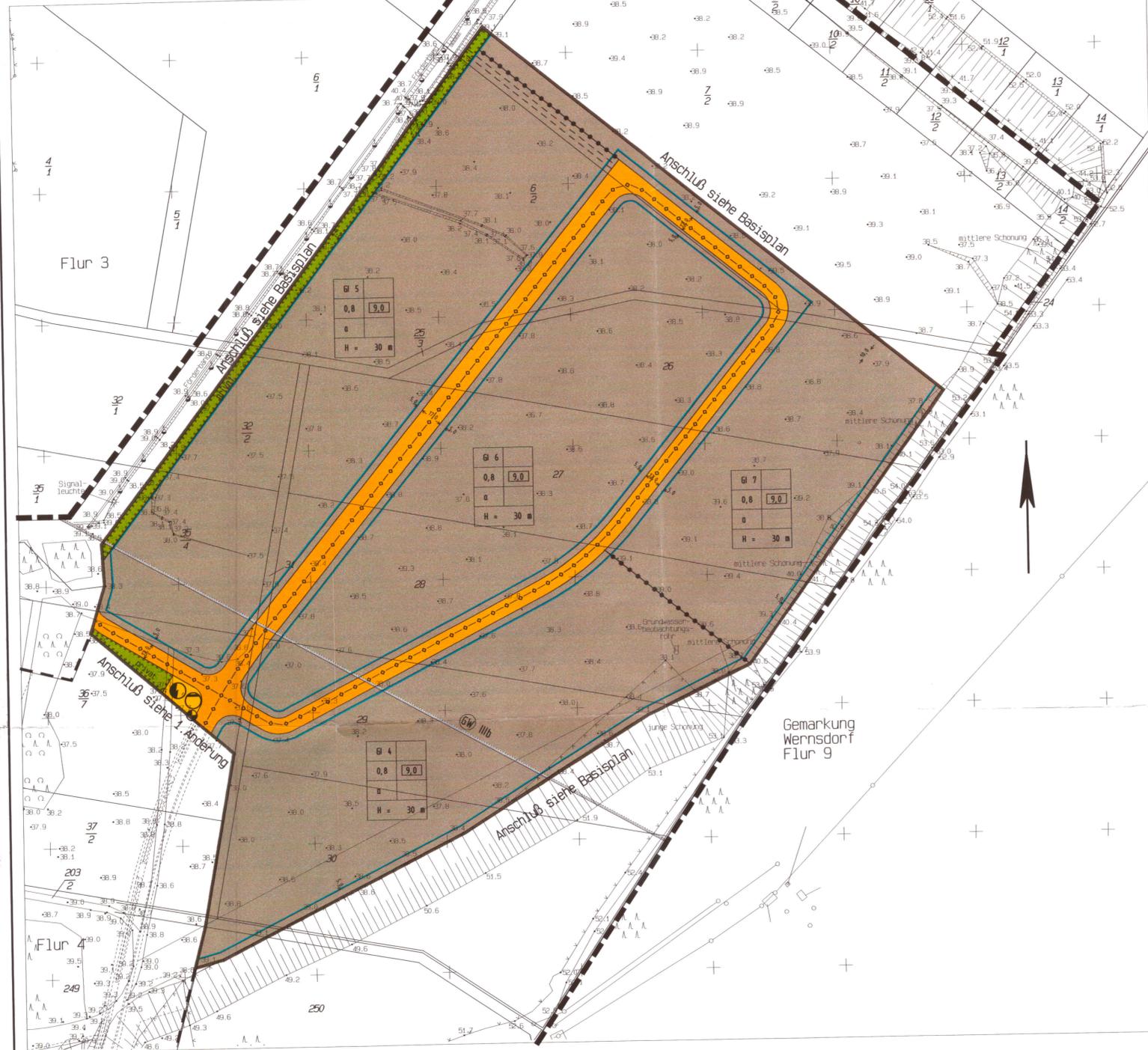


Teil A Planzeichnung 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 202, Industriegebiet Niederlehme Liepnitzenberg



Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Die Gemeindevertretung hat am 20.7.2000 die Aufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 202 "Industriegebiet Niederlehme Liepnitzenberg" beschlossen.

Königs Wulfschauen, d. 28.08.2000
 Ort Datum
 als Vorsitzender d. Gemeindevertretung
 Amtsdirektorin

Die verwendete Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 1.1.2000 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Zegemond, 27.9.2000
 Ort Datum
 Amtsdirektorin

Die Gemeinde hat nach §10 BauGB die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 202 als Satzung beschlossen.

Königs Wulfschauen, d. 28.08.2000
 Ort Datum
 als Vorsitzender d. Gemeindevertretung
 Amtsdirektorin

Der Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 202 mit Begründung hat über die Dauer von 1 Monat, vom 08.08.2000 bis 08.09.2000 einschließlich öffentlich ausliegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.08.2000 schriftlich bekannt gemacht worden.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.08.2000 beteiligt worden.

Königs Wulfschauen, d. 28.08.2000
 Ort Datum
 als Vorsitzender d. GV
 Amtsdirektorin

Die Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 ist mit Schreiben vom 05.10.2000 der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden.

Königs Wulfschauen, d. 28.08.2000
 Ort Datum
 als Vorsitzender d. Gemeindevertretung
 Amtsdirektorin

Die Satzung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 202, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wulfschauen, d. 10.08.2000
 Ort Datum
 als Vorsitzender d. Gemeindevertretung
 Amtsdirektorin

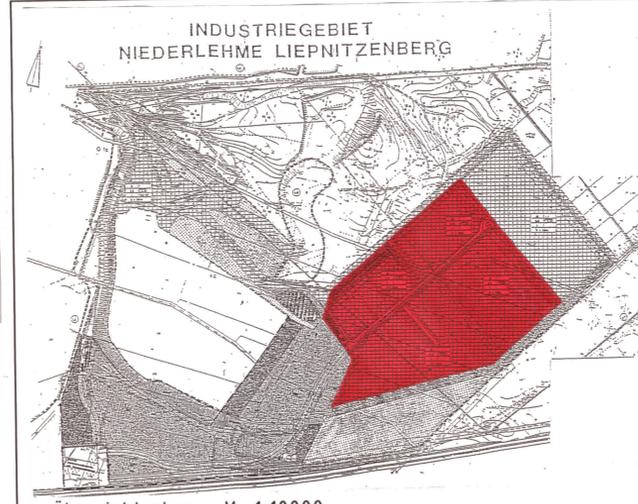
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 202 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während d. Dienstzeit von jedermann eingesehen werden kann u. über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.08.2000 Amtsblatt Nr. 130 u. Bekanntmachung durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht 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 10.08.2000 in Kraft getreten.

Königs Wulfschauen, d. 10.08.2000
 Ort Datum
 Bürgermeister
 Amtsdirektorin

Zeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GI Industriegebiet (§9 BauNVO)
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§19 BauNVO)
 - 9,0 Baumassenzahl als Höchstgrenze (§21 BauNVO)
 - H = maximale Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)
2. Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- a abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze (§23 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
4. Ver- und Entsorgung (§9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- Elektrizität
 - Abwasser
 - Hauptversorgungs- u. Hauptwasserleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB) unterirdisch
5. Grünflächen
- private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung: Sickermulden
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6. Sonstiges
- Grenze räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 (§9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räuml. Geltungsbereichs der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 202.
 - Schutzgebiet für Grundwassergewinnung (nachrichtliche Übernahme)
 - zu Gunsten der Gemeinde Niederlehme mit Leitungsrechten belastete Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Höhenfestpunkt Koordinaten (Koordinatensystem 42/83, Höhensystem HN 761: X=5799700,0 Y=5409508,4 Z=38,81)

| | |
|-----|------|
| GI | |
| 0,8 | 9,0 |
| a | |
| H = | 30 m |



Übersichtsplan M 1:10000

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 Investitionsförderungs- 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).

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.
 - Zum Schutz gegen unvermeidbare Außengeräusche sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Dämmung der Außenbauteile von Wohnungen bzw. der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen durchzuführen. Die Außenbauteile von Wohnungen einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen ein bewertetes Schallschutzniveau R'w res nach DIN 4109 von 40 dB aufweisen.
- 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 4 bis GI 7 (§15 BauNVO i.V. mit §1 Abs. 5 BauGB), Nachstehend genannte "Abstandsleitlinie" ist der Begründung beigelegt.
- zu GI 4, GI 5 und GI 6
 - Nicht zugelassen werden Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I gemäß Anlage 1 der "Abstandsleitlinie" Bbg.
 - Anlagen der vorgenannten Abstandsklasse sind in den Baufeldern GI 4, GI 5 und GI 6 ausnahmsweise dann zulässig, wenn anhand der Einzelfallprüfung ein Emissionsverhalten nachgewiesen werden kann, das den der allgemein im jeweiligen Baufeld zulässigen Anlagenart entspricht.
 - zu GI 7
 - Zulässig sind die Nutzungen gemäß §9 Abs. 2 BauNVO und ausnahmsweise die nach Abs. 3 BauNVO.
 - Vorstehend genannte Einzelfallprüfung ist auch hier vom Amt für Immissionsschutz durchführen zu lassen.
- 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 NN festgesetzt. Dabei gilt die Höchstgrenze für die Höhe der baulichen Anlagen nicht für untergeordnete bauliche Anlagen wie Schornsteine, Gerüste, Krane 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
- Entlang der Erschließungsstraßen sind folgende Bepflanzungen vorzunehmen:
- Alleebaumpflanzung (beidseitige Bepflanzung)
 - Für die Anpflanzung der Straßenzäume 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 verpflanzte einzusetzen.
 - Folgende Gehölzarten sind einzusetzen:
- | Bäume | Sträucher | Weißdorn |
|------------------|-----------------------|--------------|
| Acer campestre | Crataegus monogyna | Hundsrose |
| Acer platanoides | Rosa canina | Heckenrose |
| Betula pendula | Rosa corymbifera | Filzrose |
| Larix europaeus | Rosa tomentosa | Besenginster |
| Tilia cordata | Sarothamnus acaparius | Eberesche |
| Quercus petraea | Sorbus aucuparia | Kratzbeere |
| Ulmus minor | Rubus caesius | Brombeere |
| | Rubus fruticosus | |
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Niederschlagswasser von den Bauflächen GI 4, GI 5 und GI 7 ist in die hinterseitig auf den Grundstücken angelegten Sickermulden einzuleiten. Niederschlagswasser von den Bauflächen des Baufeldes GI 6 ist der strassenseitig angeordneten Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Planungsgrundlage: Bestandsplan vom Vermessungsbüro Schlachter, Ziegenhals vom April 1998 mit Ergänzung vom April 2000

2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 202 Industriegebiet Niederlehme Liepnitzenberg Gemeinde Niederlehme im Amt Unteres DahmeLand

Maßstab: 1:2000

Planungsstand: 21.09.2000

Planverfasser: Ingenieurbüro KBA GmbH PPB Lobitzweg 1-5, 12557 Berlin

Ingenieurbüro KBA GmbH