Textliche Festsetzungen

Allgemeine Angaben

Angaben der Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan hat nachfolgende Rechtsgrundlagen:
das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S.2253, zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990, BGBl. II S. 889, 1122),
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990, BGBl. II S. 889, 1122) und
die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet, das begrenzt wird durch:

im Norden	durch die Südgrenze des Feldweges
im Osten	durch die Westgrenze der Chausseestraße
im Süden	durch die Nordgrenze des Freibeitsweges/ Brielower Aue
im Westen	durch die Westgrenze des Flurstückes 83

Die vorgenannten Flurstücke befinden sich in der Flur 3 der Gemarkung Brielow

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Plan und diesem Text. Außerdem ist eine Begründung beigefügt.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
Mischgebiet dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Die Betriebe und Anlagen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

sind gemäß § 1 Abs. (5) und (6) nicht zulässig.

Gewerbegebiet GE (G) 0 gemäß § 8 BauNVO
~~Die Gliederung des Gewerbegebietes erfolgt gemäß § 1 (4) BauNVO.~~
~~Das gegliederte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben.~~
Im GE (G) 0 sind zulässig Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern diese **nicht wesentlich stören**. ~~Betriebe mit einem höheren Störungsgrad sind dann zulässig, wenn für den Einzelfall nachgewiesen wird, daß die für die zu schützenden Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.~~

~~Darüber hinaus sind zulässig:~~
~~- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude~~
~~- Anlagen für sportliche Zwecke~~

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Vergnügungsstätten

Gewerbegebiet GE (G) 1 gemäß § 8 BauNVO
Die Gliederung des Gewerbegebietes erfolgt gemäß § 1 (4) BauNVO. Das gegliederte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Im GE (G) 1 sind zulässig Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern sie nicht erheblich belästigen (Abstand 100 m) Betriebe mit einem höheren Störungsgrad sind dann zulässig, wenn für den Einzelfall nachgewiesen wird, daß die für die zu schützenden Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Zulässig sind auch Betriebe mit einem geringeren Störungsgrad.
Darüber hinaus sind zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Gewerbegebiet GE (G) 2 gemäß § 8 BauNVO
Die Gliederung des Gewerbegebietes erfolgt gemäß § 1 (4) BauNVO. Das gegliederte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben.
Im GE (G) 2 sind zulässig Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern sie nicht erheblich belästigen (Abstand 200 m) Betriebe mit einem höheren Störungsgrad sind dann zulässig, wenn für den Einzelfall nachgewiesen wird, daß die für die zu schützenden Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Zulässig sind auch Betriebe mit einem geringeren Störungsgrad.
Darüber hinaus sind zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Weiterhin sind für das gesamte Gewerbegebiet (GE (G)0. GE (G)1 und GE (G)2) nicht zulässig:
- Genehmigungsbedürftige Anlagen wie sie zum Anhang der Verwaltungsvorschrift zur 4. BImSchV vom 20.08.1990 aufgeführt sind

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Zu- und Abfahrten
Stellplätze und Garagen sind in den gegliederten Gewerbegebieten allgemein zulässig, außer in den festgesetzten Vorgartenflächen. Die Stellplatzflächen für die Baugebiete sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen. Je 6 Stellplätze ist 1 Baum anzupflanzen. **(siehe Pflanzliste)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
Auf den festgesetzten Vorgartenflächen sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen sowie Zu- und Abfahrten. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO
Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 - 21 a der Baunutzungsverordnung zulässig. Die max. überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen nicht entgegenstehen.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen
Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 16 Abs. 4 als Höchstgrenze festgesetzt. In den Gewerbegebieten ist die max. zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Sie wird gerechnet ab Geländeoberkante. Untergeordnete Gebäude- und Anlagenteile dürfen dieses Maß gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise überschreiten. Jedoch dürfen bauliche Anlagen wegen des Bauschutzbereiches des Flughafens Brandenburg/Briest eine Höhe von 15,0 m nicht überschreiten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise
Auf sämtlichen Baugrundstücken ist offene Bauweise festgesetzt. In den gegliederten Gewerbegebieten ist abweichend von Abs. 2 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die Errichtung von Baukörpern mit einer Länge von über 50 m bis maximal 100 m zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche
Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Grün- und Freiflächen/Pflanzgebot
Auf den mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und öffentlichen Grünflächen - Parkanlage - festgesetzten Flächen sind - mit Ausnahme notwendiger Zufahrten - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die nachfolgend aufgeführten Bäume und Sträucher anzupflanzen.

Je 20 qm Bepflanzungsfläche sind zu pflanzen:
2 baumartige Gehölze (wie Eberesche, Spitzahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle oder ähnliche) und
6 strauchartige Gehölze (wie Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn oder ähnliche).

Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Auf der Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 Arten der baumsowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen.
Die Abstände, die sich aus dem Nachbarrecht ergeben, sind dabei zu beachten.

Sichtdreieck
Flächen, auf denen ein Sichtdreieck festgesetzt ist, sind auf Dauer von jeglicher sichtbehinderndender Nutzung und Bewuchs zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, bezogen auf die Straßenoberkante, freizuhalten.

Vorgärten
Als Vorgärten gelten grundsätzlich alle Flächen in einer Tiefe von 5,00 m hinter der Begrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen.

Geringere Abstände können sich aus den festgesetzten Baugrenzen ergeben. Diese Vorgartenflächen sind mit Ausnahme von genehmigten Zu- und Abfahrten gärtnerisch anzulegen.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind aufgrund der Landesbauordnung allgemein zulässig. Innerhalb der Grün- und Freiflächen/Pflanzgebot sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Nachrichtlicher Hinweis

Arbeitsschutz
Im Rahmen der Planung von gewerblichen Betrieben und anderen Arbeitsstätten ist das Amt für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik Potsdam, Gartenstr. 20, frühzeitig zur Wahrung der Belange des Arbeitsschutzes zu beteiligen.

Bodendenkmalpflege
Sollten bei den Erdarbeiten ur- und frühgeschichtlichte Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle und -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Knochen u. a.), sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Tel. 78073) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde Brandenburg, Kunstr. 2, (Tel. 24438/24474) anzuzeigen (gemäß § 19 Abs. 1 und 2 DSchG).

"Die zur Anzeige Verpflichteten haben die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach der Anzeige"
(§ 19 Abs. 3 DSchG).
Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (gemäß § 19 Abs. 4 und § 20 DSchG).

Werden bei einem Vorhaben, das mit umfangreichen Erdarbeiten verbunden ist, archäologische Ausgrabungen notwendig, sind nach Maßgabe des § 12 Abs. 2 DSchG die Kosten vom Veranlasser des Vorhabens im Rahmen des ihm Zumutbaren zu tragen.

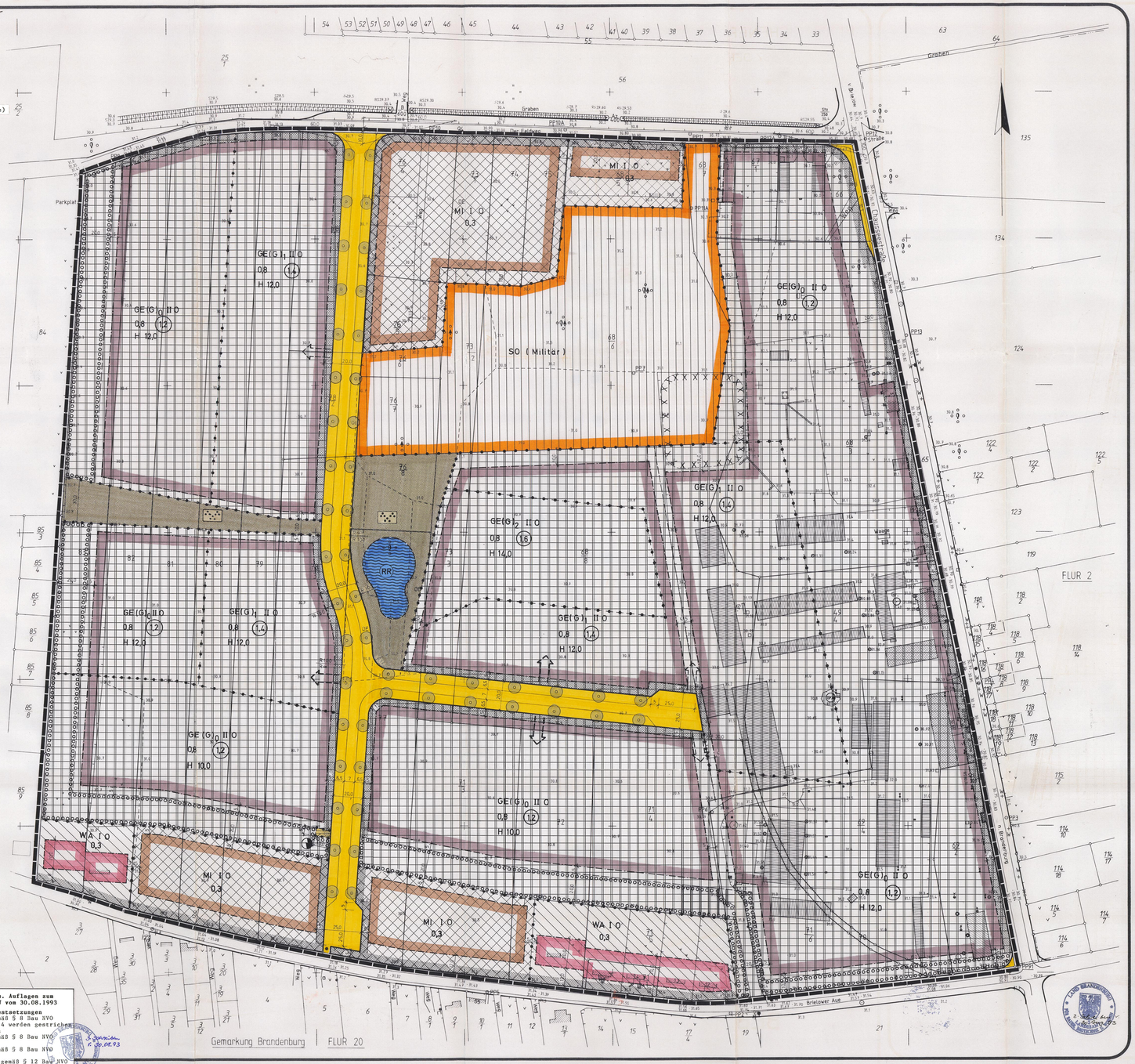
Diese Auflagen sind in die Baugenehmigung aufzunehmen, die Bauausführenden sind über diese Auflagen zu belehren.

Brielow, 11. Januar 1993

(Bürgermeister)
Gorecki

Redaktionelle Änderung gem. Auflagen zum Genehmigungsschreiben LBBW vom 30.08.1993

Änderung der textlichen Festsetzungen
- Gewerbegebiet GE(G)0 gemäß § 8 Bau NVO
  - Absatz 1 Sätze 1, 2 und 4 werden gestrichen
  - Absatz 2 wird gestrichen
- Gewerbegebiet GE(G)1 gemäß § 8 Bau NVO wird gestrichen
- Gewerbegebiet GE(G)2 gemäß § 8 Bau NVO wird gestrichen
- Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Bau NVO ergänzt wird - (siehe Pflanzliste)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

- Baulinie
- Baugrenze
- Abstände, Breiten ..... in m
- Sichtdreieck
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
WA – Allgemeines Wohngebiet (gem. §4 BauNVO)	WA – Allgemeines Wohngebiet (gem. §4 BauNVO)
GE(G) – Gewerbegebiet (gem. §8 BauNVO) - Gliederung siehe Text -	GE(G) – Gewerbegebiet (gem. §8 BauNVO)
MI – Mischgebiet (gem. §6 BauNVO)	MI – Mischgebiet (gem. §6 BauNVO)
	Vorgarten - Zone - Pflanzungen und Zufahrten
SO – Sondergebiet (gem. §11 BauNVO) - Militär -	SO – Sondergebiet (gem. §11 BauNVO) - Militär -

- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- O – Offene Bauweise
- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,6) – Geschoßflächenzahl (GFZ)
- H – Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in ..... m über Fahrbahn

2. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Begrenzungslinie der Verkehrsfläche

3. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR LAND- U. FORSTWIRTSCHAFT

- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
- Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -
- Private Grünfläche Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) 25a BauGB)
- z. B. Bäume

Pflanzliste

Bäume

Acer campestris	–Feldahorn
Acer platanoides	–Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–Bergahorn
Betula verrucosa	–Europäische Weißbirke
Carpinus betulus	–Hainbuche
Fraxinus excelsior	–gemeine Esche
Populus tremula	–Zitterpappel
Prunus avium	–Vogelkirsche
Quercus petraea	–Traubeneiche
Sorbus aucuparia	–gemeine Eberesche
Tilia cordata	–Winterlinde
Tilia platyphyllos	–Sommerlinde

Sträucher

Cornus sanguinea	–roter Hartriegel
Corylus avellana	–Haselnuß
Crataegus monogyna	–Weiß-Dorn
Crataegus oxyacantha	–Rotdorn
Evonymus europaea	–Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	–Liguster (gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum	–gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	–Schlehe
Rhamnus frangula	–Faulbaum
Ribes grossularia	–Stachelbeere
Rosa canina	–Hundsrose
Sambucus nigra	–gemeiner Holunder
Sambucus racemosa	–Traubenholunder
Viburnum opulus	–gemeiner Schneeball
Rhamnus catharticа	–Kreuzdorn

4. SONSTIGES

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche für Versorgungsanlagen (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB) – Trafostation –
- Umgrenzung von Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 (5) 3 BauGB)
- RRB – Regenrückhaltebecken

Darstellungen und Festsetzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes haben nur nachrichtlichen Charakter.

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN UND DARSTELLUNGEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- 2 / 12 – Vorhandene Gebäude mit Geschoßzahl und Hausnummer
- (über-) betriebliche Grundstückserschließung
- Absperrung

GEMEINDE BRIELOW

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 2

Gewerbegebiet Süd

Maßstab 1:1000

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die Angaben der Rechtsgrundlagen und die textlichen Festsetzungen. Beigefügt ist eine Begründung.

Ausfertigung

Gemarkung: Brielow
Flur: 3

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: ca. 29,5 ha

Kartengrundlage:

Für den Planentwurf und die Planfertigung.

Porta Westfalica, den 1.6.93

ITW
Informations-Team für Wirtschaft und Kommunen
32457 Porta Westfalica-Rosental 12
Tel. 05731/79033 Fax 05731/79045
39307 Genthin Lindenstraße 14
Tel. 03922/51142 Fax 503243

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Es wird hiermit bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand ~~Juli 91~~) übereinstimmt.

Liebst

Ltr. Verm.-Dir.

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der ~~Gemeinde~~ Brielow am 10.03.1994 die Aufstellung beschlossen und am 17.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister

700 Jahre Brielow 1290 1990

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung die Beteiligung der Bürger am 01.04.1992 durchgeführt worden.

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der ~~Gemeinde~~ Brielow am 05.04.1993 als Entwurf beschlossen worden. Die öffentliche Auslegung wurde am 19.04.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 03.05.1993 bis 05.06.1993 öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung vom Rat der ~~Gemeinde~~ Brielow am 23.06.93 / 20.10.93 als Satzung beschlossen worden.

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung mit Verfügung der Aufsichtsbehörde am 30.08.93 genehmigt worden.
Potsdam
~~Magdeburg~~, den
Aktenzeichen:

Schreiben v. 30.08.93

Dieser genehmigte Plan wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 12 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung ab 08.11.93 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Genehmigung und der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes während der Dienststunden sind am 08.11.93 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister

Zeichentechnik, 4800 Bielefeld 1, ☎ (0521) 81501-0 PSH 26.313