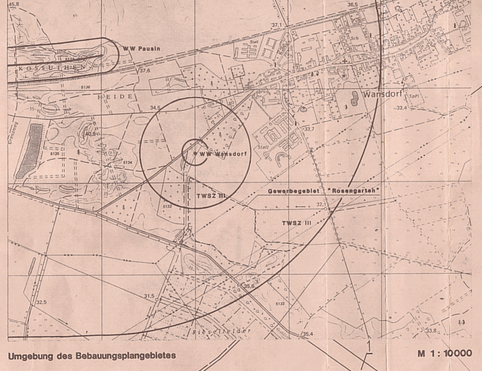
Bebauungsplan (bestehend aus zwei Blättern) Stand: 08.1993

Gemeinde Wansdorf Gewerbegebiet "Rosengarten"

Blatt 1 : Lageplan - Bebauungsplan



Territoriale Lage des Plangebietes M 1 : 200 000



Umgebung des Bebauungsplangebietes M 1 : 10 000

M 1:1000

Zeichenerklärung Bestand

- vorhandene Bebauung
- geplante Bebauung
- Acker
- Laubwald
- Mischwald
- Nadelwald
- Grünland
- Flurgrenze
- Begrenzung des Flurstücks
- Bezeichnung des Flurstücks
- Art (Laub-/Nadelholz) N/L (Laub)-Forst
- Straßenanschluß
- Feldgrenzstein
- Schieber
- Einsteiger
- Anschlußpunkt
- Hydrant
- NEMAG Kabel
- Denkmal
- Holzmast
- Stützbetonmast
- Verkehrszeichen
- Gaststerne
- Elektrische Leitung
- Straßenschild
- Hydrantschild
- Verkehrsampel
- Pumpe
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Kabelschacht
- Schaltkasten
- Gas
- Briefkasten
- Aufgewachte: W Wiese, H Holz
- Dachformen: FI Flachdach, SA Satteldach, WA Walmdach, KW Krüppelwalmdach, SP Spitzdach, PU Pultdach, SG Sägo-/ Scheddach, MA Mansardendach
- Bedachung: M Metall, PA Pappe, KI Kies, SCH Schiefer, Z Ziegel, E Eternit

Lageplan

zur Verwendung als Bestandskarte zum B-Plan

Wansdorf, Land Brandenburg, Kreis Nauen

"Am Rosengarten"

Bauvorhaben: Gewerbestättengebiet

Bauherr: Gemeinde Wansdorf

Architekt:

Katasternachweis

Verwaltungsbezirk:	Nauen
Gemarkung:	Wansdorf
Flur:	6
Flurstück:	1, 7, 8, 9, 10, 11, teilw.25 (Flur 2)
Grundbuchblatt:	339, 333, 186, 129, 251
Eigentümer:	siehe Eigentümerverzeichnis

Nutzungsberechnung

Zulässige Bebauung

Bezugsfläche

Fläche des Baugrundstücks: einzelne Eigentümerverzeichnisse

zulässige Grundfläche (GRZ) zulässige Geschoßfläche (GFZ)

Hinweis:

- Die Höhenermittelung erfolgte auf der Grundlage eines örtlichen Höhennetzes

Maßstab: 1:1000

Plan-Nr.: RO7918P3

Vermerke:

Die Flurstücksgrenzen wurden am 14.4.1993 geändert.

Ausgefertigt nach amtlichen Unterlagen und eigenen Aufmessungen

Dipl.-Ing. Jürgen Burneleit

Dipl.-Ing. Harald Bartels

Fidicinstr. 19

w-1000 Berlin 61

Tel.: 694 51 74

Fax: 691 93 31

Berlin-Kreuzberg, den 15.4.93

Öffentl. bestl. Vermess.-Ing.

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN PLANZEICHEN

0. Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. § 1 Abs.3, § 8 und §§ 12-15 BauNVO)

1.1 Festsetzung als G e w e r b e g e b i e t (§§ 1 Abs.3 und 8 BauNVO), (d.h. daß nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig sind, bei denen Belästigungen der umliegenden Wohngebiete nicht zu befürchten sind) ~~und der Gefährung des Straßen-, Bahn- und Schiffsverkehrs nicht in höherem Maße~~ (vgl. §§ 1 Abs.4 Ziffer 1 und 4 i.S. BauNVO i.V. § 1 Abs.5 BauNVO)

1.2 Ausschluß a l l g e m e i n zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs.5 BauNVO)

- Lagerplätze an den Straßenfronten (§ 1 Abs.9 BauNVO)
- ~~Errichtung von Anlagen mit Feuerstellen in Abstand von 100 m zur Wald- u. Gehölzgrenze der unteren Forstbehörde (§ 24 LWaldG)~~
- ~~Errichtung von Anlagen, die einer Genehmigung nach § 4 der Bleiche bedürfen werden (vgl. Spalte 2 des Anhangs zur 4. BImSchV)~~
- ~~andere~~ Anlagen für sportliche Zwecke

1.3 Ausschluß a u s n a h m s w e i s e zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs.6 BauNVO)

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke, die n i c h t des Betriebs zu- und untergeordnet sind
- ~~Vergnügungsstätten~~

1.4 Abgrenzung von Flächen, die für eine Bebauung nicht zugelassen sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB i.V. §§ 1 Abs.8 und 16 Abs.5 BauNVO) und ihre Nutzung als

- Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18b BauGB)

2. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. §§ 16-21a BauNVO)

2.1	G r u n d f l ä c h e n z a h l (GRZ) im Bauland	=	GRZ 0,7
2.2	G e s c h o ß f l ä c h e n z a h l (GFZ) im Bauland	=	GFZ 1,4
2.3	B a u m a s s e n z a h l (BMZ) im Bauland	=	BMZ 4,9
2.4	Zahl der V o l l g e s c h o s s e als Höchstmaß (Z)	=	II
2.5	G e b ä u d e h ö h e n		
	• Traufhöhe (TH) in Meter (m) über Oberkante Gelände (OKG)	=	TH 7,0 m
	• Firsthöhe (FH) in Meter (m) über Oberkante Gelände (OKG)	=	FH 10,0 m

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. § 22 BauNVO)

3.1 Festsetzung einer a b w e i c h e n d e n Bauweise bis 70 m Bauhöreriänge allgemein zulässiger Hausformen (§ 22 Abs.2, Satz 2 i BauNVO) o

4. Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. § 23 BauNVO)

4.1 B a u g r e n z e n über OKG liegender Gebäudeteile

4.2 ~~E i n z e l h ä u s e r (§ 21 Abs.2 BauNVO) sind nur zulässig, wenn die Grundstücksbreite mindestens 20 m beträgt, Doppelhäuser (§ 21 Abs.3 BauNVO) mindestens 15 m je Doppelhaushälfte (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB) und Hausgruppen mindestens 12 m je Hausgruppe~~

5. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

5.1 Festsetzung der Traufstellung parallel zur Straßenbegrenzungslinie, für Hauptgebäude an öffentlichen Verkehrsflächen bis zur angegebenen Tiefe

5.2 Gewerbliche, Büro- und Verwaltungsgebäude von Produktionsbetrieben und selbständigen Dienstleistungsunternehmen sind, Gebäude für freie Berufe sind an den Straßenfronten zu errichten, ~~wenn die Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie 5 m nicht überschreitet~~

6. Höhenlage von Gebäuden und Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)

6.1 Festsetzung der Oberkante Fußboden-Erdgeschoß (OKF-E), außer an Fahrzeug- oder Ladenboxen, mit 0,3 m über OKG ~~als zulässig festgesetzt~~

7. Festsetzungen zu flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. §§ 12 und 23 Abs.5 BauNVO)

7.1 O b e r i r d i s c h e Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), allgemein zulässige Garagen, bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen, von denen wirkungen wie von Gebäuden ausgehen können (§ 23 Abs.5 BauO), sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

7.2 Stellplätze sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie ebenerdig durchgrünt sind

8. Sichtflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

8.1 ~~Festsetzung von Sichtdreiecken an Einfahrten zur Straße~~

9. Versorgungsflächen und Abfallentsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

9.1 Flächen für Trafostationen zur Elt-Versorgung F+RW

9.2 Fläche mit als Feuerlöschteich zu nutzenden Regenwasserrückhaltebecken

9.3 ~~Abfallbehälter-Standflächen sind nach Vorschrift einzuhausen und mit Rankgerüsten zu begrünen~~

10. Festsetzung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

10.1 S t r a ß e n b e g r e n z u n g s l i n i e

11. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) GFL

11.1 Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten für die allgemeinheit

11.2 Festsetzung von Flächen mit Leitungsrechten für versorgungsbetriebe

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN PLANZEICHEN

12. Festsetzungen zum Umweltschutz (§ 9 Abs.1 Nr.23 und 24 BauGB)

12.1 Verbrennungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe außer Heizöl EL und Festsetzung einer Abgasbegrenzung auf

- NO-Werte von 250 mg/m³ Abgas
- CO-Werte von 170 mg/m³ Abgas
- SO-Werte von 100 mg/m³ Abgas

für Feuerungsanlagen sowie generelles Verbrennungsverbot für Abfälle

12.2 Festsetzung einer Schadstoffbegrenzung durch Luftfiltrationsanlagen in Betriebsstätten bei

- leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen auf 20 mg/m³ Abluft
- Holzstaub auf 20 mg/m³ Abluft
- Gesamtstaub auf 50 mg/m³ Abluft
- übrigen Stoffen auf in TA Luft (GMBl. S.95/1986) nach Stand der Technik verzeichneten werten

12.3 Festsetzung einer Außenlärmbegrenzung durch bauliche Maßnahmen und sonstige technische Vorkehrungen im gesamten Baugebiet auf

- ≤ 65 dB(A) Tag
- ≤ 50 dB(A) Nacht

12.4 Festsetzung einer zwingenden Vorgiftelung und Abwasserbehandlung von flächen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie ordnungsgemäße Erschließung für die wasserversorgung und schadlose, getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser gem. den im Baugebiet geltenden Bestimmungen des Wasser- und des Wasserhaushaltsgesetzes

12.5 Zulassung von Anlagen für die Nutzung alternativer Energieträger auf überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

12.6 Festsetzung zur Verwendung von umweltverträglichen, vorzugsweise auch natürlichen oder mineralischen Baustoffen und Materialien für Fassaden und Dachgestaltung

13. Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) entspr. Grünordnungsplan (Blatt 2 des Bebauungsplanes)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (12.1 der Anlage zur Planzv)

14. Festsetzungen zu Pflanzgeboten und -bindungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB) entspr. Grünordnungsplan (Blatt 2 des Bebauungsplanes)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (12.2.1 der Anlage zur Planzv)
- Grünstreifen zum Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum (w.v.)
- v o r h a n d e n e Bäume (13.2.2 der Anlage zur Planzv)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als örtliche Bauvorschriften erfolgen entsprechend Rechtsvorschriften (§ 9 BO Abs.4 BauO) nachfolgende Festsetzungen durch den Bebauungsplan:

1. Fassadengestaltung (§ 83 Abs.1 BauO)

1.1 Farb- und Materialwahl hat den landschaftsbezogenen Charakter des Gebietes entsprechend in hellen naturnahen Tönen zu erfolgen!

1.2 Straßenfronten sind in Abstand von 1 m durch plastische Gestaltungsmittel über einen wechsel von Flächen mit Vorsprüngen und zurückliegenden Flächen (wie z.B. Erker, verschiedene Farb- und Materialwahl, zu gliedern

2. Dachform und -gestaltung (§ 83 Abs.1 BauO)

2.1 Hauptgebäude an den Straßenfronten sind mit 30° Dachneigung und einer roten Hartziegeldeckung auszubilden.

2.2 Hallen innerhalb der Fauergrundstücke können als Flach-, Shed- oder flach geneigten Satteldächern ausgeführt werden

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 83 Abs.2 BauO)

3.1 Stellplätze, Zufahrts-, Zugangs- und Staurauflächen im Vorgartenbereich sind in Verbandpflaster auszuführen

3.2 Befestigte Flächen, die nicht ständigen Fahrverkehr dienen, sind in Rasengittersteinen oder -platten auszubilden und in Vegetationsflächen zu entsiegeln.

4. Einfriedungen (§ 83 Abs.2 BauO)

4.1 Einfriedungen sind nur als RAL 6025 (Farngrün) beschichtete Stahlgitterzäune 1,10 m hoch zulässig

5. Werbeanlagen (§ 83 Abs.1 BauO)

5.1 Werbeanlagen sind als h o r i z o n t a l e Wandbeschriftungen, Auf- oder Anbauten bzw. in Vorgarten auch als Aufsteller o.ä. m hoch oder als Fahnen zulässig

III. KENNZEICHNUNGEN

Nachrichtlich werden nachfolgende Festsetzungen durch den Bebauungsplan (§ 9 ABS.6 BauGB) übernommen:

1. Maßnahmen in Trinkwasserschutzgebieten

1.1 Baumaßnahmen und geplante Nutzungen unterliegen im gesamten Baugebiet den maßgeblichen Bestimmungen für Trinkwasserschutzgebiete (TWSZ III)

2. Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

2.1 Oberirdische Hauptversorgungsleitungen mit eingetragenen Freileitungsbereich und Abstandsforderungen nach technischen Bau- und Sicherheitsbestimmungen (VDE/ V. 0210/ 1985) und DIN VDE 0210)

Ortsübliche Bekanntmachung d. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB am 28.07.1992

Der Bürgermeister

Durchführung d. öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs nach § 3(2) BauGB v. 12.10.-12.11.1992

Der Bürgermeister

Ortsübl. Bekanntmachung über Aufstellungsbeschluß nach § 2(1) BauGB durch öffentl. Aushang v. 29.07.-10.08.1992

Der Bürgermeister

Beteiligung d. Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB gem. Schreiben d. Gemeinde v. 30.09.1992 ab 12.10.1992

Der Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB in öffentl. Gemeindevertretersitzung am 29.09.1992

Der Bürgermeister

Beschluß der Gemeindevertretung vom 01.02.1993 zur Freistellung d. geänderten u. ergänzten Planfassung (Entwurf) mit- gemäß öffentl. Auslegung v. 11.02.-15.03.1993 u. Gelegenheit nach § 3(2) BauGB zu Äußerungen u. Erörterungen Anlaß zu geben

Der Bürgermeister

Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.09.1992 zur Freistellung und öffentlichen Auslegung der Planung (Vorentwurf) vom 12.10.-12.11.1992

Der Bürgermeister

Ortsübl. Bekanntmachung der öffentl. Auslegung durch öffentl. Aushang nach § 3(2) BauGB ab 04.02.1993

Der Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung d. öffentl. Auslegung durch öffentl. Aushang nach § 3(2) BauGB am 01.10.1992

Der Bürgermeister

Durchführung der öffentlichen Auslegung der 2. Planfassung nach § 3(3) BauGB v. 11.02.-15.03.1993

Der Bürgermeister

Erneute Beteiligung und Gelegenheit f. Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB zu Änderungen u. Ergänzungen gem. Schreiben d. Gemeinde v. 11.02.1993 Stellung zu nehmen

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der als Satzung beschlossenen B-Planung nach § 246 a (1) Nr.4 (2) mit Verfügung d. höheren Verwaltungsbehörde (LBAMV) vom 06.06.94 erteilt wurden.

Der Bürgermeister

Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.04.1993 zur Abwägung d. vorgebrachten Anregungen u. Bedenken nach § 3 (3) BauGB. Das Ergebnis ist in die Planung eingearbeitet u.des betreffenden Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt worden.

Der Bürgermeister

Beschluß der Gemeindevertretung über den B-Plan mit OV-Plan als Satzung nach § 10 BauGB am 06.06.94

Der Bürgermeister

Die Erteilung d. Genehmigung sowie die Stelle, bei der die Planung auf Dauer zu jedermanns Einsicht u. Auskunft vorliegt, sind durch öffentl. Aushang ab 07.07.94 nach § 12 BauGB amtl. bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt d. B-Plan nach § 12 BauGB in Kraft.

Der Bürgermeister

GEMEINDE WANSDORF LANDKREIS NAUEN

ARCHITEKTUR- U. INGENIEURBÜRO DIPL. - ING. ARCH. B. WENDEL + PARTNER
14482 POTSDAM · ROBERT-KOCH-STR. 3 · TEL./FAX (0331) 77066
FREIER ARCHITEKT + STADTPLANER - BA 1132 - 1-91 - A - 1132 - 1 - 91 - S
POTSDAM IM AUGUST 1993

B. Wendel

BIEG 5