

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- 1.1 In den Gewerbegebieten GE₁ sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:
1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze soweit Betrieben im Baugebiet zugeordnet und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE₁ zugelassen

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnete sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten.
4. Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten, die Gewerbebetrieben im Baugebiet räumlich und betrieblich zugeordnet sind, sich den Gewerbebetrieben flächenmäßig aber deutlich unterordnen.

Nicht zulässig sind im GE₁ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet,
2. Tankstellen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Alle sonstigen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten, die nicht die Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit erfüllen.

- 1.2 Im den Gewerbegebieten GE₂ sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze soweit Betrieben im Baugebiet zugeordnet und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE₂ zugelassen

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnete sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitlichen Zwecke
3. Vergnügungsstätten,
4. Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten, die Gewerbebetrieben im Baugebiet räumlich und betrieblich zugeordnet sind, sich den Gewerbebetrieben flächenmäßig aber deutlich unterordnen.

Nicht zulässig sind in den Gewerbegebieten GE₂ gemäß

1. Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet
2. Tankstellen,
3. Alle sonstigen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten, die nicht die Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit erfüllen.

Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

- 1.3 Im Industriegebiet sind gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze soweit Betrieben im Baugebiet zugeordnet und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise können im Industriegebiet zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind im Industriegebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet,
2. Einzelhandelsbetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- 3.1 Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

- 3.2 Durch Baulinien und Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dies sind die Teile des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

4. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentlicher Straßenraum

- 4.1 Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Straßenbegrenzungslinie

5. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitung

6. Öffentliche Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

- 6.1 Auf öffentlichen Grünflächen wird der Anteil von Gehölzflächen auf 50 v.H. der gesamten Vegetationsfläche festgesetzt, auf den verbleibenden Flächen sind naturnahe Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. (Ausgleichsmaßnahme)

7. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mindestbepflanzung

7.1

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen je ein Baum (STU 18/20, Art gemäß Pflanzliste 1) pro 350 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche zu pflanzen. (Ausgleichsmaßnahme)

- 7.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen je ein Baum (STU 14/16, Art gemäß Pflanzliste 1) pro 350 m² überbaubarer Grundstücksfläche zu pflanzen. (Ausgleichsmaßnahme)

7.2 Mauern und öffnungslose Fassadenflächen, die größer als 200 m² sind, sind mit Baumpflanzungen einzugrünen.

7.3 Regenwasserrückhaltebecken und -gräben sind naturnah zu gestalten. Die Ufer sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen (je m² ein Gehölz). (Minimierungsmaßnahme)

Befestigung von Flächen

7.4 In den Baugebieten sind Stellplätze, Gehwege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschlossen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen (Minimierungsmaßnahme).

Mindestbepflanzung von Stellplätzen

7.5 Die Gesamtlänge der Stellplätze in den Baugebieten wird auf 5,0 m, die Breite auf 2,50 m begrenzt. Die davon teilversiegelte Fläche wird auf 4,50 m x 2,50 m begrenzt. Ausgenommen sind Behindertenstellplätze (Minimierungsmaßnahme).

7.6 In den Baugebieten sind Stellplatzanlagen durch Bäume zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist 1 Baum (STU 18/20) (STU 14/16) gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. (Ausgleichsmaßnahme)

8. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen

8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung A1 sind mit Bäumen (STU 14-16) der Pflanzliste 1 und hoch wachsenden Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Je 1 m² Gehölzfläche ist mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Grundstückszufahrten. (Ausgleichsmaßnahme)

8.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung A2 sind mit Bäumen (STU 18/20) (STU 14/16) der Pflanzliste 1 in einem Abstand von 8 - 12 m zu bepflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Grundstückszufahrten. (Ausgleichsmaßnahme).

8.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Auf den Flächen zum Anpflanzen mit der Kennzeichnung A3 wird ein Anteil an Gehölz- und Staudenflächen von mindestens 50% der zu begrünenden Grundstücksfläche festgesetzt. Die verbleibenden Flächen sind als Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Je 1 m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen.

8.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Die Fläche zum Anpflanzen mit der Kennzeichnung A4 ist mit hoch wachsenden Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Je 1 m² ist mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen.

8.5 Für alle Anpflanzungen wird die ausschließliche Verwendung von Pflanzen mit der regionalen Herkunft „Nordostdeutsches Tiefland“ festgesetzt.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schutzwall

9.1 Zum Schutz vor Lärm und als Sichtschutz ist in der so gekennzeichneten Fläche ein Erdwall mit einer Höhe von 4,0 m anzulegen. Der Erdwall ist mit hoch wachsenden Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Je 1 m² ist mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen.

Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

9.2 In den Gewerbegebieten (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A)/m² nicht überschritten werden:

	tags (06.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)
GE 1.1	55,0 dB(A)/m ²	40,0 dB(A)/m ²
GE 1.2	53,0 dB(A)/m ²	38,0 dB(A)/m ²
GE 1.3	57,0 dB(A)/m ²	40,0 dB(A)/m ²
GE 2.1	63,0 dB(A)/m ²	51,0 dB(A)/m ²
GE 2.2	63,0 dB(A)/m ²	51,0 dB(A)/m ²
GE 2.3	65,0 dB(A)/m ²	60,0 dB(A)/m ²

- 9.3 Im Industriegebiet GI sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A)/m² nicht überschritten werden:

	tags (06.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)
GI	74,3 dB(A)/m ²	57,3 dB(A)/m ²

- 9.4 Die zulässigen Beiträge einzelner Betriebe und Anlagen an der Schalleistung richten sich nach deren Anteil an der emissionswirksamen Gesamtfläche des jeweiligen Baugebietes. Die emissionswirksame Fläche, auf die sich die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) beziehen, ist für die Baugebiete die innerhalb der Baugrenze des jeweiligen Baugebietes gelegene Fläche.

- 9.5 Die Berechnungen zur Kontingentierung der Geräuschemissionen sind nach dem Verfahren der DIN ISO 9613-2 mit einer Quellhöhe von 4 m über Geländeneiveau, einer Mittenfrequenz $f = 500$ Hz, Mitwind – Wetterlage ($C_{met} = 0$ dB(A), einer mittleren Temperatur von 10° C, einer Luftfeuchte von 70% und einem Bodenfaktor $G = 0,3$ durchgeführt worden.

Ruhezeitenzuschläge für die Beurteilungszeit tags (werktags) wurde berücksichtigt. Abschirmungen durch Gebäude und Schirme (Lärmschutzwälle und/oder – schirme), die im B – Plangebiet und zwischen dem B – Plangebiet und dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort stehen, wurden nicht berücksichtigt.

Diese Vorgehensweise ist beim Nachweis der Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

10.Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

- 10.1 Dem Bebauungsplan Nr. 19/11 „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“ wird die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Sukzessionsfläche in einem Umfang von 1,7 ha auf kommunaler Fläche im nördlichen Gemarkungsgebiet der Stadt Pasewalk (Flur 43, Teilfläche Flurstück 11/1) wie folgt zugeordnet:

- Industriegebiet (GI) zu 74%
- Gewerbegebiet (GE) 2.1 zu 26%.

- 10.2 Dem Bebauungsplan Nr. 19/11 „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“ wird die Renaturierung von Flächen in einem Umfang von 1,91 ha auf kommunaler Fläche im Ausgleichsbauungsplan Nr. 32/10 zugeordnet. Für die Renaturierung sind 2 miteinander verbundene Kleingewässer (Mindestgröße 0,5 ha je Gewässer) mit Tief- und Flachwasserzonen (3,0m bis 0,5m Tiefe) auf dem Flurstück 30, Flur 37 anzulegen. Die verbleibenden Flächen zwischen den Kleingewässern (Pufferzonen) sind der Sukzession zu überlassen. Die Renaturierung wird dem Industriegebiet sowie dem Gewerbegebiete GE 2.1 wie folgt zu- geordnet:

- Industriegebiet (GI) zu 74%
- Gewerbegebiet (GE) 2.1 zu 26%.

11.Grenzen (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

II. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Bodendenkmale

Innerhalb der so gekennzeichneten Flächen besteht die begründete Annahme des Vorhandenseins von Bodendenkmalen. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Über die hierfür in Aussicht genommenen Maßnahmen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Baumarten, Heister

Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus rebona - resista	Ulme
Crataegus monogyna	Weißdorn
Quercus rubra	Roteiche
diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten	Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.
Verwendung der Obstsorten in geringem Maß und alte, regionaltypische Sorten bzw. Wildformen.	

Pflanzliste 2 – Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuß
Rosa canina agg.	Hundsrose
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball