



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1. Im Industriegebiet sind Nutzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig. Nutzungen im Sinne des § 9 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.1.2. In Gewerbegebieten sind Nutzungen i. S. d. § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO generell zulässig. Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.1.3. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
- 1.1.4. Einzelhandel des täglichen Bedarfs ist nur innerhalb des GE 1 zulässig.
- 1.1.5. In den GE 1, 4, 6 sowie 14a sind die unter der Abstandsklasse I - IV der Anlage 1 der Abstandsleitlinie des MUNR vom 06. Juni 1995 aufgeführten Betriebsarten unzulässig. Die unter der Abstandsklasse V aufgeführten Betriebs- und Anlagenarten sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Hinblick auf den Immissionsschutz unbedenklich sind.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1. Das planerische Nullniveau für die maximale Firsthöhe bildet die Mitte der Straßenverkehrsfläche am nördlichsten Schnittpunkt des Baugrundstücks mit der Begrenzungsline der Erschließungsstraße.

1.3. Bauweise

- 1.3.1. Folgende Bauweisen sind festgesetzt:
- a1: maximale Gebäudelänge 60 m bei Einhaltung der Abstandsflächen.
- a2: auch Gebäudehöhen über 60 m bei Einhaltung der Abstandsflächen zulässig.

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen

- 1.4.1. Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Höhe von über 1,0 m über dem planerischen Nullniveau sind nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme: Einfriedungen.
- 1.4.2. Für das Flurstück 196 wird gemäß § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise festgesetzt, dass in dem gesondert gekennzeichneten Baufeld an der Straße Am Mühlenteich in einer Breite von 11,5m ein Imbiss zur Pausenversorgung für das Gebiet zulässig ist.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1. Blickdichte, geschlossene Einfriedungen und Zaunsockel sind nicht zulässig.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 3.1. Von den Baugrundstücksflächen sind mindestens 15 % als Vegetationsfläche anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Vegetationsfläche ist anteilig wie folgt zu gestalten:

- a. Mindestens 20 % der gesamten Vegetationsfläche sind mit Sträuchern (1 Pflanze/m²) zu bepflanzen; je 100 m² Vegetationsfläche ist ein Baum zu pflanzen.
- b. Unter Anrechnung auf a) sind entlang der Straßenbegrenzung Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 3 m anzulegen; je angefangener 15 m Straßenfront ist auf diesen Grünstreifen mindestens ein Baum zu pflanzen. Unterbrechungen für die Grundstückszufahrten sind zulässig.
- c. Unter Anrechnung auf a) sind entlang einer seitlichen Grundstücksgrenze Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 2 m anzulegen. Gehölzpflanzungen dürfen hier eine regelmäßige Wuchshöhe von 2 m nicht überschreiten. Ist auf der angrenzenden benachbarten Grundstückseite bereits ein Grünstreifen angelegt oder einigen sich die Eigentümer auf die Zusammenlegung der seitlichen Pflanzstreifen, können Bäume und höher wachsende Sträucher verwendet werden. § 37 Bbg. Nachbarrechtsgesetz tritt insoweit außer Kraft.
- Entlang der Alllandsberger Chaussee ist ein Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 5 m anzulegen. Der Grünstreifen ist mit frei wachsenden Sträuchern und Solitärbäumen zu bepflanzen. Auf dem Grünstreifen sind je laufendem Meter mindestens ein Strauch (mindestens 1 Stck./5 m²) und mit einem Maximalabstand von 15 m jeweils ein Baum zu pflanzen.
- Die übrigen Grundstücksseiten sind auf 2 m Breite mit frei wachsenden Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Stellplätze sind in Vegetationsflächen unzulässig.
- Die vorstehenden Pflanzvorgaben sind an die Arten der Pflanzenliste gebunden. (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
- 3.2. Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Kraftfahrzeugstellplätzen ist mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. Dabei sind die Durchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Erläuterung:

- Die schwarz gekennzeichneten Festsetzungsteile bleiben bestehen.
- Die rot gekennzeichneten Festsetzungsteile treten mit dieser 3. Änderung außer Kraft.
- Die blau gekennzeichneten Festsetzungsteile treten mit dieser 3. Änderung in Kraft.

Änderungsbereich

A Zeichnerische Festsetzungen

Im Änderungsbereich werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbestättengebiet I Am Umspannwerk" vollständig durch die Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplanes ersetzt. Siehe Planzeichnung.

B Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen ändern sich wie nebenstehend.



Teil A

Planzeichenerläuterung

Festsetzungen

- GE2 Gewerbegebiet (mit Zuordnungszahl)
- 0,3 Grundflächenzahl
- 3,5 Baumassenzahl
- 8m Maximale Höhe baulicher Anlagen
- a 1 Abweichende Bauweise, max. Gebäudelänge 60 m, Einhaltung Abstandsflächen (§22 BauNVO)
- Baugrenze
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Nutzer
- Geltungsbereich der 3. Änderung

Informelle Eintragungen

- Restriktionsbereich Hochspannungstrasse
- Restriktionsbereich Straße

Plangrundlage

- 56,94 Höhenangabe in Meter über NN
- 1299 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Leitung des Mittelspannungsnetzes
- Maststandort
- Vorhandene bauliche Anlage
- Zaun
- Hecke
- Böschung
- Vorhandener Baum
- Leitung des Mittelspannungsnetzes

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414),
zul. geänd. durch Artikel 1 des Gesetzes
vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132),
zul. geänd. durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 486).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 56), zul. geänd. durch
Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (GVBl. I, S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008
(GVBl. 1/09, [Nr. 14], S. 226), zul. geänd. durch Artikel 2
des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. 1/10, [Nr. 39])

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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-bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neuenhagen, den 30. JAN. 2012
Vermesser

2. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbestättengebiet I Am Umspannwerk I", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.02.12 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Neuenhagen, den 17.02.2012
Bürgermeister

3. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.02.12 ortsüblich und im Amtsblatt Nr. 03/2012 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erhebung von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.02.12 in Kraft getreten.

Neuenhagen, den 13.02.2012
Bürgermeister

Hinweise

Restriktionen entlang der Hochspannungsleitungen der e.d.s AG

- In einem Bereich von 22 m seitlich der Leitungsschneise der 110 kV-Freileitungen ergeben sich Einschränkungen der Bauhöhe, die in Abhängigkeit des Standortes, der Leitungshöhe sowie der baulichen Anlage im Einzelfall zu prüfen sind.
- Für Vorhaben im Bereich von jeweils 30 m seitlich der Leitungsschneise ist die Zustimmung des Betreibers einzuholen.
- Eine Bebauung im Bereich 5 m um die Mastschäfte und unter den Querträgern der Hochspannungsmaste ist unzulässig.
- Die vorhandenen Geländehöhen im Bereich der Freileitungen sind zu erhalten.
- Die Maststandorte sind für die Instandhaltung zugänglich zu halten.

Restriktionen entlang der Hochspannungsleitungen der 50Hertz Transmission GmbH

- In einem Bereich von 50 m entlang der Trassenachsen bestehen Nutzungsrestriktionen. Jede Maßnahme in diesem Bereich ist gesondert beim Betreiber zu beantragen.

Restriktionen entlang der Leitungen des Mittelspannungsnetzes

- Wird in einem Bereich von weniger als 3 m Entfernung von einer Leitung des Mittelspannungsnetzes gebaut, so ist die Maßnahme mit dem Betreiber abzustimmen.

Alllandsberger Chaussee (Kreisstraße 6425, früher Landesstraße)

- Gemäß § 24 Bbg. Straßengesetz besteht eine Bauverbotszone in einer Breite von 20 m sowie ein Genehmigungsvorbehalt von 40 m.

Untere Abfallwirtschaftsbehörde

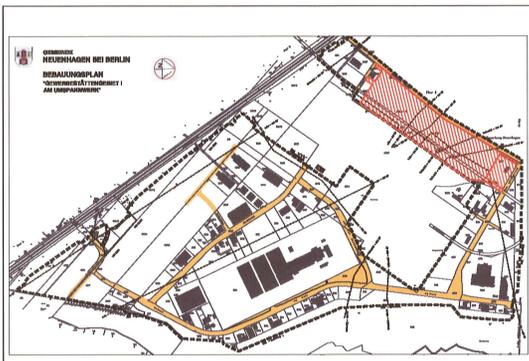
- Sollen im Zuge einer Bebauung / Nutzung im Geltungsbereich Kontaminationen bzw. auf Verunreinigungen hinweisende Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend darüber in Kenntnis zu setzen (§§ 31, 37 BbgAbfG vom 06.06.1997).

Untere Denkmalbehörde

- Das Plangebiet ist ein siedlungsgünstiger Raum, bei dem auch im Umfeld mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. Alle Erdarbeiten (auch für Ver- und Entsorgungsleitungen) sind zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

Auf folgende Satzungen wird hingewiesen:

- Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuenhagen b. Bln. vom 09.12.2004.
- Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Neuenhagen b. Bln. vom 09.02.2006.



Übersicht Bebauungsplan
Gewerbestättengebiet I Am Umspannwerk
mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung