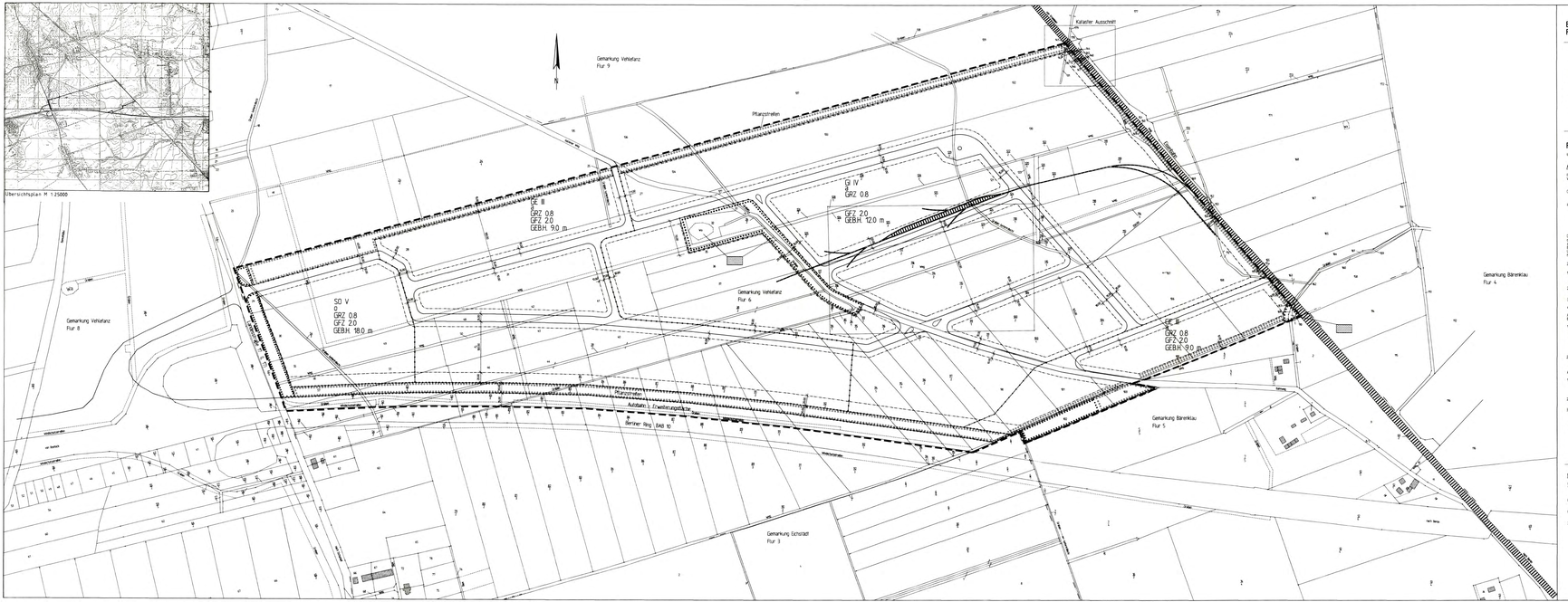

Erklärung der Planzeichen/ Festsetzungen

Bestand

- Grenze - territorialer oder Eisenbahngrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flur 4 — Flurbezeichnung
- 40 — Flurstücks-Nr.

Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (GI)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 BauNVO)

GI — Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

II — zwei(II)zinnige Bauweise (gem. § 22 Abs. 3 BauNVO)

zwei(II)zinnig, d. h.: mindestens zwei Vollgeschosse (gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) sind zwingend vorgeschrieben

Das Plangebiet unterliegt einer Lärmimmission, ausgehend von Bahnanlagen und Straßenverkehrsanlagen. Es ist ein Lärmgutachten zur Ermittlung der Lärmpegel und deren Auswirkungen auf die Bebauung erforderlich. Es ist ein Nachweis des Schallschutzes gegenüber Lärmimmissionen zu erbringen.

Zulässig sind gem. § 9 Abs. 1 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art (außer Tankstellen, Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze, Lagerhäuser und ähnlichen Betriebe),
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können gem. § 9 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebswohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die den dazugehörenden Anlagen und Betrieben zugeordnet sind, Grundflächen und Baukörper untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausgeschlossen sind:

1. Einrichtung und Betriebe von Anlagen, die der Genehmigung nach BI-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen
2. Einrichtung und Betriebe von ortsfesten wärmetechnischen Anlagen
3. Einrichtung und Betriebe von vorgelagerten Lagerplätzen (gem. § 9 Abs. 1 BauNVO)

Anstelle des nördlichen Gewerbegebietes des Gewerbeparkes Vehlefanz (GI IV) ist ein Sondergebiet (gem. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) grundsätzlich auf Dachflächen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik- oder Solarzellen) und Anlagen zur Nutzung der Windenergie (Windkraftanlagen) und deren Nebenanlagen und Zubehörteilen und deren Grundflächen und Baukörper untergeordnet sind und dürfen die Gesamtheit der Baukörper nicht überragen.

Maß der baulichen Nutzung (GI)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

0 — maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

0.8 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

2.0 — Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Gebäudehöhe
(gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO)

maximale Gebäudehöhe 18 m

Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist der Mittelwert aus 5,0 m (Baumgren)

Gebäudelänge
max. Gebäudelänge 200,0 m

Als 100,0 m Fassadenlänge ist die Summe der Fassadenlängen eines Vorsprungs zur Gebäudehauptmasse anzurechnen zu rechnen.

Art der baulichen Nutzung (GI)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 BauNVO)

GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

II — zwei(II)zinnige Bauweise (gem. § 22 Abs. 3 BauNVO)

zwei(II)zinnig, d. h.: mindestens zwei Vollgeschosse (gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) sind zwingend vorgeschrieben

Das Plangebiet unterliegt einer Lärmimmission, ausgehend von Bahnanlagen und Straßenverkehrsanlagen. Es ist ein Lärmgutachten zur Ermittlung der Lärmpegel und deren Auswirkungen auf die Bebauung erforderlich. Es ist ein Nachweis des Schallschutzes gegenüber Lärmimmissionen zu erbringen.

Zulässig sind gem. § 9 Abs. 1 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art (außer Tankstellen, Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze, Lagerhäuser und ähnlichen Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind)

Zulässig sind gem. § 9 Abs. 1 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art (außer Lagerplätze und ähnlichen Betriebe)

2. Tankstellen

Ausnahmsweise können gem. § 9 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebswohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die den dazugehörenden Anlagen und Betrieben zugeordnet sind, Grundflächen und Baukörper untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausgeschlossen sind:

1. Einrichtung und Betriebe von Anlagen, die der Genehmigung nach BI-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen
2. Einrichtung und Betriebe von ortsfesten wärmetechnischen Anlagen
3. Einrichtung und Betriebe von vorgelagerten Lagerplätzen (gem. § 9 Abs. 1 BauNVO)

Anstelle des südlichen Gewerbegebietes des Gewerbeparkes Vehlefanz (SO V) ist ein Sondergebiet (gem. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) grundsätzlich auf Dachflächen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik- oder Solarzellen) und Anlagen zur Nutzung der Windenergie (Windkraftanlagen) und deren Nebenanlagen und deren Zubehörteilen und deren Grundflächen und Baukörper untergeordnet sind und dürfen die Gesamtheit der Baukörper nicht überragen.

Maß der baulichen Nutzung (GI)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

II — maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

0.8 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

2.0 — Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Gebäudehöhe
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

maximale Gebäudehöhe 12,0 m

Grundbezugspunkt dürfen anderen Bauwerke und nicht mehr als 5,0 m überragen

Gebäudelänge
max. Gebäudelänge 100,0 m

Als 100,0 m Fassadenlänge ist die Summe der Fassadenlängen eines Vorsprungs zur Gebäudehauptmasse anzurechnen zu rechnen.

Art der baulichen Nutzung (SO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauNVO)

SO — Sondergebiet (gem. § 9 Abs. 2 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Einzelhandelsverkaufsflächen größer als 700 m
2. Betriebe mit mehr als 150 Übernachtungen

Maß der baulichen Nutzung (SO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

V — maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

0.8 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

2.0 — Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Gebäudehöhe
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

maximale Gebäudehöhe 9,0 m

Grundbezugspunkt dürfen anderen Bauwerke und nicht mehr als 5,0 m überragen

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 2 BauNVO)

Privat gewerbliche Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Sondergebiet privat zulässig.

Es sind Garagen und Stellplätze für Sondergebiet "Gut Vehlefanz" und Nutzer sowie zur Anbindung von Besuchern innerhalb des Sondergebiet "Gut Vehlefanz" zulässig, sowie Garagen und Stellplätzen für die Gewerbegebiete Vehlefanz und Bärenklau zulässig, wenn keine besonderen Flächen hierfür festgesetzt sind.

Privat gewerbliche Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind ohne Beachtung von Baulinien/-grenzen/-fenstern zulässig.

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in der nachbarlichen Anlage anzulegen.

Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungs- und ggf. Fernwärmeleitungen sind nur bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.

Bei Ü-Ü-Überspannungen ist eine dauerhafte Sicherung vorzusehen.

Die Leitungen sind unterirdisch und nur bei Transformatoren zulässig.

Sonstiges

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (SO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauNVO)

SO — Sondergebiet (gem. § 9 Abs. 2 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Einzelhandelsverkaufsflächen größer als 700 m
2. Betriebe mit mehr als 150 Übernachtungen

Maß der baulichen Nutzung (SO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

II — maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

0.8 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

2.0 — Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Gebäudehöhe
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Grundbezugspunkt dürfen anderen Bauwerke und nicht mehr als 5,0 m überragen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bimschg zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundlage hierfür Bemessen von Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die in der Tabelle 1 des Anhangs zur Schallleistungsverordnung - Lärm Geräuschemission von Baumaschinen - und Maschinen gemäß VO-Nr.Nr.Vom 2002 - sind:

Gewerbegebiet: LW' = 65 dB (Nr.Nr.Vom Tagsüber)
LW' = 50 dB (Nr.Nr.Vom Nachtzeit)

Industriegebiet: LW" = 70 dB (Nr.Nr.Vom Tagsüber)
LW" = 55 dB (Nr.Nr.Vom Nachtzeit)

Sondergebiet: LW" = 65 dB (Nr.Nr.Vom Tagsüber)
LW" = 50 dB (Nr.Nr.Vom Nachtzeit)

Überschreiten

Pflanzungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Begrünung von Flächen zur Bepflanzung und zur Bindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den privaten und öffentlichen Flächen ist die Begrünung vorgeschrieben. Die Bebauungsplanung sieht vor, dass die Flächen zur Grünordnungsplan vorzusehen.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind Bestandteil des Bebauungsplanes "Gewerbepark Vehlefanz".

Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Baugestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 BauO Brandenburg (Bauordnung Bbg))

Gewerbegebiet

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 BauO Bbg)

Die Fassaden sind nicht in Weißtönen zulässig.

Für Fassadenbauteile sind zulässig:

1. farbiglich Mauerwerksfassaden
2. Schichtenmauerfassaden
3. Fassaden mit Verwendung strukturierter Putze "Kratzputzfassaden"

Die Fassaden sind bis zu geschlossenen Flächen mindestens 20 % aus Glasanteil zu begrünen.

Industriegebiet

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 BauO Bbg)

Verkleidungen an Gebäuden dürfen 30 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Verkleidungen sind wechselnd LRV und anzubauen.

Höhenlage

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 BauO Bbg)

Zwischen Lagerflächen für Hauptbestandteile und Fahrbahnen ist eine Höhe von Metern zu errichten. Die Lagerflächen sind mindestens einzubrechen und mindestens einzubrechen und gegen Erosion abzusichern.

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen nach § 1 der Katasterkartenverordnung (KarkV) vom 20.11.1991 (GVBl. I/91, S. 34)

Kataster, den 31.Jan.1970

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Es bestätigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit den katasterlichen Bestandsnachweisen übereinstimmen.

Kataster, den 31.Jan.1970

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Gemeinde Vehlefanz vom 03.04.2001 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zu diesem Bebauungsplan wurde mit Beschluß vom 03.04.2001 gebilligt.

Vehlefanz, den 03.04.2001

Der Bürgermeister

Ausgefertigt gem. § 10 Abs. 3 BauGB wird hiermit ausgefertigt.

Vehlefanz, den 03.04.2001

Der Bürgermeister

Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung und Genehmigung wurde am 24.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Vehlefanz, den 03.04.2001

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 11 Abs. 1 BauGB durch Verfügung vom 03.04.2001 genehmigt.

Vehlefanz, den 03.04.2001

Der Bürgermeister

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.04.2001 durch Bekanntmachung ortsüblich bekanntgemacht worden. Die ordnungsgemäße Bekanntmachung ist am 03.04.2001 erfolgt.

Vehlefanz, den 03.04.2001

Der Bürgermeister

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom 03.04.2001 gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekanntgemacht. Die ordnungsgemäße Bekanntmachung ist am 03.04.2001 erfolgt.

Vehlefanz, den 03.04.2001

Der Bürgermeister

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom 03.04.2001 gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekanntgemacht. Die ordnungsgemäße Bekanntmachung ist am 03.04.2001 erfolgt.

Vehlefanz, den 03.04.2001

Der Bürgermeister

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom 03.04.2001 gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekanntgemacht. Die ordnungsgemäße Bekanntmachung ist am 03.04.2001 erfolgt.

Vehlefanz, den 03.04.2001

Der Bürgermeister

Nach § 12 BauGB wird der Durchführungsplan des Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 1 BauGB) durch Beschluß der Gemeinde Vehlefanz vom 03.04.2001 gebilligt. Die ordnungsgemäße Durchführung der Bebauungsplanung wurde am 03.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Vehlefanz, den 03.04.2001

Der Bürgermeister

Die Durchführung des Bebauungsplanes wurde durch Verfügung vom 03.04.2001 genehmigt.

Vehlefanz, den 03.04.2001

Der Bürgermeister

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB wurde der Durchführungsplan mit der Begründung und den Stellungnahmen gem. § 10 Abs. 3 BauGB vom 03.04.2001 bis 03.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Vehlefanz, den 03.04.2001

Der Bürgermeister

Die Satzung über den Durchführungsplan, bestehend aus Text (Teil B) und Plan, wurde am 03.04.2001 von der Gemeinde Vehlefanz beschlossen. Die Begründung zu dem Durchführungsplan wurde mit Beschluß vom 03.04.2001 gebilligt.

Vehlefanz, den 03.04.2001

Der Bürgermeister

Der Durchführungsplan, bestehend aus Text (Teil B) und Plan, wird hiermit ausgefertigt.

Vehlefanz, den 03.04.2001

Der Bürgermeister

Die Durchführung des Durchführungsplanes ist durch Bekanntmachung vom 03.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die ordnungsgemäße Durchführung ist am 03.04.2001 erfolgt.

Vehlefanz, den 03.04.2001

Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an das Gesetz über die Feststellung des Haushaltsplans des Bundes für das Haushaltsjahr 2006 vom 21.06.2006 (BGBl. I S. 1408)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 (BGBl. I S. 1616)
- Brandenburgische Bauordnung (BauBO) vom 19.05.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2003 (GVBl. I S. 210)
- Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Bebauungsplanes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VV-BauBO) vom 10.08.1998 (ABl. S. 1066)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Bearbeitung

Brandenburgische Landgesellschaft mbH
Niederlassung Potsdam
Teltower Damm 155
14532 Potsdam

Aufgestellt im November 1995

Kartengrundlage:
Katasterplan im Maßstab 1 : 1000
überlagert von Kataster Übersichtsplan

Änderungen:

Brandenburgische Landgesellschaft mbH

Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes
Abt. Bauwesen — Heinrichstraße 6-7 — 14467 Potsdam — Tel.0331/2851-0

Amt Oberkrämer
Gemeinde Vehlefanz
"Gewerbepark Vehlefanz"
Teil A. Bebauungsplan

MASSSTAB: 1 : 2000
PROJEKT-NR.: GL 075 B 351-P
ANLAGE:
AUSFERTIGUNG: 2

	NAME	DATUM
GEZ.	Schwendel	Dez. 1995
GEÄ.	Bu/Tö	jan. 96
GEPR.	Bu/Tö	jan. 96
NORM.	Bu/Tö	jan. 96
FREIG.	Bu/Tö	jan. 96

DIE NEUE GESETZ BERUFEN DIE ALLE RECHTE VOR, DIE DER SCHUTZ DER UNSERE SCHRIFT, DIE DER ANFERTIGUNG VON KOPIEN UND DER ÜBERSETZUNG

BLG