

Rechtsgrundlagen (§9 BauGB i. V. m. BauNVO und BbgBO)

- Rechtsgrundlage (des ursprünglichen Bebauungsplanes)**
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I, S. 3108)
 - Medien- und Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. 04.1993 (BGBl. I, S. 622), geändert d. 6.VwGOand vom 1.11.1996 (BGBl. I, S. 1626)
 - Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I, S. 3108)
 - Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58)
 - Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.4.93 (BGBl. I, S. 630)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I, S. 3108), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I, S. 3108)
 - Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25. 09. 1992 (GVBl. Bbg. 1992, S. 311), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I, S. 3108)
 - Brandenburgisches Gesetz über den Schutz der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz) vom 27.07.1991 (GVBl. Bbg. 1991, S. 311)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01. 06.1994 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.3.96 (GVBl. Bbg 1996, S. 82)
 - Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (-4. BImSchV) vom 20.06.1990 (BGBl. I, S. 1080)
 - Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz - BbgLPlG) vom 20.07.1995 (GVBl. Bbg 1995, S. 210)

- Planungsrechtliche Festsetzungen**

Ursprünglicher Bebauungsplan: nach Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I, S. 3108) und Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I, S. 3108)

 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - §15 BauNVO)**
 - Baugebiet (§ 1 Abs. 2 BauNVO)
Der Bebauungsplan enthält die Gewerbegebiete § 9 BauNVO, Industriegebiete § 9 BauNVO und sonstige Sondergebiete „Hotel und Raststättengewerbe“ nach § 11 BauNVO (siehe Planzeichnung Teil A)
 - Ausschluss bestimmter Arten von zulässigen Nutzungen im GE (nach §1 Abs.5 BauNVO)
Ausgeschlossen ist die Errichtung und der Betrieb von ortsfesten kerntechnischen Anlagen und von Vergnügungsstätten gemäß § 9(3) Nr. 3 BauNVO
 - Gemäß §1(5) BauNVO wird festgesetzt, dass im **Gewerbegebiet (GE)** Lager- und Ausstellungspolize nur mit einer Größe bis zu 3.000 m² je Baugrundstück zulässig sind.
Größere Lager- und Ausstellungspolize sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf dem betreffenden Baugrundstück nicht mehr als 1/2 der durch Gebäude überbauten Grundflächen einnehmen.
 - Gemäß §1(5) BauNVO wird festgesetzt, dass im **Gewerbegebiet (GE)** Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, und zwar dann, wenn sie dem Verkauf von Produkten dienen, die im Plangebiet hergestellt wurden. Ein Randsortiment von Produkten, die außerhalb des Plangebietes hergestellt wurden, ist hierbei auf 10% der jeweiligen Verkaufsfäche zulässig.
 - Gemäß §1(5) BauNVO wird festgesetzt, dass im **Gewerbegebiet (GE)** Bordelle und Dirnenunterkünfte unzulässig sind.
 - Ausschluss bestimmter Arten von zulässigen Nutzungen im GI (nach §1 Abs. 5 BauNVO). Ausgeschlossen ist die Errichtung und der Betrieb von ortsfesten kerntechnischen Anlagen.
 - Gemäß §1(5) BauNVO wird festgesetzt, dass im **Industriegebiet (IG)** Lager- und Ausstellungspolize nur mit einer Größe bis zu 5.000 m² je Baugrundstück, kerntechnische, Ausstellungspolize sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf dem betreffenden Baugrundstück nicht mehr als 1/2 der durch Gebäude überbauten Grundflächen einnehmen.
 - Gemäß §1(5) BauNVO wird festgesetzt, dass im **Industriegebiet (IG)** Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, und zwar dann, wenn sie dem Verkauf von Produkten dienen, die im Plangebiet hergestellt wurden. Ein Randsortiment von Produkten, die außerhalb des Plangebietes hergestellt wurden, ist hierbei auf 10% der jeweiligen Verkaufsfäche zulässig.
 - Gemäß §1(5) BauNVO wird festgesetzt, dass im **Industriegebiet (IG)** Bordelle und Dirnenunterkünfte unzulässig sind.
 - Zulässigkeit und Ausschluss bestimmter Arten der Nutzungen im SO „Hotel und Raststättenbetriebe“ (nach §1 Abs.5 BauNVO)
Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von Tankstellen. Ausgeschlossen ist die Errichtung und der Betrieb von Einzelhandelsbetrieben mit einer Einzelhandelsnettofläche von größer 700 m² als Summe aller Einzelhandelsbetriebsnettoflächen in allen Sondergebieten dieses Bebauungsplanes und von Hotels über 150 Betten Kapazität.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 bis §21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 Abs. 2 und §19 Abs.4 Satz.3 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.
 - Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 16 Abs. 2 BauNVO
Die Geschossflächenzahlen sind in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.
 - Höhe der baulichen Anlage (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)
Der Erdgeschossfußboden darf im Mittel nicht höher als 0,6 m über Oberkante Gelände liegen. Die Bezugshöhe ist mit 51,00 m ü. NN festgesetzt.
 - Bauweise (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
Die Bauweise ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.
 - Abweichende Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO Die abweichende Bauweise (a) der Industriegebiete (IG) wird wie nachstehend definiert festgesetzt:
Die maximal zulässige Gebäudelänge und Gebäudebreite beträgt 300m. Die abweichende Bauweise (a) der Gewerbegebiete (GE) wird wie nachstehend definiert festgesetzt:
Die maximal zulässige Gebäudelänge und Gebäudebreite beträgt 250m. Die Abstandsflächen gemäß Brandenburgischer Bauordnung sind einzuhalten.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (nach §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO) Die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes enthalten.
- Weitere Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB**

Regenwasserbiotope RB1 und RB2
Die zentralen Regenwasserregulierungs- und Versickerungsanlagen sind auf den Flächen, die für die Regenwasserbiotope festgesetzt sind zu errichten (siehe Planzeichnung Teil A, RB 1 und RB 2). Die Flächen werden entsprechend Festsetzungen unter Nr. 23 bepflanzt.

Nr. 24. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung, die immissionswirksamen Flächenbezogenen Schalleistungspegel - unter Berücksichtigung von Bebauungs- und Ruhezeiten - von:
- Gewerbegebiet: L_w = 65 dB(A)/m² zur Tagzeit, L_w = 50 dB(A)/m² zur Nachtzeit;
- Industriegebiet: L_w = 70 dB(A)/m² zur Tagzeit, L_w = 55 dB(A)/m² zur Nachtzeit;
- Sondergebiet: L_w = 75 dB(A)/m² zur Tagzeit, L_w = 60 dB(A)/m² zur Nachtzeit überschreitet. Berechnungsgrundlage ist die DIN 18005.

Nr. 25. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:
Bestehende Feuchtbereiche und Gewässer PE1
Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist als geschützter Landschaftsbestandteil innerhalb der Einhaltungsfläche (siehe Planzeichnung PE1) zu erhalten. Zusätzliche Bepflanzungen sind auf 25% der Fläche mit Pflanzen III und IV vorzunehmen. (2500 Stück der Pflanzliste III und 250 Stück der Pflanzliste IV)

Bestehende Brachfläche P9
Die bestehende Brachfläche im Südosten des Plangebietes ist im Bestand zu erhalten.

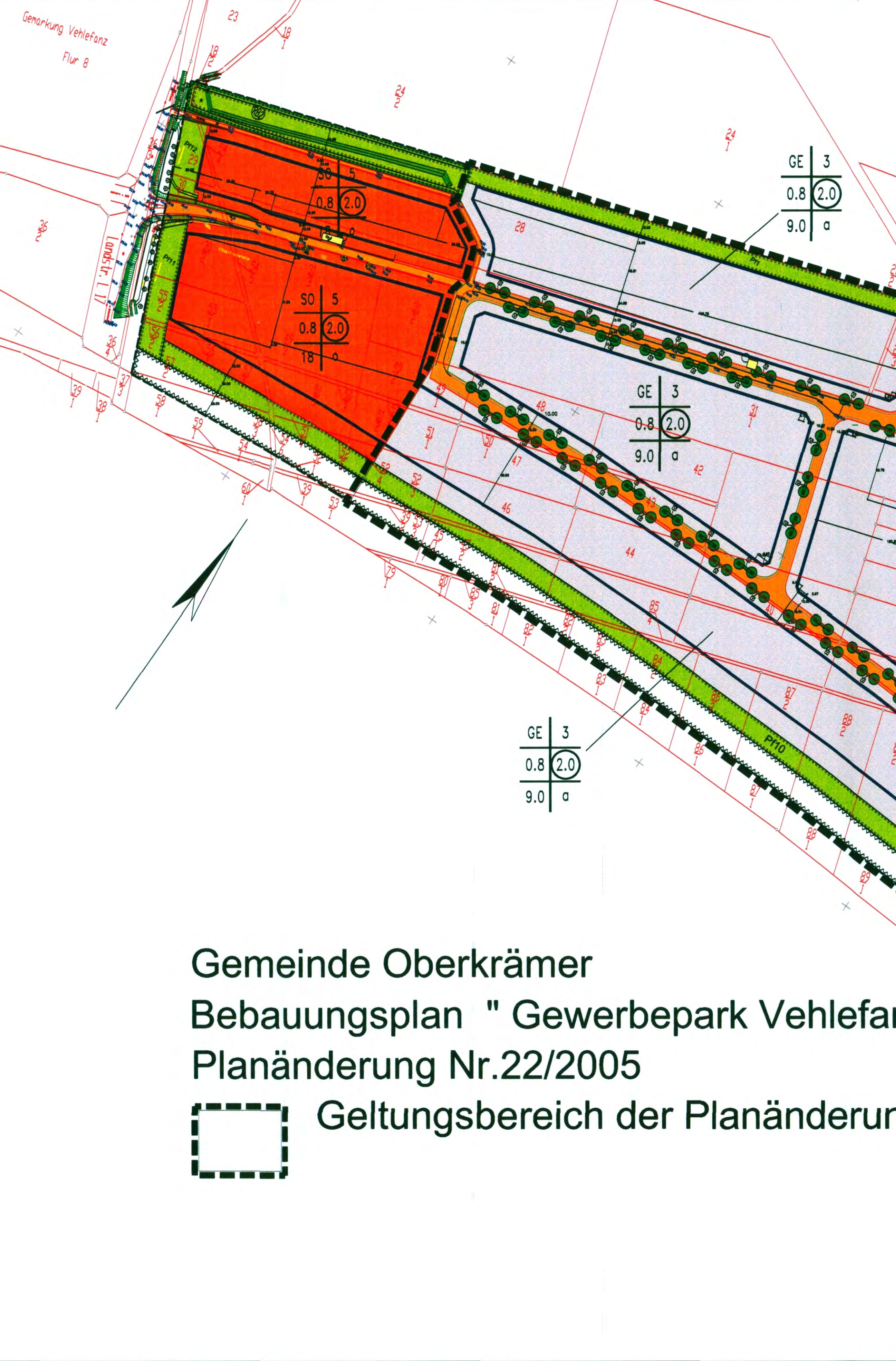
Regenwasserbiotope RB1 und RB2
Die Flächen sind mit Arten und Qualitäten der Pflanzenlisten III und IV zu bepflanzen und als naturnahe Feuchträume zu entwickeln. (790 Stück der Pflanzliste III und 1.800 Stück der Pflanzliste IV)

Öffentliche Trenn-, Begleit- und Abstandsgrünstreifen (P1, P2, P3, P10, P11, P12, P13) sind mit Gehözen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

Legende

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - Gewerbegebiete (A)
 - Industriegebiete (A)
 - Sondergebiet: Hotel und Raststättengewerbe (A)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Z)
 - Gebäudehöhe (GH)
- BAUWEISE, BAUÄNDEN, BAUGRÜNZEIN
 - offene Bauweise (W)
 - abweichende Bauweise (W)
 - Baugrenze
 - VERKEHRSPFLÄCHEN
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungsfläche
 - vorgeschalteter Trennstreifen zwischen Fahrbahn und sonstigen Verkehrsflächen
 - Bahnvoranlagen
- GRÜNFLÄCHEN
 - öffentliche Grünflächen (Verkehrsräume)
 - öffentliche Grünflächen (mit Nummerierung)
 - Verkehrsräume
 - Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entfaltung von Natur und Landschaft
 - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Biotopen für Bepflanzungen
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen Grünflächen (mit Nummerierung)
 - Pflanzflächen auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen
 - Umgrünung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern in öffentlichen Grünflächen (mit Nummerierung)
 - Regenrückhalte- und Versickerungsblöcke
 - Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechts
- WASSERFLÄCHEN
 - Wasserflächen
 - Flächen für Versickerungsanlagen, für die Abfotrierung und Abwasserbeseitigung sowie für Biotopen
 - Flächen für Versickerungsanlagen und Abwasserbeseitigung
 - Tropfstation
 - Abwasserpumpe
 - FLÄCHEN DIE MIT UMWELTSCHADLICHEN STOFFEN BELASTET SIND
 - Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (Altschuttflächen 1-3)
- SONSTIGE PFLANZZEICHEN
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Umgrünung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Nutzungsschablonen
 - Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizulassen sind, Zweckbindung Autobahnverlaufsglied
 - vom. Gebäude
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze (vorhanden)
 - Flurbezeichnung
 - Flurstücke - Nr.
 - Böschung
 - Bemöbung
 - Geländehöhe

Planzeichnung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans M 1:3000



Katastervermerk



Gemeinde Oberkrämer Bebauungsplan " Gewerbepark Vehlefanz " Planänderung Nr.22/2005 Geltungsbereich der Planänderung

Verfahrensmerkmale der Planänderung

- Aufstellung der Planänderung Nr. 22/2005 des Bebauungsplanes gem. §2 (1) BauGB wurde am 22.10.2005 von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Aufstellbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §1(4) BauGB beauftragt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §1(1) Satz 1 BauGB ist durch Auslegung in der Zeit vom 23.02.2007 bis zum 09.03.2007 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4 (1) Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 19.02.2007 durchgeführt. Zugleich wurde zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelterklärung nach §2(4) BauGB aufgefordert.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4 (1) Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 19.02.2007 durchgeführt. Zugleich wurde zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelterklärung nach §2(4) BauGB aufgefordert.
- Die Gemeindevertreterversammlung hat am 03.05.2007 den Entwurf der Planänderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 2007 mit Begründung einschließlich Umwelterbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Planänderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 2007, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegründung einschließlich Umwelterbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 21.05.2007 bis zum 25.06.2007 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen sowie mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 (2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umwelterbericht beauftragt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 21.05.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offensiv informiert.

Rechtsgrundlage der Änderung

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 3316)
- Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003, (GVBl. I, vom 21.07.2003, S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. 1/06, (Nr. 07), S. 74, 75)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Lage des Plangebietes



Gemeinde Oberkrämer OT Vehlefanz Bebauungsplan "Gewerbepark Vehlefanz" Planänderung Nr.22/2005 Satzung Juli 2007

Planverfasser: Dipl.-Ing. Anke Ludewig, - Architektin - Planungsbüro
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Strasse 13
16547 Birkenwerder, Tel. 03033 902911 Fax. 03033 902917
e-mail ludewig@planungsburoludewig.de