Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Vehlefanz“ mit Änderungen im Rahmen der 5. Änderung

(Ergänzungen sind gestrichelt unterstrichen, ~~Streichungen sind durchgestrichen dargestellt.~~)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Rechtsgrundlage (des ursprünglichen Bebauungsplanes)

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08,12,1888 (BGBl, (, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl, E S. 3108)
1.2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. 04.1993 (BGBl. I, S.622), geändert d. 6,VwGOÄndG vom 1.11.1996 (BGBl, i S. 1626)
1.3 Baunutzungsverordnung (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).
1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58);
1.5 Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.4.93 (BGBl. I S. 630)
1.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. S. 889), zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I S. 3108),
1.7 Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25. 06. 1992 (GVBl. I, S. 208); zuletzt geändert durch Art. 2, Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I S. 3108)
1.8 Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz) vom 22.7.91 (GVBl. Bbg. I 1991, S. 311);
1.9 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01. 06.1994 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.3.98 (GVBl. Bbg I 1998. S. 82);
1.10 Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes -(4. BImSchV) vom 20.06.1990 (BGBl. I, S. 1080);
1.11 Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz - BbgLPIG vom 20.07.1995 (GVBl. Bbg I 1995 S. 210).

2. 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 Baunutzungsverordnung (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)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - §15 BauNVO)

2.1.1 **Baugebiete** (§ 1 Abs. 2 BauNVO)
Der Bebauungsplan enthält Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO), Industriegebiete (§ 9 BauNVO) und sonstige Sondergebiete „Hotel und Raststättengewerbe“ nach § 11 BauNVO (Siehe Planzeichnung Teil A)

2.1.2 Ausschluss bestimmter Arten von zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im GE (nach §1 Abs.5 und 6 BauNVO) sowie Gliederung des GE gemäß §1(4) BauNVO
Ausgeschlossen sind die Errichtung und der Betrieb von Vergnügungsstätten gemäß § 8(3) Nr. 3 BauNVO.

2.1.2a) Gemäß §1(9) BauNVO i. V.m. §1(5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Lager- und Ausstellungsplätze nur mit einer Größe bis zu 3.000 m² je Baugrundstück zulässig sind.
Diese Einschränkung gilt nicht für Lagerflächen für Baustoffe, Baumaterialien, Baurecyclingstoffe sowie land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse.
Größere Lager- und Ausstellungsplätze sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf dem betreffenden Baugrundstück nicht mehr als 1/2 der durch Gebäude überbauten Grundflächen einnehmen.

2.1.2b) Gemäß §1(9) BauNVO i. V.m. §1(5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet mit Ausnahme der Gewerbegebiete (GE 5) Einzelhandelsbetriebe und sonstige 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 Verkaufsfläche zulässig.

Gemäß §1(9) BauNVO i. V.m. §1(5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE 5) Einzelhandelsbetriebe nur zulässig sind, wenn sie nicht großflächig sind und wenn sie keine zentrenrelevanten Sortimente als Kernsortiment führen. Zentrenrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Randsortiment 10% der realisierten Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes oder 150m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

2.1.2 c) Gemäß §1(9) BauNVO i. V.m. §1(5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Bordelle und Dirnenunterkünfte unzulässig sind.

2.1.2 d) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:
Abstandsklasse I bis III der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995 Nr. 49, S.590)
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.

2.1.2 e) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Gewerbegebietes (GE 2) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:
Abstandsklasse I bis IV der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)
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.

2.1.2 f) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Gewerbegebietes (GE 3) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:
Abstandsklasse I bis V der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.

2.1.2 g) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb der Gewerbegebiete (GE 4) und (GE 5) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:
Abstandsklasse I bis VI der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.

2.1.3 Ausschluss bestimmter Arten von zulässigen Nutzungen im GI (nach §1 Abs. 5 BauNVO) sowie Gliederung des GI gemäß §1(4) BauNVO

2.1.3 a) Gemäß §1(9) i. V.m. (5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet Lager- und Ausstellungsplätze nur mit einer Größe bis zu 5.000 m² je Baugrundstück zulässig sind. Diese Einschränkung gilt nicht für Lagerflächen für Baustoffe, Baumaterialien, Baurecyclingstoffe sowie land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse.
Größere Lager- und Ausstellungsplätze sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf dem betreffenden Baugrundstück nicht mehr als 1/2 der durch Gebäude überbauten Grundflächen einnehmen.

2.1.3 b) Gemäß §1(9) i. V.m. (5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, und zwar dann, wenn sie dem Verkauf von Produkten dienen, die im Plangebiet hergestellt werden. Ein Randsortiment von Produkten, die außerhalb des Plangebietes hergestellt wurden, ist hierbei auf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig.

2.1.3 c) Gemäß §1(9) i. V.m. (5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet Bordelle und Dirnenunterkünfte unzulässig sind.

2.1.3 d) Gemäß §1(9) i. V.m. (5)BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet Anlagen gemäß Nummer 8.1 Spalte (1) der 4. BImSchV zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen oder flüssigen Stoffen durch Verbrennen unzulässig sind.

2.1.3 e) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Industriegebietes (GI 1) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:
Abstandsklasse I der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.

2.1.3 f) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des Industriegebietes (GI 2) die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:
Abstandsklasse I und II der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg 1995, Nr. 49, S.590)
Gemäß §31(1) BauGB können auch Betriebsarten der Abstandsklasse II zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Baugebiet zulässig sind.

2.1.3 g) Gem. §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Teilflächen des Industriegebietes, die in der Planzeichnung zusätzlich mit **(A)** gekennzeichnet sind, die nachfolgenden Betriebsarten nicht zulässig sind:
- nicht störende Gewerbebetriebe, wie z. B. Photovoltaik-Freiflächenanlagen, mit mehr als 1.000 m² Grundfläche baulicher Anlagen.
Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Wind- oder Sonnenenergie, die auf oder an anderen baulichen Anlagen wie Gebäuden oder Überdachungen errichtet werden.

2.1.4 Zulässigkeit und Ausschluss bestimmter Arten der Nutzungen im SO „Hotel und Raststättengewerbe“ (nach §1 Abs. 5 und Abs.9 BauNVO)
Zulässig sind nur
- Hotels bis 150 Betten,
- Raststätten,
- Handelsbetriebe, die nicht dem Einzelhandel dienen,
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächig sind und die keine zentrenrelevanten Sortimente als Kernsortiment führen, zentrenrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Randsortiment 10% der realisierten Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes oder 150m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- sowie die Errichtung und der Betrieb von Tankstellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 bis §21a BauNVO)

2.2.1 **Grundflächenzahl** (GRZ nach § 16 Abs. 2 und §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)
Es wird im gesamten Plangebiet festgesetzt: **GRZ 0,8**

2.2.2 **Geschossflächenzahl** (GFZ nach § 16 Abs. 2 BauNVO)
Es wird festgesetzt: **GFZ 2,0**

2.2.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Als Obergrenzen werden festgesetzt: im Industriegebiet 4 Vollgeschosse; im Gewerbegebiet 3 Vollgeschosse; im Sondergebiet 5 Vollgeschosse

2.2.4a) Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)
Als Obergrenzen der Gebäudehöhe bezogen auf die Höhe des nächstgelegenen Punkt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet werden festgesetzt: im Industriegebiet 18 m; im Gewerbegebiet 15 m; im Sondergebiet 18 m

Innerhalb der Teilflächen des Industriegebietes und des Gewerbegebietes, die in der Planzeichnung zusätzlich mit **(B)** gekennzeichnet sind, darf für technische Anlagen die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu einer Gesamthöhe von 40m über Höhe des nächstgelegenen Punktes der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet überschritten werden. Diese Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Anlagen ist nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2.4b) Baumassenzahl (§21 BauNVO)
Als Obergrenzen werden festgesetzt: im Gewerbegebiet Baumassenzahl BMZ 7,2; im Industriegebiet Baumassenzahl BMZ 9,6; im Sondergebiet Baumassenzahl BMZ 10,0

2.2.5.1 Bauweise (nach § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
Im Gewerbegebiet und Industriegebiet wird gem. § 22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Gebäude sind innerhalb der Baufelder und mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
Die maximal zulässige Gebäudelänge ist gleich der jeweiligen Länge des Baufeldes.
Im Sondergebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO festgesetzt.

2.3 Weitere Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

2.3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

GFL 1 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten der Flurstücke 95/4 und 94/5 ,Flur 6 Gemarkung Vehlefanz (Stand Liegenschaftskarte 10.07.2006) sowie beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Oberhavel

GFL 2 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten des Flurstücks 106, Flur 6 Gemarkung Vehlefanz (Stand Liegenschaftskarte 10.07.2006) sowie beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Oberhavel

GFL 2.1 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten der Flurstücke 106 und 115/1, Flur 6 Gemarkung Vehlefanz (Stand Liegenschaftskarte 31.01.2019) sowie beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Oberhavel

GF 3 - Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde Oberkrämer und des Wasser- und Bodenverbandes „Schnelle Havel“. Für die Zwecke der Gewässerpflege- und Unterhaltung ist eine überfahrbare Grabenquerung herzustellen.

2.3.2 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung, die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel - unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten - von:

- Gewerbegebiet GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und Industriegebiet GI 2:
Lw" = 65 dB(A)/m² zur Tagzeit, Lw" = 50 dB(A)/m² zur Nachtzeit;

- Industriegebiet GI 1:
Lw" = 70 dB(A)/m² zur Tagzeit, Lw" = 55 dB(A)/m² zur Nachtzeit;

- Sondergebiet und Gewerbegebiet GE 5:
Lw" = 65 dB(A)/m² zur Tagzeit, Lw" = 50 dB(A)/m² zur Nachtzeit

überschreitet. Berechnungsgrundlage ist die DIN 18005.

2.3.3 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB (§9(1)20. und 25.a) BauGB)

Regenwasserbiotope RB1 und RB2
Das Niederschlagswasser, das im öffentlichen Straßenraum anfällt und hier nicht versickert oder verdunstet werden kann, ist zur Bildung temporärer Kleingewässer in die Regenwasserretentionsflächen RB1 oder RB2 einzuleiten.
~~Zur Vermeidung von Verunreinigungen sind die Regenwasserretentionsflächen mit Koaleszenzabscheider auszustatten.~~

Regenwasserretentionsflächen auf Baugrundstücken
Auf den Baugrundstücken sind zur Aufnahme des Niederschlagswassers, das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfällt und das nicht am Anfallsort versickert, Regenwasserretentionsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Anlage der Retentionsflächen soll auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzugsweise innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenwasserretention erfolgen, sofern hierfür eine entsprechende Fläche festgesetzt ist. Darüber hinaus erforderliche Flächen für die Regenwasserretention sind auf den übrigen Baugrundstücksflächen herzustellen.
Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage ist maximal bis zu einem Spitzenabfluss von 2,5 l/s pro 1000 m² versiegelter Fläche zulässig. Der Spitzenabflusswert ist über geeignete technische Anlagen (z.B. Regenrückhaltebecken) und entsprechende Dimensionierung sicherzustellen. Es darf nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage eingeleitet werden.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Baugrundstücken sind zu pflanzen
- auf dem jeweiligen Baugrundstücken je angefangene 409 m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister; sofern auf dem betreffenden Grundstück eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt ist, hat die Pflanzung innerhalb dieser Fläche zu erfolgen, bis diese mit 1 Baum oder Heister je 25m² bepflanzt ist und
- auf dem jeweiligen Baugrundstücken je angefangene 130 m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch; sofern auf dem betreffenden Grundstück eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt ist, hat die Pflanzung innerhalb dieser Fläche zu erfolgen, bis diese mit 1 Strauch je 25m² bepflanzt ist und
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 380m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister und
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 28 m² bebaute Grundfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch und
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf E1, RB1 oder RB2 je angefangene 193m² bebaute Grundfläche 1 Stück steckholzwüchsiger heimischer standortgerechter Strauchweidenarten.

Zum Ausgleich von Versiegelungen auf Straßenverkehrsflächen sind zu pflanzen:
- innerhalb der Straßenverkehrsfläche je angefangene 206 m² versiegelter Straßenverkehrsfläche 1 heimischer standortgerechter hochstämmiger Straßenbaum und
- innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 321m² versiegelter Straßenverkehrsfläche 1 heimischer standortgerechter Baum oder Heister und innerhalb der öffentlichen Grünflächen Pf1, Pf2, Pf7, Pf9, Pf10, Pf11, Pf12 oder Pf13 je angefangene 36 m² versiegelter Straßenverkehrsfläche 1 heimischer standortgerechter Strauch

Die Pflanzungen haben innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahme, die den Eingriff verursacht hat, zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Maßnahmen zum Artenschutz

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M1 sind herzustellen:
- ein Amphibientunnel und Amphibienleiteinrichtungen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
- auf dem Gewerbegebietsgrundstück und der Grünfläche zwischen der Straßenverkehrsfläche und der nördlichen Plangebietsgrenze ein mindestens 10m breiter Bereich, der für Amphibien ungehindert passierbar ist (Amphibienpassage). In diesem Bereich dürfen sich keine Mauern, Sockel oder Stufen befinden. Zäune müssen mindestens Durchlässe von 4 mal 4 cm angrenzend an die Geländeoberfläche haben.
Zwischen dem Amphibientunnel innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Amphibienpassage auf dem Gewerbegebietsgrundstück ist eine für Amphibien ungehindert passierbare Verbindung herzustellen.

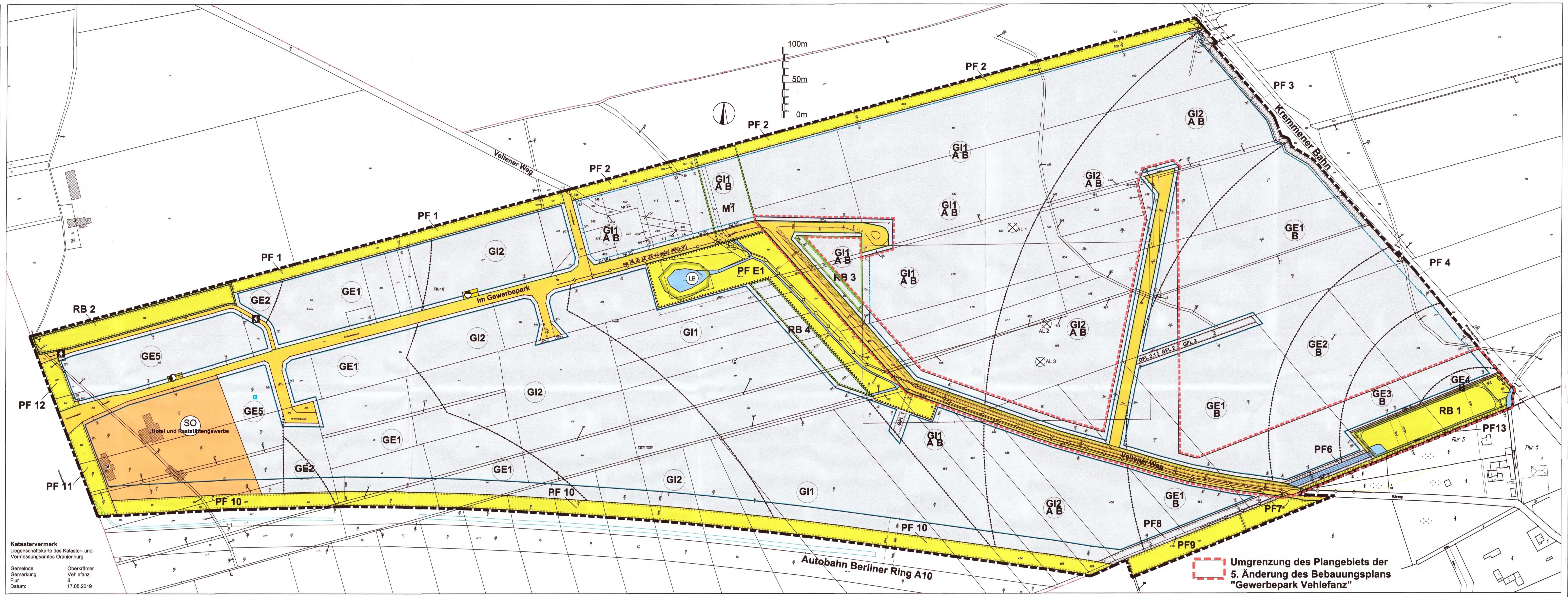
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

3.1.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen 30% der Fassadenansichtsfläche nicht überschreiten.
Bewegtes und wechselndes Licht ist unzulässig.
Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 20 m bezogen auf die Höhe des nächstgelegenen Punktest der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet nicht überschreiten.

3.2. Herstellung notwendiger Stellplätze (§81(4) BbgBO)
Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß der „Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer“ auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen. Die gemäß Satzung erforderliche Zahl der Stellplätze darf mit Ausnahme von Speditionsbetrieben um maximal 10% überschritten werden. Darüber hinaus ist die Herstellung weiterer Stellplätze nicht zulässig.

geänderte Planzeichnung mit Umgrenzung des Geltungsbereichs der 5. Änderung 66/2019 M 1:2000



Planzeichenerklärung B-Plan "Gewerbepark Vehlefanz"

Art der baulichen Nutzung §9(1) Nr.1 BauGB
- **Gewerbegebiete** §8 BauNVO
- GE1 bis GE5 Bezeichnung der Teilflächen
- **Industriegebiete** §9 BauNVO
- GI1 bis GI2 Bezeichnung der Teilflächen
- A B Bezeichnung der Teilflächen, für die im Rahmen der 3. Änderung 42 / 2011 ergänzende textliche Festsetzungen getroffen werden.
- **sonstige Sondergebiete** §11 BauNVO
- Hotel und Raststättengewerbe (SO) Bezeichnung des Sondergebietes

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche §9(1)2. BauGB
- Baugrenze §23(1)und(3) BauNVO

Verkehrsflächen §9(1) Nr.11. BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung §9 (1) Nr.12 BauGB
- Zweckbestimmung Elektrizität
- Zweckbestimmung Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9(1) Nr.13 BauGB
- unterirdische Haupt-Trinkwasserleitung

Grünflächen §9(1) Nr.15 BauGB
- öffentliche Grünfläche

Wasserflächen §9(1) Nr.16 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9(1) Nr.20, 25. BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1) Nr.20 BauGB)
- RB1 bis RB4, M1 Bezeichnung der Maßnahme
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9(1) Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern §9 (1) Nr.25b BauGB
- PF 1 bis PF 13 Bezeichnung der Maßnahme

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes §9 (6) BauGB
- (LB) Geschützter Landschaftsbestandteil

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9(7) BauGB
- Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind §9 (5) Nr.3 BauGB AL1-3 Bezeichnung der Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen §16(5) BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9(1) Nr.21 BauGB
  GFL 1 GFL 2 GFL 2.1 Teilflächen
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen §9(1) Nr.21 BauGB
  GF 3 Teilflächen

Hinweisliche Darstellung
- Maßangabe in Meter

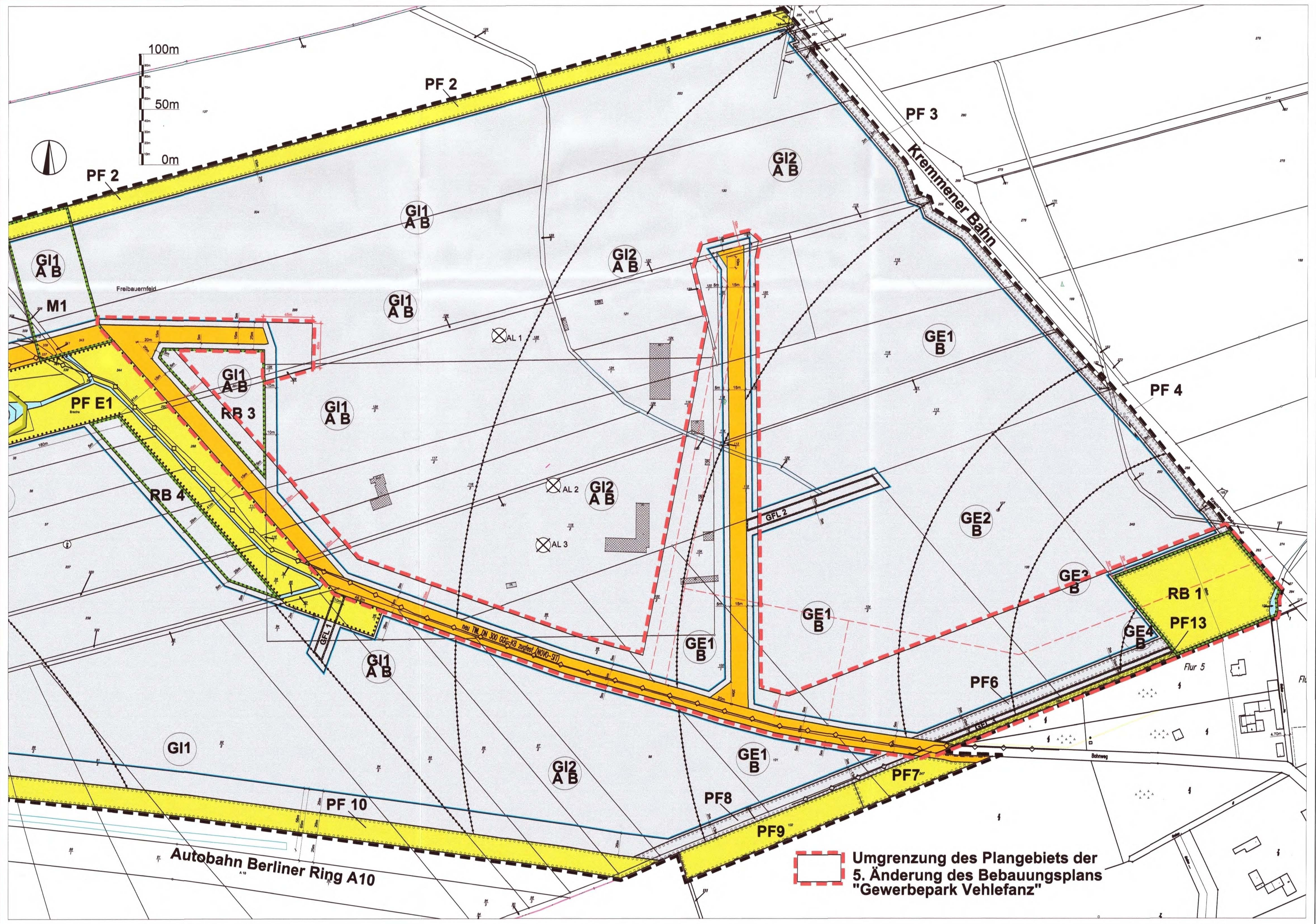
Darstellungen der Plangrundlage
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorhandenes Gebäude

Legende - Ergänzende Darstellungen der 5. Änderung 66 / 2019
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung 66 / 2019

Rechtliche Grundlagen der 5. Änderung 66 / 2019 des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) ,das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) 2) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Änderungsbereich der 5. Änderung 66/2019 mit Darstellung der bisherigen zeichnerischen Festsetzungen (Stand 4.Änderung 46/2012) M 1:2000



Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung der 5. Planänderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) i. V. m. § 1(8) BauGB wurde am 25.04.2019 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Oberkrämer, den 04.05.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §1(4) BauGB beteiligt.

Oberkrämer, den 04.05.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der 5. Planänderung (Fassung Mai 2019) in der Zeit vom 27. Mai 2019 bis 14. Juni 2019 erfolgt.

Oberkrämer, den 04.05.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß §4 (1) Satz 1 BauGB mit Anschreiben vom 23. Mai 2019 zum Vorentwurf der 5. Planänderung vom Mai 2019 durchgeführt. Zugleich wurde zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.

Oberkrämer, den 04.05.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 05.12.2019 den Entwurf der 5. Planänderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2019 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Oberkrämer, den 04.05.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der 5. Planänderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2019, bestehend aus der geänderten Planzeichnung, den geänderten textlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 13.01.2020 bis zum 14.02.2020 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
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 Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberkrämer, den 04.05.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 (2) BauGB zum Planentwurf der 5. Planänderung mit Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 17.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offenlage informiert.

Oberkrämer, den 04.05.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen zur 5. Planänderung am 23.04.2020 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den 04.05.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von 17.05.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Zeuthen, ~~Oranienburg~~, den 16.03.2020 Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

10. Die 5. Planänderung des Bebauungsplans in der Fassung vom Februar 2020, bestehend aus der geänderten Planzeichnung und den geänderten textlichen Festsetzungen, wurde am 23.04.2020 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom Februar 2020 zur 5. Planänderung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Oberkrämer, den 04.05.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

11. Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 5. Planänderung des Bebauungsplans einschließlich der geänderten textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung ......B-076/2020...... übereinstimmen.

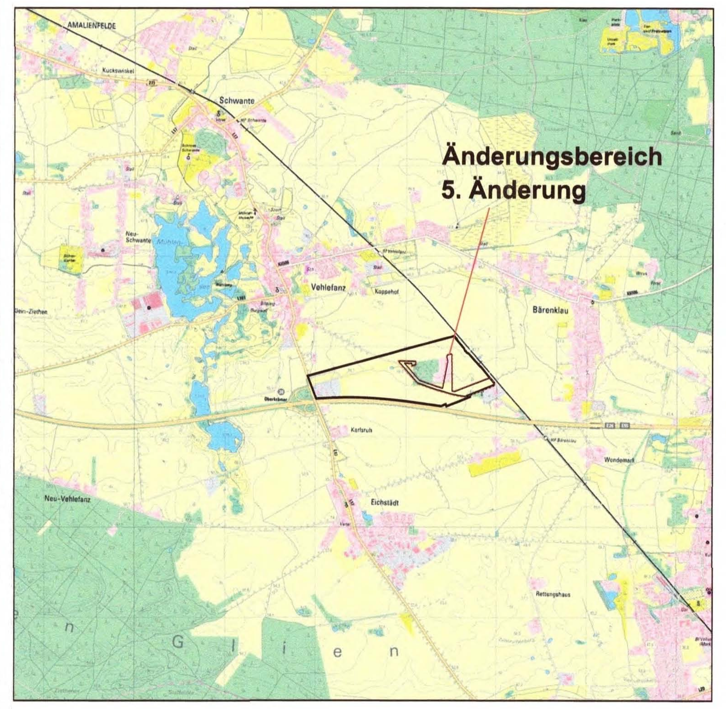
Oberkrämer, den 04.05.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

12. Der Beschluss der Satzung der 5. Planänderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die 5. Planänderung des Bebauungsplanes mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10(4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 08. Mai 2020 im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung der 5. Planänderung des Bebauungsplanes ist am 08. Mai 2020 in Kraft getreten.

Oberkrämer, den 12.05.2020 (Siegel) Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes



Gemeinde Oberkrämer OT Vehlefanz
Bebauungsplan "Gewerbepark Vehlefanz"
5. Planänderung Nr.66 / 2019
Satzung Februar 2020

Planverfasser: Dipl.Ing. Anke Ludewig - Architektin -
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
Planungsbüro Ludewig GbR Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916
e-mail: Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de
Planungsbüro Ludewig