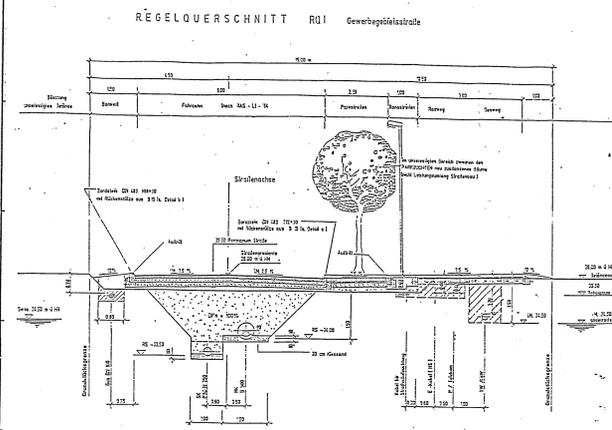
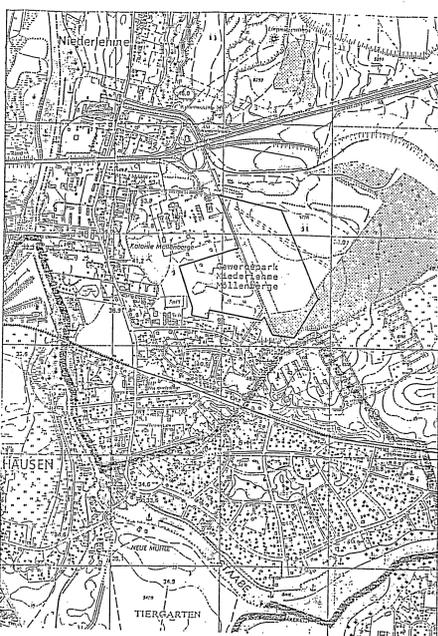


BEBAUUNGSPLAN Nr.201

GEWERBEPARK NIEDERLEHME, MÖLLENBERGE



Auszug aus topogr. Karte M 1:10.000



Verfahrensvermerke

Die Gemeinde hat am ...17. September 1992... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Ort, Datum Unterschrift

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 8. März 1993 bis 8. April 1993 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 26. Februar 1993 ortsrätlich bekanntgegeben worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan hat von 18.04.92 bis 13.06.92 öffentlich ausliegen.

Ort, Datum Unterschrift

Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planreifeverordnung vom 22.12.1990. Der Sachverhaltsauschnitt (Kartestückkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand von ...

Ort, Datum Versammlungsdienststelle

Die Abwägung der verbrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise von Bürgern wie von Trägern öffentlicher Belange ist in der Zeit vom 11.09.92 bis 11.10.92 erfolgt. Das Abwägungsergebnis ist von der Gemeindevertretung am 11.10.92 abschließend beschlossen worden.

Ort, Datum Unterschrift

Die Gemeinde hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 18.05.95 als Satzung beschlossen.

Ort, Datum Unterschrift

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BauGB mit Verzögerung von ... genehmigt worden.

Ort, Datum Unterschrift

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung des Bebauungsplanes

Granze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 Bau NVO)
 Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO)
 Geschossflächenzahl (§ 20 Bau NVO)

Bauweise, Baugrenzen

Flachdach/Satteldach (Neigung max 10°)
 Offene, abweichende Bauweise (§ 22 Bau NVO)
 Baugrenze (§ 23 Bau NVO)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Firsthöhe

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
 sonstige Verkehrsflächen
 Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität
 Abwasser
 Gaswasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

Grünflächen, Wasserflächen

Grünflächen
 Wald
 Wasserfläche
 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Geschützter Biotop (§ 32 BbgNatSchG)

Sonstiges

Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 zulässiger Beurteilungspegel für Geräusche Schall (Maximalwerte) nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1
 Tagwert (6'' - 22'' Uhr)
 Nachtwert (22'' - 6'' Uhr)

nachrichtliche Übernahme

Schutzgebiet für Grundwassergewinnung
 Zone III
 Altlasten- / -verdachtsstandorte

Weitergehende Anforderungen gem. Immissionschutzgesetz oder anderen Vorschriften werden im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung gestellt.

Die Planung beruht auf der Planung und Text (Teil II) und ist gemäß § 11 BauGB am 18.05.95 als Satzung beschlossen.

Die Bildung & Festlegung d. Ranges sind die Stelle, bei der die Plan auf Dauer verbindlich den Beteiligten von jedermann annehmbar sein kann und über den Inhalt durchsetzen zu können ist, und am 18.05.95 im Amtsblatt Nr. 30 und Bekanntmachung durch den Bürgermeister in der Zeit vom 18.05.95 bis 18.06.95 öffentlich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltung der Verordnung von Verboten und Toleranzflächen und von Anlagen d. Abgrenzung sowie auf die Biotopflächen (§ 31 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Teil II und Abs. 2 von Abwägungsmaßnahmen (§ 11 Abs. 2 BauGB) sowie die Bestimmungen von § 11 Abs. 2 BauGB am 18.05.95 im Amtsblatt Nr. 30 bekanntgemacht worden.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Im definierten Gewerbegebiet sind solche Nutzer anzunehmen, deren Charakter und Größe miteinander verträglich sind.

Angegliedert werden sollen nur Gewerbetriebe mit Klein- und Mittelbetriebe mit geringem Störungsgrad (nicht oder nicht wesentlich störend) sowie nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. (1) und (2) der BauNVO. Anlagen der Abwägungsklassen bis IV sind nicht zugelassen.

Wohnungen gemäß § 8 (3) Pkt. 1 BauNVO werden als Einbauwohnung oder separates Gebäude im städtebaulichen Geltungsbereich zugelassen.

Unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Vergnügensstätten sind nicht zulässig.

Unzulässig sind Anfallentzugsanlagen nach AbfG einschließlich unbedeutende Anlagen gem. § 7 Abs. (2) AbfG.

Freizeitanlagen bzw. Verbringungsanlagen für feste Brennstoffe und Abfälle sind nur nach ausdrücklicher Einzelgenehmigung durch die Gemeinde zugelassen.

2. Bauweise

Bei der Festlegung der Bauweise sind vorzugsweise davon auszugehen, daß die max. Aggregationshöhe in offener oder abweichender Bauweise an den Erschließungsstraßen angeschlossen werden. Die obere Grenze der Flächen gilt für die einzelnen Bauweise, soweit nicht andere Bestimmungen dem entgegenstehen.

3. Städtebaulich-architektonische Gestaltung

Für die Gestaltung der neu zu errichtenden Gebäude ist der Einsatz wetterbeständiger Farben und Materialien vorzuziehen. In der Wahl der Farben sollte auf der Grundlage einer Farbtafel eine Abstimmung untereinander erfolgen. Für Gebäudehüllen, die von südwestlicher Richtung eingesehen werden können, sind vorzugsweise dezente Grüntöne vorzuziehen.

Bei der architektonischen Gliederung der einzelnen Gebäude- und Anlagenkomplexe ist von einer Gesamtschauung, sich nicht widersprechender Verhältnisse auszugehen. Die baulichen Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Bauelemente und Bauteile zueinander, Werkstoffen und Farben so gestaltet sein, daß sie nicht verunstaltet wirken.

4. Grünordnung und Freiraumgestaltung

4.1 Vermeidung und Minderung von Einflüssen

(1) Aufrechterhaltung bzw. Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen im Geltungsbereich außerhalb der künftig verlegten (überbauten) oder teilversiegelten Flächen; Es ist zu gewährleisten, daß im Verlaufe der Baumaßnahmen jegliche Bodenbedeutungen der angrenzenden Grünflächen ausgespart werden. Dazu gehört insbesondere auch die Gewährleistung, daß auf diesen Flächen keine Zwischenlagerung von Erdmüll oder Baumaterialien stattfindet oder Bodenverfestigungen außerhalb des Geltungsbereiches aufgetrieben werden.

(2) Gewährleistung, daß zeitweilige, vorhabenbedingte Veränderungen der Bodenutzung (vorübergehliche) für Baufahrzeuge, Abgaben von Erdmüll oder Baumaterialien u.ä. mit Abschluß der Bau- und Gestaltungsmaßnahmen soweit besetzt werden, daß keine nachteiligen Wirkungen zu besorgen sind.

(3) Vorsorge (mittels entsprechender Bauausführung), daß anfallendes Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken bzw. im Straßenraum versickert wird. Ungeeignete Verkehrs- sowie Lager- und Hofflächen sind wasserundurchlässig zu gestalten.

(4) Verwendung standortangepasster Bäume, Sträucher und Stauden auf den grünlich zu gestaltenden Flächen (Einzelgehäusche, Präsentationsflächen, Verläufe auf zumunten Bodenutzung auf öffentliche Flächen und auf privats, für spätere Bebauungen vorgesehene Reservestellen, dauerhafter Verzicht auf mineralische Düngung und den Einsatz von Bioziden bei der Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen.

Für individuelle Bepflanzungen ist auf folgende Pflanzenarten zurückzugreifen:

- | | | |
|---|---------------------------|----------------------------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Bergahorn | <i>Spilanthus</i> |
| <i>Aesculus hippocastanum</i> | Kastanie | <i>Traubeneiche</i> |
| <i>Quercus petraea</i> | Stieleiche | <i>Bergahorn</i> |
| <i>Quercus robur</i> | Laub-Eiche | <i>Bergahorn</i> |
| <i>Ulmus glabra</i> | Bergulme | <i>Birke</i> |
| <i>Ulmus minor</i> | Kleinhorn | <i>Birke</i> |
| <i>Corylus avellana</i> | Hasel | <i>Linde</i> |
| <i>Tilia cordata</i> , <i>T. vulgaris</i> | Linde | <i>Waldes-Bäume</i> |
| <i>Malus</i> , <i>Prunus</i> , <i>Pyrus</i> | Äpfelbäume | <i>Feldahorn</i> |
| <i>Acer campestre</i> | Wald-Ahorn | <i>Handbock</i> |
| <i>Malus sylvestris</i> | Wald-Äpfelbaum | <i>Roter Hartriegel</i> |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | <i>Hasel</i> |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Wald-Weißdorn | <i>Engfrüchtiger Weißdorn</i> |
| <i>Corylus avellana</i> | Hasel | <i>Prätorienische Heckenrose</i> |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Engfrüchtiger Weißdorn | <i>Kopfkirsche</i> |
| <i>Gonymymis europaea</i> | Prätorienische Heckenrose | <i>Purpur-Kornelrose</i> |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Kopfkirsche | <i>Rote Holunderheide</i> |
| <i>Rhus typhina</i> | Purpur-Kornelrose | <i>Brombeere</i> |
| <i>Rubus idaeus</i> | Rote Holunderheide | <i>Holunder</i> |
| <i>Rubus sp.</i> | Brombeere | |
| <i>Sambucus nigra</i> | Holunder | |

(5) Rosenflächen sind als Extensivrasen anzulegen und zu pflegen. Hierbei ist der DIN 18917, den Regelanforderungen (RSM) sowie bezüglich der Straßenbänke den Richtlinien für Straßenbepflanzungen (RSM) zu folgen. Ergänzen wird die Einsatz von Landschaftsplan RSM 9. Bei individueller Auswahl des Saatgutes soll zurückgegriffen werden auf:

<i>Brachypodium pinnatum</i>	Flechtenwiese
<i>Bromus erectus</i>	Aufrechte Treppe
<i>Corynephorus canescens</i>	Schilfwiese
<i>Festuca ovina</i>	Schilfwiese
<i>Festuca rubra genuina et fallax</i>	Schilfwiese
<i>Poa pratensis</i>	Weisergras

(6) Vorhandener Grünbestand soll soweit als möglich erhalten bleiben und in die Gesamtgestaltung einbezogen werden.

(7) Die Grundflächenflächen sind von Nutzer mit einem Flächenanteil von mindestens 10 x 4 m zu begrünen und zu erhalten. Die daraus resultierende Grünfläche ist endgültig mit einem Neigungswinkel von 30° auf einer Fläche von ca. 4.200 m² Aufpflanzung der neu hergestellten Böschung auf 4.000 m² mit Laubbäumen nach bes. Pflanzplan. (Mai 1994 realisiert)

4.2 Ausleitungsmaßnahmen

4.2.1 Festsetzungen für den östlichen Teilbereich

(1) Beseitigung und Räumreinigung der ehemaligen Müllkippe mit einer Flächeausdehnung von ca. 10.000 m² und einer durchschnittlichen Deponiehöhe von 5.000 m. In der Beseitigung ist der Einsatz von Regenwasser- und Abwasserkanälen im Gelände, die die Erschließungsstraßen und wenn zutreffend in Richtung der Wohngebiete, sind im Genehmigungsverfahren festzulegen. Entwässerungs- und Vorkehrmaßnahmen sind vom Eigentümer vollständig zu begründen und zu pflegen.

(2) Sanierung und Umgestaltung einer wilden Müllablage auf der südlich an den Geländebereich angrenzenden Böschung auf einer Fläche von 1.100 m². Herstellung der Böschung endgültig mit einem Neigungswinkel von 30° auf einer Fläche von ca. 4.200 m². Aufpflanzung der neu hergestellten Böschung auf 4.000 m² mit Laubbäumen nach bes. Pflanzplan. (Mai 1994 realisiert)

(3) Vorbau eines 8 m breiten Waldstreifen im Norden, Osten und Südosten auf einer Länge von 780 m. Die Bepflanzung erfolgt nach Maßgabe des GOP.

(4) Planung dreifacher, freiwachsender Feldgehölzhecken gemäß Pflanzanleitung auf einer Gesamtlänge von 746 m. Die Bepflanzung erfolgt nach Maßgabe des GOP.

(5) Anlage einer Alleé entlang der inneren Erschließungsstraße durch Pflanzung von 38 Weiden (*Salix cordata*) mit einem Stammumfang von 180 cm. Die Pflanzanlage ist im Genehmigungsverfahren festzulegen. Die obere Grenze der Flächen gilt für die einzelnen Bauweise, soweit nicht andere Bestimmungen dem entgegenstehen.

(6) Pflanzung von Solitärbäumen, i. A. von drei Bergulmen (*Ulmus glabra*), vier Eschen (*Fraxinus excelsior*), zwei Ligustischen Eichen (*Quercus ilex*) und drei Stieleichen (*Quercus robur*). Pflanzgröße mind. H 80 cm im Pflanzjahr eingetragenen Standorten; Pflanzung von drei Spitzahornen (*Acer platanoides*) zur Übersichtung der kleinen öffentlichen Parkfläche an Ostwand.

4.2.2 Festsetzungen für den westlichen Teilbereich

(1) Vorbau eines 8 m breiten Waldstreifen im Süden auf einer Länge von 280 m. Die Bepflanzung erfolgt nach Maßgabe des GOP.

(2) Planung dreifacher, freiwachsender Feldgehölzhecken gemäß Pflanzanleitung auf einer Gesamtlänge von 180 m. Die Bepflanzung erfolgt nach Maßgabe des GOP.

(3) Pflanzung von Solitärbäumen, i. A. von sieben Baumhaseln (*Corylus colurna*), zehn Silberweiden (*Salix alba var. sericea*), zwei Eschen (*Fraxinus excelsior*), fünf Traubenweiden (*Salix caprea*), 15 Ligustischen Eichen (*Quercus ilex*), einer Ligustischen Eiche (*Quercus ilex*), einer Bergulme (*Ulmus glabra*) und einer Stieleiche (*Quercus robur*) Bäume mind. H 80 cm im Pflanzjahr eingetragenen Standorten.

(4) Aufforstung kleiner Laubmischwälder im Anschluß an vorhandene Restbestände im Südosten bzw. am Nordwestrand des Teilbereiches mit einer Gesamt-Flächenfläche von 1.100 m². Die Pflanzung erfolgt nach Maßgabe des GOP.

(5) Anlage von sechs grundwasserangepassten Regenwasserkanälen (Kiesrinne) mit einer Gesamt-Wasserweichte von 5.700 m² gemäß Pflanzanleitung. Die Regenwasser sind, mit Ausnahme der Baumplanungen (Weiden) an den Rändern, für die ersten fünf Jahre der natürlichen Sukzession zu überlassen und sollen später einmal jährlich gelistet werden.

4.3 Ersatzmaßnahmen

(1) Kostenbegründung für die Wäldchen in der Fortanstellung 5285 bis des Roten Zanddorf 17.07.92, Freizeitanlagen König-Winterhausen, mit dem Ziel der Erreichung der Erholungsqualität für die Anwohner und die Nutzer der Gartennanlagen auf dem Niederlehmer Weiler. Der Bestand ist durch Einsetzen der Spaltbühnen-Traubeneiche (*Ptelea orientalis*) und des Eschenhainbuchs (*Acer negundo*) aus der Strauch- und Nischen Baumbesetzung zu lockern. Die Arbeiten sind unter fachlicher Aufsicht durchzuführen. Von den betroffenen Waldbesitzern ist die Gemeinde Niederlehme vorab eine Aufklärungserteilerstellung einzuholen.

(2) Ersatzpflanzung des Grünraums nach Kiefern-Laub-Mischwald auf einer Fläche von 40.400 m² nach Maßgabe der schematischen Darstellung des Restes I (160 Bäume). Hierzu ist mit dem Grundstückseigentümer ein öffentlich-rechtlicher Vertrag i. A. zur Regelung von Pflege, Haltung, Risiko, Pflege und Holznutzung zu schließen. Der untere Forstbesitz ist eine Sicherheit in Höhe der geschätzten Kosten für Pflanzgut und Planzarbeit zu leisten.

(3) Anlage einer Alleé entlang der Erdstraße nach Zanddorf (Hinterberg) von Süden des Gewerbegebietes beginnend nach Osten (ONO) auf einer Länge von 1,5 km durch Pflanzung von 300 Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von 140 cm. Die Gehölzreihe ist bestimmt durch die Widerstandsfähigkeit der Roten gegen N-Emissionen des benachbarten Hähnchenmischbetriebs. Jährliche Ausgleichsmaßnahmen.

(4) Kostenbegründung für den Naturerlebnis- und Naturerlebnis- und Naturerlebnis-Niederlehme auf einer Poppelreihe von ca. 700 m. Zuwendung des Schutzes in Höhe von 800,- DM (April 1994 realisiert)

(5) Sanierung der durch Hausmüllablagen gesetzlich Böschung am Westrand des Flächenanforderungs "Neuenweil" auf einer Gesamtlänge von 1.000 m und Eintragung eines Aufwands (Lastfahrzeuge) aus der südlichen Trockensensfläche.

5. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgung sind durch entsprechende Maßnahmen optisch aus dem Straßenbild zu nehmen. Nebenanlagen werden außerhalb der bebauten Grundstücksflächen nur im Sinne § 14 (2) BauNVO zugelassen.

Entsorgung:

Unbelastete Regenwasser sollte im Grundstück genutzt werden. Regenwasser von undurchlässig befestigten Grundstücken, ist über Abscheider zu versickern (in Westfall), bzw. dem gesonderten Erfassungssystem (im Ostfall) zuzuführen.

Schmutzwasser ist in das bestehende zentrale gesonderte Rohrlinien-System abzugeben. Gewerliche und industrielle Abwässer sind im Rahmen der entsprechenden Vorbehandlung mit Zustimmung des Kläranlagenbetreibers abzugeben.

6. Parkflächen

Die erforderlichen Parkflächen für das Gewerbegebiet sind vorrangig durch die Anwohner auf ihren eigenen Grundstücken, ist über Abscheider zu versickern (in Westfall), bzw. dem gesonderten Erfassungssystem (im Ostfall) zuzuführen.

Die öffentlichen Parkflächen werden in Teilen der Erschließungsstraßen integriert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Möllenberge" der Gemeinde Niederlehme und des Grünordnungsplans haben in der vorliegenden Fassung entsprechend § 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB-Verfahren und § 19 BauGB-Verfahren wiederholt öffentlich ausliegen. Die Auslegung erfolgte vom 03.07.95 bis zum 18.08.1995.

Ort und Zeit der Auslegung sind am 23.06.95 öffentlich bekanntgemacht worden.

König-Winterhausen, d. 18.05.95

Unterschrift Amtsdirektor

Diese Zeichnung entstand unter Verwendung des Lagesplanes (Stand Febr. 93) von Versammlungsbüro Müller-Wildau.

Ingenieurbüro KBA GmbH

Planung Projektierung Bauüberwachung

Lehrberg 18, 12587 Berlin

Beauftragter: Gewerkepark Niederlehme, Möllenberge

Bauherr: Gemeinde Niederlehme	Abteilung: S
Bauführung: KBA	Auftr.-Nr.: 2085.1570
Beauftragter: KBA	Plan.-Ph.: 5
Datum: 20.02.1992	Maßstab: 1:1.000
Änderung: Schwabe	Datum: 25.07.1992
	Blatt Nr.: