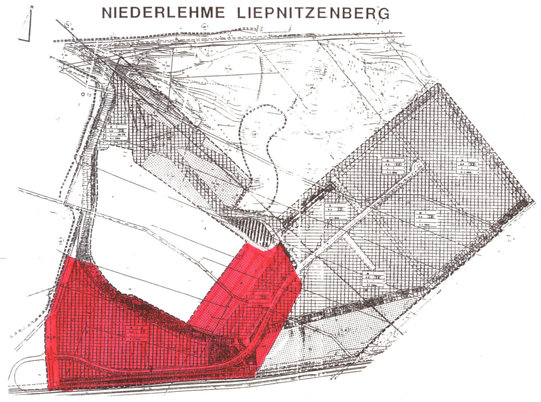
Teil A Planzeichnung — 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 202, Industriegebiet Niederlehme Liepnitzenberg

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

BEBAUUNGSPLAN NR. 202
INDUSTRIEGEBIET
NIEDERLEHME LIEPNITZENBERG



Übersichtsplan M 1:10000

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Gewerbliche Bauflächen

GI	III
0,8	(2,4)
a	
H =	15 m

Darstellung der Festsetzungen u. Bedeutung:

- GI — Industriegebiet (§9 BauNVO)
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§19 BauNVO)
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§20 BauNVO)
- (2,4) — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§20 BauNVO)
- [9,0] — Baumassenzahl als Höchstgrenze (§21 Bau NVO)
- H = — maximale Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

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

- a — abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 Bau NVO)
- Baugrenze (§23 Bau NVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie / Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

4. Ver- und Entsorgung (§9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Gas
- Elektrizität
- Abwasser
- Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB) unterirdisch

5. Grünflächen, Wasserflächen

- zu gestaltende öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Waldflächen (§9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
- Wasserflächen (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6. Sonstiges

- Grenze räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 (§9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 202, soweit diese nicht mit der Grenze des Basis-Plan übereinstimmt
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrt

Teil B

Textliche Festsetzungen

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

1.1. Zulässigkeit

Im Industriegebiet sind gem. §9 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Im Industriegebiet werden außerdem gem. §9 Abs. 3 BauNVO zugelassen:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zugelassen werden:
- Anlagen für kirchlich, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Nebenanlagen (§14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO werden nicht zugelassen. Zusätzlich zu den Nebenanlagen gem §14 Abs. 1 werden ausnahmsweise Nebenanlagen gem. §14 Abs. 2 zugelassen.

1.3. Besondere Baubeschränkungen für die Baufelder GI 1 bis GI 4 (§15 BauNVO i.V. mit §1 Abs. 5 BauGB). Nachstehend genannte "Abstandsleitlinie" ist der Begründung beigefügt.
- zu GI 1 und GI 2
  Nicht zugelassen werden Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I, II und III gemäß Anlage 1 der "Abstandsleitlinie" Bbg.
- zu GI 3 und GI 4
  Nicht zugelassen werden Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I gemäß Anlage 1 der "Abstandsleitlinie" Bbg.
- Anlagen der vorgenannten Abstandsklassen sind in den Baufeldern GI 1 bis GI 4 ausnahmsweise dann zulässig, wenn anhand der Einzelfallprüfung ein Emissionsverhalten nachgewiesen werden kann, das den der allgemein im jeweiligen Baufeld zulässigen Anlagenart entspricht.

1.4. Bauhöhe (§18 BauNVO)
Die in den Baufeldern differenziert festgesetzte Gebäudehöhe resultiert aus Sockelhöhe + Firsthöhe über der Bezugshöhe. Diese Bezugshöhe wird mit 38,00m über HN festgesetzt. Dabei gilt die Höchstgrenze für die Höhe der baulichen Anlagen nicht für untergeordnete bauliche Anlagen wie Schornsteine, Gerüste, Kräne u.ä.

2. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Baukörperlängen über 50 m sind zulässig. Maximale Gebäudelängen und minimale Abstände zu Nicht-Bauflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1. Straßenbegleitgrün im öffentlichen Straßenraum
Entlang der Erschließungsstraßen sind folgende Bepflanzungen vorzunehmen:
- Umgehungsstraße am Westrand des Plangebietes:
  Anpflanzen von Sträuchern westlich der Straße
- sonstige Erschließungsstraßen:
  Alleebaumpflanzung (beidseitige Bepflanzung)

Für die Anpflanzung der Straßenbäume gelten folgende Maßgaben:
Pflanzabstand der Bäume 10 m, Pflanzgutmindestgröße mHs 3xv StU 18/20

3.2. Bepflanzung auf den Baugrundstücken
Mindestens 5% der Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zur Begrünung von PKW-Stellplätzen sind je 4 Stellplätze ein Laubbaum mit einer Mindestpflanzgutgröße mHs 4xv StU 20/25 anzupflanzen.

3.3. Bepflanzung der ausgewiesenen privaten Grünflächen am Nordrand des Plangebietes
Auf der Böschung ist eine Pflanzung mit Bäumen und Sträuchern nach folgenden Maßgaben anzulegen:
- Als Mindestpflanzgutgröße sind für Bäume 2-jährig verpflanzte Sämlinge, für Sträucher leichte Sträucher 1x verpflanzt einzusetzen.
- Folgende Gehölzarten sind einzusetzen:

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Crataegus monogyna	Weißdorn
Acer platanoides	Spitzahorn	Rosa canina	Hundsrose
Betula pendula	Birke	Rosa corymbifera	Heckenrose
Larix europaeus	Lärche	Rosa tomentosa	Filzrose
Tilla cordata	Winterlinde	Sarothamnus acoparius	Besenginster
Quercus petraea	Traubeneiche	Sorbus aucuparta	Eberesche
Ulmus minor	Feldulme	Rubus caesius	Kratzbeere
		Rubus fruticosus	Brombeere

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist den als Wasserflächen festgesetzten Regenwassersickerteichen zuzuführen.

Hinweis:

- Alle Bauvorhaben im Näherungsbereich der Gasleitungen sind beim Betreiber dieser Anlagen genehmigungspflichtig.

Die Gemeindevertretung hat am 20.11.1997 die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 202 "Industriegebiet Niederlehme Liepnitzenberg" beschlossen.

Königs Wusterhausen, i.V. Thiele — Grothe
Ort — Datum — Bürgermeister — Amtsdirektor

Die verwendete Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 02.2.98 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ziegenhals 27.5.99 — Schlachter
Ort — Datum — Vermessungsstelle

Die Gemeinde hat nach §10 BauGB die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 202 als Satzung beschlossen.
Der Satzungsbeschluß vom 15.10.98 wird aufgehoben.

Königs Wusterhausen 9.06.99 — i.V. Thiele — Grothe
Ort — Datum — Bürgermeister — Amtsdirektor

Der Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 202 mit Begründung hat über die Dauer von 2 Wochen vom 05.01.98 bis 20.01.98, vom 01.06.98 bis 24.06.98 und vom 06.04.99 bis 21.4.99 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 17.9.97, am 24.05.98 und am 31.03.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.11.1997, 28.05.1998 und 01.04.1999 beteiligt worden.

Königs Wusterhausen, 9.06.99 — i.V. Thiele — Grothe
Ort — Datum — Bürgermeister — Amtsdirektor

Diese 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 202 ist nach §10 BauGB mit Verfügung vom 21.06.99 genehmigt worden.

Cottbus, 21.6.99
Ort — Datum — Höhere Verwaltungsbehörde

Die Satzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 202, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text(Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, d. 24.06.99 — Thiele — Grothe
Ort — Datum — Bürgermeister — Amtsdirektor

Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 202 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während d. Dienstzeit von jedermann eingesehen werden kann u. über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.7.99 Amtsblatt Nr. 28 u. Bekanntmachung durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf d. Geltendmachung d. Verletzung von Verfahrens- u. Formvorschriften u. Mängeln d. Abwägung sowie auf d. Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit u. Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 29.7.99 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, d. 02.08.99 — Thiele — Grothe
Ort — Datum — Bürgermeister — Amtsdirektor

Rechtgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997 S. 2141).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466/479).
Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, 404) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124).

Planungsgrundlage:

Bestandsplan vom Vermessungsbüro Schlachter, Ziegenhals vom April 1998

36

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 202 Industriegebiet Niederlehme Liepnitzenberg Gemeinde Niederlehme im Amt Unteres Dahmeland

Maßstab: 1:2000
Planungsstand: 20.05.1999
Planverfasser: Ingenieurbüro KBA GmbH PPB, Lobitzweg 1-5, 12557 Berlin