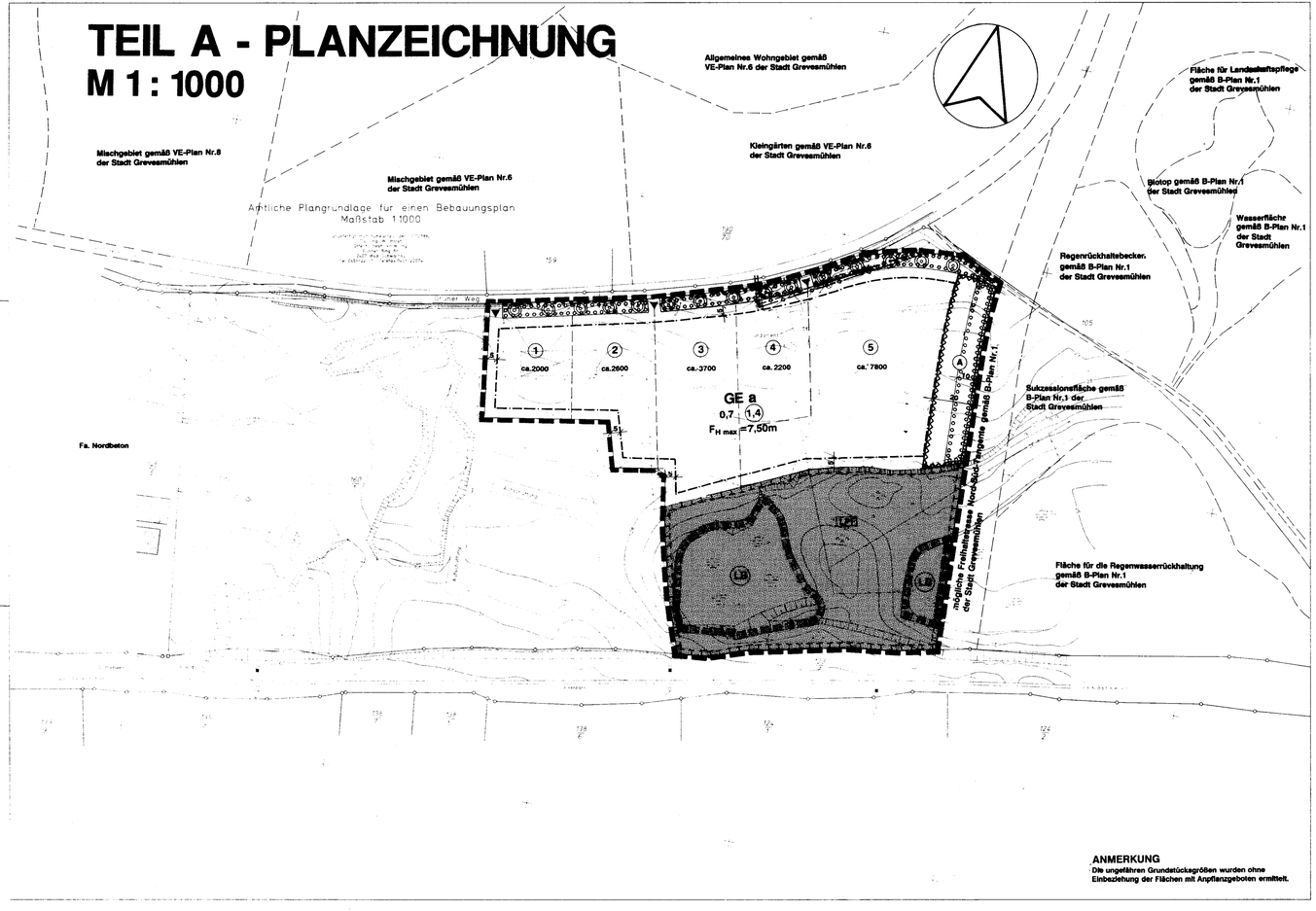
BEBAUUNGSPLAN NR.7 DER STADT GREVESMÜHLEN
GEWERBEGEBIET

TEIL A - PLANZEICHNUNG
M 1 : 1000



ANMERKUNG
Die ungefähren Grundstücksgrößen wurden ohne Einbeziehung der Flächen mit Anpflanzgeboten ermittelt.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN	
GE	**ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	§ 9(1) 1 BauGB
FH max=12m	Firsthöhe (als Höchstgrenze)	
0,7	Grundflächenzahl	
1,4	Geschoßflächenzahl	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9(1) 2 BauGB
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG	§ 9(1)10 BauGB
A	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (A = Anbauverbotsfläche)	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9(1)11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	
	Einfahrt	
	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN	§ 9(1)13 BauGB
	Hauptversorgungsleitungen (unterirdisch)	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9(1)15 BauGB
	öffentliche Grünflächen	
LPF	Flächen der Landschaftspflege	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9(1)20 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
LEB	Flächen, die dem besonderen Schutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz unterliegen	
LB	geschützter Landschaftsteil - Biotop	
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DIE BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9(1)25aBauGB § 9(1)25bBauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 7	§ 9(7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7	
	II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	künftig entfallende Flurstücksgrenzen bzw. andere entfallende Darstellungen	
61	Flurstücksbezeichnung	
15	Höhenschichtlinien	
45	Höhenpunkte	
	Böschung	
	Bemaßung	
	vorhandene bauliche Anlage	
	vorhandenes Fundament	
	mögliche Anpflanzung von Bäumen im Straßenbreich	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
1	Nummer zur Bezeichnung der Grundstücke	
ca. 2500	Grundstücksgröße in m²	

TEIL B - TEXT

1. FESTSETZUNG ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG

1.1 BAUKÖRPERAUSBILDUNG

Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudefassaden sind durch senkrechte Gliederungselemente (Einschnitte im Mauerwerk oder bandartige Rücksprünge mit Fensteröffnungen) mindestens je 15 m Fassadenlänge zu gliedern.

1.2 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen der Grundstücke zum Grünen Weg hin sind in einer Höhe bis zu 2,00 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe des Grünen Weges, zwischen den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen und straßenseitiger Baugrenze möglich.

1.3 WERBUNG

Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Unbeleuchtete Werbeanlagen sind nur bis zur Traufhöhe zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind aus Gründen der Ortsgestaltung zum Grünen Weg nicht zulässig.
In allen anderen Fällen darf die Oberkante entsprechender Werbeanlagen eine Höhe von 5,00 m über der Geländehöhe nicht überschreiten.

1.4 EINFAHRTEN

Die Grundstückszufahrten sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Die Breite der Zufahrten darf maximal 6 m betragen.
Zufahrten benachbarter Grundstücke werden nach Möglichkeit zusammengelegt.

2. FESTSETZUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG

2.1 Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgelegt, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten, wie Tanzpaläste, Diskotheken und Spielhallen innerhalb des Bebauungsplangebietes unzulässig sind.

2.2 Auf dem Gewerbegebiet sind entsprechend § 1 Abs. 5 und Abs. 9 der BauNVO Einzelhandelsbetriebe für Textilien, Bekleidung und Haushaltsartikel auszuschließen.

2.3 Auszuschließen sind auf dem Gewerbegebiet geruchsbelästigende Betriebe und solche im Sinne des § 2 der 4. VO zum Bundesimmissionsschutzgesetz (VO über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV vom 24. Juli 1985).

2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird mit 7,50 m über der bestehenden Geländehöhe (OKT) festgesetzt.
Bei der festgesetzten max. Firsthöhe können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit Produktions- bzw. lagertechnik des einzelnen Betriebes diese erforderlich machen. Für diese Ausnahmen dürfen die max. festgesetzten Firsthöhen um höchstens 3,00 m überschritten werden, soweit es sich um einen untergeordneten Teil der Bebauung handelt.

2.5 Für die Berechnung der GFZ wird bei Geschossen ohne Zwischendecke eine Geschoßhöhe von 3,50 m zugrunde gelegt.

2.6 Für den Plangeltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
Für Grundstücke, die jeweils zwischen 2 benachbarten Grundstückseinfahrten liegen, wird für die gemeinsame Grundstücksgrenze (die sich jeweils auf der abgewandten Seite bezüglich der Einfahrt befindet) Grenzbebauung zugelassen.
In allen anderen Fällen gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
Baulängen von mehr als 50 m Länge sind zulässig.

2.8 Innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" festgesetzten Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art unzulässig.

3. ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE / LANDSCHAFTSPFLEGE
($ 9 (1) 25 BauGB i.V. mit $ 9 (1) 20 BauGB)

3.1 Nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Gehölzen (z.B. Feldahorn, Hasel, Schlehe, Weißdorn, Stieleiche) zu bepflanzen.

3.2 Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nach § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten.

3.3 Der südlich der Gewerbeflächen vorhandene Naturraum wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.

3.4 Auf dieser als "Fläche zur Landschaftspflege" (LPF) festgesetzten öffentlichen Grünfläche werden die vorhandenen Röhrichtbestände als wertvolle Landschaftsbestandteile festgesetzt.

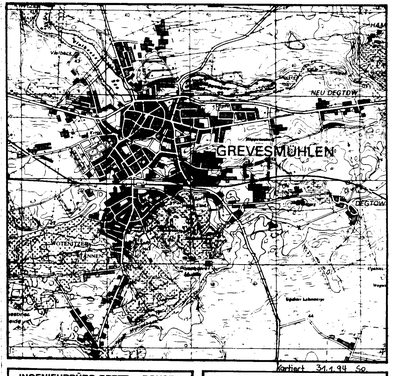
3.5 Für Ausgleichsmaßnahmen wird die Kuppe zwischen den Röhrichtbeständen ausgewiesen. Diese Fläche weist Vertreter trockenheits- und wärmeliebender Pflanzenarten auf. Die Fläche ist 1x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln ist untersagt.

BEBAUUNGSPLAN NR.7 DER STADT

GREVESMÜHLEN

GEWERBEGEBIET

begrenzt: nördlich durch den Grünen Weg
östlich durch die mögliche Freihaltetrasse gem. B-Plan Nr.1
südlich durch die Bahnlinie
westlich durch das Flurstück 160/1



INGENIEURBÜRO BERTZ u. DOHSE
Grüner Weg 6, O-2420 Grevesmühlen
Tel. 03881 712077
Rapsacker 8, W-2400 Lübeck 1
Tel. 0451 89040

Planungsstand: Februar 1993

VORENTWURF