

**Gemeinde Oberkrämer, OT Bärenklau
Änderung des Bebauungsplanes
für das Gewerbegebiet „Ehemalige Heinkelwerke Süd“**

Datum : 24. 07. 2000 / 20.08.2002

Satzung

- Inhalt:**
- Erläuterung und Begründung der ersten Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkrämer, OT Bärenklau für das Gewerbegebiet „Ehemalige Heinkelwerke Süd“,
 - Geänderte Planzeichnung (verkleinerte Darstellung)
 - Planzeichnung in der bisher rechtskräftigen Fassung (verkleinerte Darstellung)
 - Legende
 - textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Ehemalige Heinkelwerke Süd“ (unverändert)

Erläuterung und Begründung der ersten Planänderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkrämer, OT Bärenklau für das Gewerbegebiet „Ehemalige Heinkelwerke Süd“

1. Vorbemerkungen, vorhandener Planungsstand

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Ehemalige Heinkelwerke Süd“ war aufgestellt und in der Fassung vom Mai 1999 in Kraft getreten.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen war durch einen Erschließungsvertrag gemäß §124 BauGB einem Erschließungsträger übertragen worden.

Der Plan war bisher nicht geändert worden.

2. Ziel und Zweck der Planänderung, Veranlassung, Kostenübernahme

Im Zuge der Umsetzung der Planung durch Gewerbetreibende, die sich hier ansiedeln wollen, machen sich einzelne geringfügige Planänderungen erforderlich, die sich insbesondere auf die Anordnung der Erschließungsstraße beziehen.

Um im Sinne einer zweckentsprechenden Nutzung der Gewerbegrundstücke den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer, gerecht werden zu können, hat der Erschließungsträger beim Amt Oberkrämer die Änderung des Bebauungsplanes beantragt. Kosten entstehen der Gemeinde hieraus nicht, da der Erschließungsträger selbst die Kosten für Planung und Vermessung trägt.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden von der Planänderung nicht und die überbaubare Grundstücksfläche nur unwesentlich berührt. Die Änderungen beziehen sich lediglich auf die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

3. Änderungen der Planzeichnung, Plangrundlage

Durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, Herrn Dipl. Ing. Pavonet, wurde eine aktuelle Plangrundlage erstellt, die insbesondere den aktuellen katasterlichen Bestand darstellt. Auf dieser Plangrundlage wurde die Planzeichnung mit folgenden Änderungen dargestellt:

3.1 Verringerung der öffentlichen Verkehrsflächen

Das Erschließungssystem wurde so verändert, daß anstelle einer Umfahrt im Plangebiet nun zwei Erschließungstische vorhanden sind, an deren Ende sich jeweils ein Wendeplatz befindet. Dieser ist ausreichend bemessen für einen dreiachsigen Lkw. Damit ist die straßenseitige Erschließung auch entsprechend den Bedürfnissen der Feuerwehr und der Müllentsorgung gesichert.

Die Breite der östlichen Zufahrt wird in diesem Zusammenhang von zuvor 10 m auf 9 m verringert.

Diese Breite ist für den Begegnungsfall LZ/Pkw, LKW/LKW ausreichend, für den eine befestigte Verkehrsfläche von 5,50 m Breite erforderlich ist. Für die festgesetzten Baumpflanzungen und die Regenentwässerung verbleibt trotz der Planänderung noch ausreichend Raum.

Durch diese Änderung wird die öffentliche Verkehrsfläche um ca. 0,08 ha verringert. Dieser Flächenanteil kommt der gewerblichen Baufläche zugute, ist jedoch im Verhältnis zur Gesamtfläche (GE / GI(e)) von 6,1 ha kaum erheblich.

Die Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen obliegt der Erschließungsplanung. Grundsätzlich ist ein möglichst sparsamer Ausbau vorgesehen.

3.2 Anpassung der Baugrenzen an die Änderungen gemäß 3.1

Die Baugrenzen haben, wie bisher, einen Abstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie. Sie wurden dort, wo die vorgenannten Änderungen dies geboten, angepaßt. Das maximal mögliche Maß der baulichen Nutzung verändert sich hierdurch nicht.

4. Auswirkungen der Planänderung, Ausgleich des Eingriffes in Boden Natur und Landschaft, Grünordnung

Die Planänderung hat folgende Auswirkungen:

- Anpassung des Bebauungsplanes an die Bedürfnisse der Gewerbetreibenden, die sich hier ansiedeln möchten; hierdurch Förderung des Mittelstandes und damit des möglichen zukünftigen Steueraufkommens und der Arbeitsplatzsituation in Bärenklau und Umgebung
- Verringerung der öffentlichen Verkehrsfläche, die nach Übernahme durch die Gemeinde durch diese zu unterhalten ist.
- Durch die Verringerung der Verkehrsfläche verringert sich die Zahl der hier zu pflanzenden Bäume. Je 25m Straßenlänge ist 1 Baum zu pflanzen. Durch die geplante Änderung verringert sich die Straßenlänge um ca. 70m. Das entspricht 3 entfallenden Baumpflanzungen.

Da die übrigen Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft (M 1 bis M5) von der Änderung nicht berührt werden, ist davon auszugehen, daß der ökologische Ausgleich durch die Planänderung nicht gemindert wird.

5. Rechtsgrundlagen der Planänderung

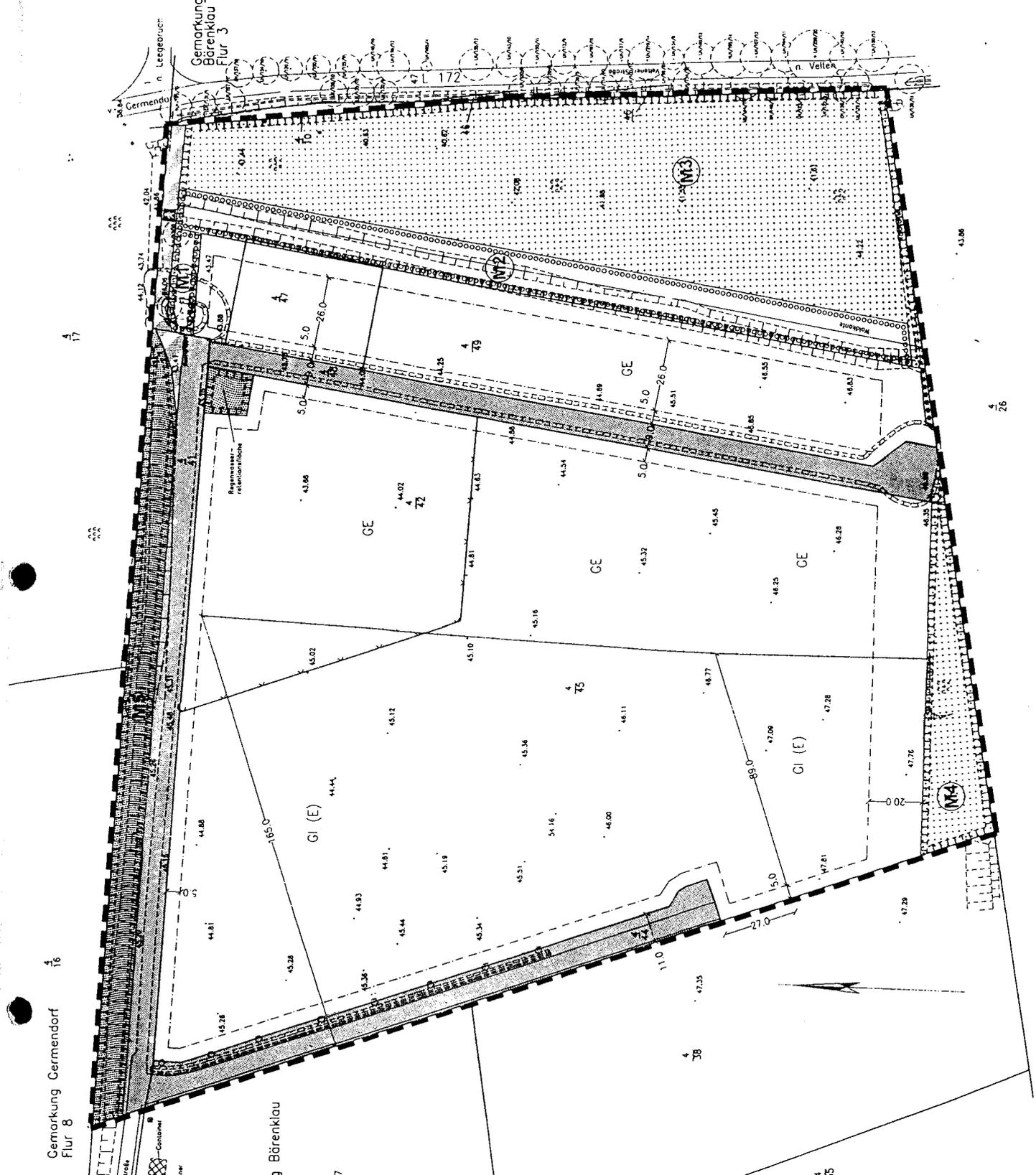
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 IS. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des 10. Euro-Einführungsgesetzes vom 15.12. 2001 (BGBl. I S. 3762)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Planänderung des Bebauungsplanes wurde untersucht, ob nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, geändert durch das "Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und der weiteren EG-Richtlinien zum Umweltschutz" vom 27.07.2001, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen und entsprechend §2a BauGB, geändert am 27.07.2001, ein Umweltbericht zu erstellen ist.

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, die keinen erhöhten Eingriff in die Umwelt mitsichbringt und zudem die Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO unterhalb des Schwellenwertes gemäß der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben liegt, sind weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles noch ein Umweltbericht erforderlich.


A. Ludewig
20.08.2002



**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER,
OT BÄRENKLAU
GEWERBEGEBIET „EHMALIGE HEINKELWERKE SÜD“
ERSTE PLANÄNDERUNG**

Planungsphase: **SATZUNG**
 Datum: 24.07.2000 / 20.08.2002
 Plangrundlage: vermessener Lageplan

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, -Architektin-
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, BA 1232-91-1-A
 Grünordnung: Dipl. Ing. Ralf Ludewig, -Landschaftsarchitekt-
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, BA 1320-91-1-L
Planungsbüro Ludewig
 Rosa-Luxemburg-Straße 13 16547 Birkenwerder, Tel. 03303/502916, Fax. 03303/502917



Gemarkung Germendorf Flur 4
 Gemarkung Germendorf Flur 8
 Gemarkung Germendorf Flur 16

Gemarkung Bärenklau Flur 3

Gemarkung Bärenklau Flur 1

4 26

4 37

4 35

4 38

4 26

Gemarkung Germendorf Flur 17
 n. Leesebrücker
 n. Vetter



**Bebauungsplan Gewerbegebiet
„Ehemalige Heinkelwerke Süd“
der Gemeinde Bärenklau, Amt Oberkrämer**

Planungsphase: Satzung M 1:2.000
 Datum: Mai 1999
 Plangrundlage: Vermessener Lageplan der Flur 1, Flurstück 4/39 der Gemarkung Bärenklau

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, -Architektin-
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, BA 1232-91-1-A
 Dipl. Ing. Ralf Ludewig, -Landschaftsarchitekt-
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, BA 1320-91-1-L
 Planungsbüro Ludewig, Lindenallee 6
 16547 Birkenwerder, Tel./Fax: 03303/502916

A. Ludewig



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1. BauGB, BauNVO)



GE GEWERBEGEBIET (§8 BauNVO)



GI(E) EINGESCHRÄNKTES INDUSTRIEGEBIET (§9 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§9(1)2. BauGB, §§22 und 23 BauNVO)



BAUGRENZE (§23(1) und (3) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§9(1)11. BauGB)



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§9(1)11. BauGB)



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
(§9(1)11. BauGB)



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§9(1)11. BauGB)



FUSS- UND RADWEG

GRÜNFLÄCHEN (§9(1)15. BauGB)



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§9(1)15. BauGB)

FLÄCHEN FÜR WALD (§9(6) BauGB)



FLÄCHEN FÜR WALD (§9(6) BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9(1)20. und 25. BauGB)



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§9(1)20. BauGB)



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§9(1)25.a) BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE



VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE



VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER



VORHANDENE GELÄNDEHÖHE



VORHANDENE BEBAUUNG



VORHANDENE BÖSCHUNG



VORHANDENE REGENWASSERVERSICKERUNGSMULDE



VORHANDENE AUFTEILUNG DES STRASSENRAUMES

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE BÄRENKLAU GEWERBEGEBIET „EHEMALIGE HEINKELWERKE SÜD“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB i. V. m. BauNVO und §89 BbgBO)

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (9(1)1. BauGB, BauNVO)

1.1 Gem. §1(4) Satz 1 Nr.2 BauNVO wird bestimmt, daß innerhalb des Gewerbegebietes (GE) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:

Abstandsklasse I bis IV der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, S.950).

Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.

1.2 Gem. §1(4) Satz 1 Nr.2 BauNVO wird bestimmt, daß innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes (GI(E)) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:

Abstandsklasse I bis III der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, S.950)

Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse III zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§16 BauNVO)

Für alle Bauflächen im Plangebiet wird als Obergrenze festgesetzt:

Grundflächenzahl: GRZ 0,6

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§16 BauNVO)

Für alle Bauflächen im Plangebiet wird als Obergrenze festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse II

3. Bauweise, Baugrenzen (§9(1)2. BauGB)

Für das gesamte Plangebiet wird gem. §22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand innerhalb der Baufelder zu errichten.

Die maximale zulässige Länge der baulichen Anlagen beträgt 250m.

4. Zu- und Ausfahrten (§9(1)11. BauGB)

Je angefangene 30m Straßenfrontlänge des Grundstückes ist zu der an das Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 6m Breite zulässig.

5. Öffentliche Grünfläche - Parkanlage „Dammweg“- (§9(1)11. BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist der vorhandene Dammweg in 1,0m bis 2,0m Breite zu erhalten, bzw. wieder herzustellen. Für die Befestigung des Weges sind nur wasser- und luftdurchlässige Beläge (z.B. wassergebundene Decke) zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9(1)24. BauGB)

flächenbezogener Schalleistungspegel

Der flächenbezogene Schalleistungspegel wird als Obergrenze wie folgt festgelegt:

| | | |
|---|----------------|-----------------|
| eingeschränktes Industriegebiet - GI(E) - | Tag: 70 dB(A); | Nacht: 55 dB(A) |
| Gewerbegebiet - GE - | Tag: 65 dB(A); | Nacht: 50 dB(A) |

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs (§9(1)25.a) BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen entlang der Straßen

Je 25 lfd. m Straßenlänge ist ein Laubbaum der Art Quercus robur (Baumschulqualität, Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-16cm Stammumfang) zu pflanzen. Ersatzweise sind die Pflanzungen auch auf den an die Straßen grenzenden Grundstücksflächen der Baugrundstücke zulässig. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der Fläche **M1** ist zu pflanzen:

Je 25m² 1 Stck Fagus sylvatica - Rotbuche (Baumschulware, 3x verpflanzt, 12-14cm Stammumfang)

je m² 1 Stck. Gehölz der Pflanzenliste 2 (1m Wuchshöhe)

Auf der Fläche **M2** ist zu pflanzen:

je m² 1 Stck. der Pflanzenliste 1 oder 2 (Forst-Baumschulware 1m hoch)

Auf der Fläche **M4** ist zu pflanzen:

je 16m² 1Stck. Gehölz der Pflanzenliste 2 (Forst-Baumschulware 1m hoch)

Auf Fläche **M5** ist im Bereich der Dammkrone in 4m Breite südlich der Plangebietsgrenze zu pflanzen:
je m² 1Stck. Gehölz der Pflanzenliste 2 (Forst-Baumschulware 1m hoch)

7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs auf den Baugrundstücken

Hecken

Entlang der Grundstücksgrenzen sind, mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten, Zuwegungen oder zulässigerweise errichteten Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf jedem Grundstück Hecken aus Sträuchern der Pflanzenliste 2, 1 Stck/m², in mindestens 1,5m Breite mit einem Anstand von mind. 0,5m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.

7.4 Pflanzenliste

Sofern für den jeweiligen Pflanzstandort keine konkrete Art verbindlich festgesetzt ist, sind folgende Arten bei mindestens 75% der Bepflanzung zu verwenden:

| Pflanzenliste 1 (Bäume): | | Pflanzenliste 2 (Sträucher, Hecken): | |
|--------------------------|-------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feldahorn | Acer campestre | Feldahorn |
| Crataegus laevigata | Weißdorn | Corylus avellana | Hasel |
| Prunus cerasifera | Pflaume | Cornus mas | Kornelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche | Prunus spinosa | Schlehe |
| Sorbus intermedia | Schwed. Mehlbeere | Berberis vulgaris | Berberitze |
| Acer platanoides | Spitzahorn | Euonymus europaeus | Spindelstrauch |
| Morus alba | Maulbeere | Syringa vulgaris | Flieder |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde | Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Tilia cordata | Winterlinde | Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Quercus robur | Stieleiche | Rosa canina | Hundsrose |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | Genista tinctoria | Färberginster |
| Betula pendula | Hängebirke | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Pinus sylvestris | Rotkiefer | Salix caprea | Salweide |
| Pyrus communis | Wildbirne | Rubus fruticosus | Brombeere |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Prunus avium | Vogelkirsche | Juniperus communis | Wacholder |
| Carpinus betulus | Hain-Buche | | |

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)

Stellplätze (§89(1)4. BbgBO)

Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie nicht überdachte Zufahrten zu überdachten Stellplätzen und Garagen sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen (Rasengittersteine, Abstandpflaster, Lochpflaster, o. ä.).