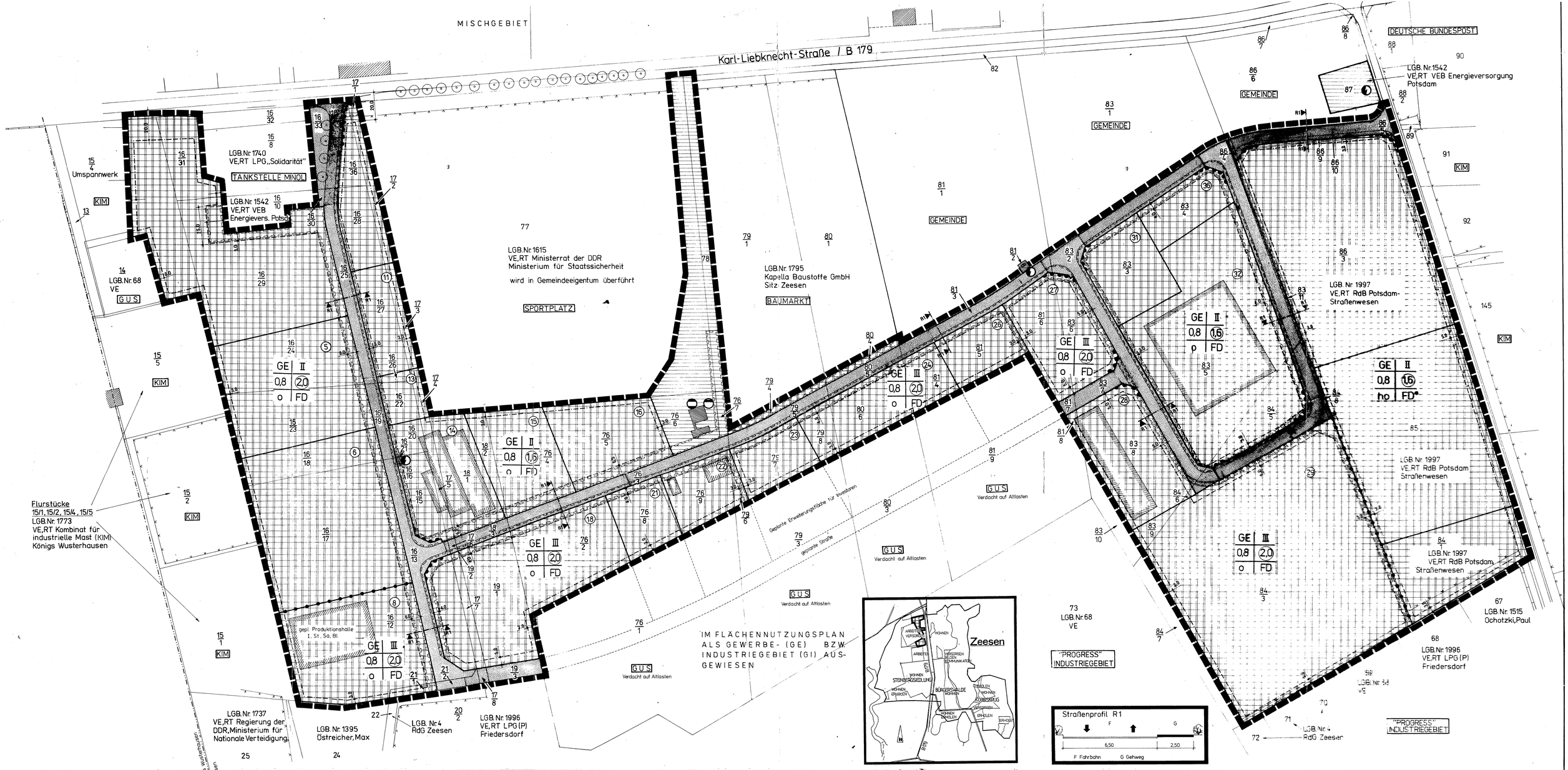

Begründung zum Bebauungsplan Nr.1/1991 der Gemeinde Zeesen für das Gebiet Karl-Liebknecht-Straße (B 179), Werk Progreß, Straße am Hospital, Straße am ehemaligen Funkgelände

A. Allgemeines

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes. Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzes erforderliche Maßnahmen. Die Gemeindevertretung von Zeesen hat am 28.11.1991 beschlossen (Beschluß Nr. 31/91), den Bebauungsplan Nr.1/1991 in den vorgesehenen Grenzen aufzustellen.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1/1991 wurde auf Grund des sich abzeichnenden dringenden Bedarfes an Gewerbeflächen in der Gemeinde Zeesen zur Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen notwendig.

Andere Planungen

Derzeit ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeesen im Genehmigungsverfahren.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen der Aussage des oben genannten Flächennutzungsplanes zu diesem Baugebiet.

B. Planungsziele

Vordringliche Ziele des Bebauungsplanes sind:

Eine geordnete Neuansiedlung von kleinen und mittleren einheimischen Gewerbebetrieben ohne Umweltbelastung mit möglichst vielen neuen Arbeitsplätzen.

Grundlage bildet das Infrastrukturelle Rahmenprogramm für den Landkreis Königs Wusterhausen (Kreistagsbeschluß Nr.169 vom 20.06.1991).

Die gewerbliche Nutzung des Gebietes stellt den Übergang vom Industriegebiet zum Mischgebiet dar.

Mit der Einordnung des Gewerbegebietes soll eine Gewerbeabwanderung vermieden, neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Nutzungsverträglichkeit, Belange des Immissionsschutzes

Immissionen der geplanten Betriebe haben die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht zu gefährden und den allgemeinen ökologischen Belangen Rechnung zu tragen.
Im Streitfall gelten die Richtlinien des Bundesimmissionsschutzgesetzes und des BauGB.

C. Bodenordnung

Die für eine geordnete Bebauung notwendige Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch Verkauf durch die Gemeinde erfolgen (Bauland ist Gemeindeeigentum und die Erschließung des Gebietes wurde vorfinanziert).

D. Kostenschätzung

Nach Ausschreibung wurde die ARGE Brandenburg für die Erschließung vertraglich verpflichtet.
Die Erschließungskosten beliefen sich auf ca.1 Mio.DM.

Für ca.70 DM/qm sollen die bereitgestellten Gewerbeflächen durch die Gemeinde an Investoren verkauft werden.

E. Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließung des Gewerbegebietes erfolgte aus Fördermitteln des Bundes.
(6,6 Mio.Bundesmittel,Differenz zu 11 Mio.trägt die Gemeinde)

Text zum Bebauungsplan Nr.1/1991 der Gemeinde Zeesen für das Gebiet Karl-Liebknecht-Straße (B 179), Werk Progreß, Straße am Hospital, Straße am ehemaligen Funkgelände

1. Rechtsgrundlagen

- Beschluß der Gemeindevertretung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für genanntes Gebiet vom 28.11.1991
- Infrastrukturelles Rahmenprogramm für den Landkreis Königs Wusterhausen - Kreistagsbeschluß Nr.169 vom 20.06.1991
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 25.07.1988
- Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.74, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.1986
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4.BImSchV) vom 24.07.1985

2. Textliche Festsetzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs.7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 sowie § 9 Abs.1 bis 9 BauNVO

GE — Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
Nach § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen gem. § 8 (3) 1. und 2. BauNVO nicht zulässig.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entspricht der Festsetzung der Nutzungsart im Flächennutzungsplan

Ausnahmen nach § 8 (3) 1. und 2. sind nicht zulässig, dies entspricht der Nähe des Plangebietes zum benachbarten Industriegebiet (Werk Progreß), von dem im Plangebiet Immissionen zu erwarten sind. Die gewerbliche Nutzung stellt zu dem den Übergang vom Industriegebiet zum Mischgebiet dar.

Es sind Betriebe zugelassen, deren Immissionen die Funktionen der angrenzenden Gebiete nicht beeinträchtigen. Betriebe der Nr. 32 nach der Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen vom 8.5.1990 sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 16 Abs.2 und § 17 BauNVO

z.B.	GE	II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
	0.8	(2.0)	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	o	FD	Bauweise	Dachform

Zahl der zulässigen Vollgeschosse:

z.B. II — zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze (nach § 20 Abs.1 BauNVO)
Ausnahmen sind im Einzelfall möglich,wenn sie technologisch, aus der Eigenart des Betriebes (Nutzers) begründet sind.

z.B. 0.8 — Grundflächenzahl (GFZ) nach § 17 Abs.1 BauNVO - entspricht der Obergrenze der Grundflächenzahl im Gewerbegebiet

z.B. (2.0) — Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO
GFZ = 2.0 bei 2 Vollgeschossen entspricht der Obergrenze der in C Gebieten zulässigen GFZ.

GFZ = (2.0) bei 3 Vollgeschossen entspricht den Erfordernissen der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes unter dem Aspekt Baumassenverteilung, Belichtung/Besonnung, Freiraumnutzung/Freiraumgestaltung.

Ausnahmen (GFZ bei 3 Vollgeschossen = (2.0)) sind zulässig, wenn diese Überschreitung der vorgeschriebenen GFZ vom Investor begründet wird und höchstens 30% der überbaubaren Fläche mit Gebäuden mit 3 Vollgeschossen bebaut wird.

Die Festlegung erfolgt durch Eintrag im Lageplan.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise - Gebäudelänge bis max. 50 m

ho — halboffene Bauweise - Gebäudelänge 50 m zulässig

Die Festsetzung der Bauweisen offen und halboffen erfolgt aus städtebaulichen Gründen.

Baugrenze nach § 23 (1) und (3) BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

Bei der Festlegung der Überbaubaren Grundstücksfläche ist die Art der Befestigung der Flächen zu beachten. Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ausreichende Freiflächen sind dafür vorzusehen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind grundsätzlich als gestaltete Freifläche zu planen. Dabei sind Versorgungsleitungen zu beachten. Nicht überbaute Grundstücksflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, insofern sie nicht als Lagerflächen und Stellplätze genutzt werden.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes entbinden die Planungsträger der Investoren nicht von ihrer Pflicht, sich über vorhandene und geplante Leitungsführungen bei den zuständigen Versorgungsträgern zu informieren.

Derzeitige Nutzung angrenzender Grundstücke

GUS — derzeitiger Nutzer (hier "Gemeinschaft Unabhängiger Staaten")

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB sowie § 12 Abs.1 und § 14 Abs.1 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO sind allgemein zulässig. Anlagen und Einrichtungen zur Tierhaltung sind nicht zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie der unmittelbaren Versorgung der im Plangebiet liegenden Betriebe und Einrichtungen dienen.
Stellplätze und Garagen sind in den Baugebieten zulässig. Ihre Anzahl ergibt sich unmittelbar aus der Nutzungsstruktur der Grundstücke. Nebenanlagen und Stellplätze dürfen nur dann außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn die Oberflächenentwässerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet und der geforderte Anteil zu begrünender Fläche erfüllt ist. PKW - Stellplätze dürfen keine wasserundurchlässigen Beläge erhalten. Verbundpflaster ist zulässig. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, soweit entsprechende behördliche Auflagen gemacht werden.

Im Bebauungsplangebiet ist keine centrale Regenwasserableitung und - behandlung gepiant. Die Einrichtung obliegt den Eigentümern der Grundstücke.

Stellplätze sind von dem jeweiligen Investor ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu errichten.
Im öffentlichen Straßenraum werden keine Stellflächen ausgewiesen.

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

öffentliche Verkehrsflächen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Straßenbegrenzungslinie

Die Verkehrsflächen sind ausschließlich öffentliche Flächen. Im Lageplan sind Straßen und straßenbegleitende Gehwege sowie eine Gehwegverbindung von der B 179 zum Gewerbegebiet eingetragen.

Die Anbindung des Gewerbegebietes an das Straßennetz der Gemeinde Zeesen erfolgt über Erschließungsstraßen an die B 179.

Entlang von Bundesstraßen und Landstraßen 1.Ordnung ist eine Schutz- und Freihaltezone von 20 m - ab äußersten Fahrbahnrand von jeglicher Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs.1 10.BauGB). Provisorische Bauwerke, Parkplätze, Behelfsstraßen und Grünanlagen können mit Bestimmung der zuständigen Straßenbauverwaltungen zugelassen werden.

Entsprechend den behördlichen Anlagen sind Angriffs-/ Freihalteflächen und Fluchtwege für die Rettungsdienste einzurichten und zu unterhalten.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Die im Lageplan ausgewiesenen Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Trägers der Gemeinde Zeesen zu belasten.

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

Trafostation

Abwasserpumpstation und Sickerbecken für die Regenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen

Gasregler

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Vorhandenes Großgrün ist zu erhalten und in die Gestaltung einzubeziehen.

Die Investoren haben nachzuweisen, daß pro 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 2 Bäume gepflanzt werden. Dabei sind vorhandene Versorgungsleitungen zu beachten. Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Auf Park- und Stellplätzen ist pro 4 Stellplätze ein Baum der Größenordnung Stu 20-25 cm zu pflanzen. Seine Baumscheibe muß mindestens 2 x 2 m groß sein und ist durch Rost und Bügel oder Hochbord dauerhaft zu schützen. Falls aus betriebstechnischen Gründen die Bäume nicht auf den Parkplätzen untergebracht werden können, sind sie an anderer Stelle des Baugrundstückes zu pflanzen.

Dachwasser ist auf dem Baugrundstück über Drainrohre dauerhaft im Bereich der Pflanzfläche zu versickern.

Um den Luftaustausch zu gewährleisten, sind nur Maschendraht- und Drahtgitterzäune mit einer Höhe von 1,50 m als Einfriedungen zulässig. Ausnahmen können bei Ausweisung von besonderen Schutzanforderungen gestattet werden. Diese Einfriedungen sind beidseitig durch Bepflanzung einzugrünen (Klettergewächse, Strauchpflanzungen).

Die Pflanzenauswahl zur Grüngestaltung sollte sich auf einheimische, den Standortbedingungen entsprechende Gehölzarten beschränken.

Anlieferungszonen und Wirtschaftshöfe sind durch Hecken und Büsche abzuschirmen.

Die Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind grundstücksseitig auf oder innerhalb der Baugrenze zu setzen. Die Zaunfluchten der Nachbargrundstücke sind aufzunehmen.
Sofern die Grundstücke nicht durch Gehwege von den Erschließungsstraßen getrennt sind, können bei ausreichender Breite Stellplätze (Queraufstellung) auf der dem Zaun vorgelagerten Fläche vorgesehen werden. Dafür dürfen nicht mehr als 50 % dieser Fläche genutzt werden.

Gestaltungsvorschriften

Traufhöhe

- wird durch die festgesetzte Geschossigkeit bestimmt:

bei I Geschoß : max. 4,50 m
bei 2 Geschossen : max. 6,50 m
bei 3 Geschossen : max. 9,50 m

Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, wenn sie technologisch aus der Eigenart des Betriebes (Nutzer) begründet sind.

Traufhöhe im Schnittpunkt aufsteigendes Mauerwerk / Oberflächenschnitt Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Dachaufkantung bzw. Attika. Bezugspunkt bildet die Höhenlage der Straßenmitte im Schnittpunkt mit der Mittelachse des Gebäudes.

Außenwandgestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind als Putzfassaden herzustellen. Fassadenteile aus Beton, Klinkermauerwerk, Glas und Holz sind zulässig.

Geschlossene Fassadenflächen ab einer Länge von 30 m sind durch architektonische Stilmittel, wie massive Rankgerüste bis über Dach, Aufwertung der Notausgänge, Natur - bzw. Werksteinlisenen o.ä. zu unterbrechen.

Farbgebung

Bei der farblichen Gestaltung der Gebäude sind intensive und grelle Farben unzulässig.

Gestaltung der Dächer

Dachform

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 25 % Dachneigung.

Entlang der B 179 und im Bereich der Progreß - Straße sind zu nicht überbauten Flächen Steildächer mit Ziegeleindeckung gefordert, die im rückwärtigen Bereich als Flachdächer ausgebildet sind. Die Dachneigung dieser geneigten Dächer beträgt 45° bis 65°.

Dachaufbauten

Dachaufbauten für die Haustechnik sind zu bündeln und als gesonderter zusammenhängender Baukörper zu gestalten.

Großflächige Lichtkuppeln in Stahl / Glas - Konstruktion sind als Dachaufbauten zulässig.

Dacheindeckung

Steildächer bzw. andere sichtbare Dachteile : Ziegel bzw. ziegelfarbene Beton - dachsteine

Flachdächer : Nicht zulässig sind schwarze Dacheindeckungen, Wellasbestzementplatten u.ä.
Flachdachflächen ab 200 qm sind extensiv zu begrünen.

Die Satzung der Gemeinde Zeesen, bestehend aus dem Text, der Begründung und der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.

Zeesen, den 07.01.92

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Bebauungsplan ist nach § 11 BauGB mit Verfügung vom 07.11.92 genehmigt worden.

Cottbus, 30.11.92
Im Auftrag
Unterschrift Verwaltungsstelle

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind am 04.01.93 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Zeesen, den 07.01.93

Der Bürgermeister

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind außerhalb des eigenen Grundstückes des Investors ausschließlich am Eingang zum Gewerbegebiet als Hinweis auf Tafeln mit einer Größe von 2,0 x 3,0 m zugelassen. Die Tafeln werden durch die Gemeinden gestellt. Jeder Investor des Gewerbegebietes hat die Möglichkeit, eine Fläche von 0,5 m x 1,5 m auf diesen Tafeln zu nutzen.
Werbung ist nur für den jeweils ansässigen Betrieb bzw. angegliederte Betriebe und deren Produkte zulässig. Reine Fremdwerbungen sind untersagt.
Lichtreklame mit wechselnden Lichtreflexen ist ab Einbruch der Dunkelheit unzulässig.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) gefunden werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Zeesen und dem Museum für Ur - und Frühgeschichte Potsdam unverzüglich anzuzeigen.

Schlußbestimmungen

Wenn nicht besonders darauf hingewiesen wird, gelten die textlichen Festsetzungen jeweils für alle ausgewiesenen Baugebiete in diesem Bebauungsplan.

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 81 der Bauordnung (BauO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich als Bauherr, als Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
Gemäß § 81 der Abs.3 BauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-DM geahndet werden.

72

BEBAUUNGSPLAN ZEESEN

Entwurf

1. ÜBERARBEITUNG

INGENIEURBÜRO FÜR BAUPLANUNG GmbH FRANKFURT (ODER)
Beeskower Straße 4-6 1200 Frankfurt (Oder)
Hennig Geschäftsführer
Ehret Röttler Bearbeiter

Maßstab 1 : 1000
März 1992