

BEBAUUNGSPLAN Nr. 15

"ERGÄNZUNGSFLÄCHE GEWERBEPARK"

Teil B der Satzung

TEXTFESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bauliche Nutzung

- Die Geschosflächen für notwendige Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, werden ausnahmsweise bei der Ermittlung der zulässigen Geschosfläche nicht berücksichtigt.
- Der Anteil nicht versickerungsfähiger Flächen (bauliche Anlagen, Nebenanlagen) darf die maximale Grundflächenzahl von 0,6 im Mischgebiet und 0,32 im allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten.
- Im Mischgebiet sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Von den zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO werden nur Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Bauweise, Bauhöhe

- Die festgesetzten Baugrenzen können für Erkerbildungen, Vordächer und Eingänge auf 10 % der dargestellten Baugrenzen bis zu jeweils 2,5 m überschritten werden.
- Keller- und Untergeschosse dürfen höchstens 1,40 m über das Niveau angrenzender Erschließungsflächen herausragen.
- Für Penthäuser und technische Aufbauten kann die Geschosfläche für 50 % der Dachfläche um 1 Geschos gegenüber der festgesetzten Geschoszahl erhöht werden.
- Im Mischgebiet ist für ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude auch eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO) zulässig. Für diese abweichende Bauweise wird festgesetzt: Gebäudelängen bis 80 m sind zulässig.

Verkehrsflächen

- Entlang der Bundesstraße Nr. 167 sind private Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.
- Die baurichtungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Ver- und Entsorgung

- Die Baugrundstücke werden nach Notwendigkeit mit Leitungsrechten zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsgründe belastet. Auf eine zeichnerische Darstellung dieser Leitungsrechte wird verzichtet.

Grünordnung

- Alle Pkw-Stellplätze mit mehr als 6 Parkplätzen sind mit Laubbäumen gem. Artenauswahlliste zu bepflanzen. Dabei ist für jeweils 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
- An öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen sind beidseitig Baumpflanzungen erforderlich, je 10 laufende Meter Fahrbahnlänge ist ein Laubbaum zu pflanzen, wobei Arten der Auswahlliste mit den Nummern 1 - 5 oder 9 zu wählen sind. Vorgesehene Bäume sind als Hochstamm bei einer Mindesthöhe von 3 m und einem Mindeststammumfang von 20 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) zu pflanzen.
- In Mischgebieten sind mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen. Innerhalb der Grünflächen sind 50 % der Flächen zusammenhängend mit Gehölzen der Auswahlliste zu bepflanzen. In allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 40 % der nicht überbauten Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen. Innerhalb der Grünflächen sind 25 % der Flächen zusammenhängend mit Gehölzen der Auswahlliste zu bepflanzen. Insgesamt ist je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche je 1 Laubbaum der Auswahlliste anzupflanzen, als zu erhalten gelandende Bäume können hierauf angerechnet werden. Vorgesehene Bäume sind als Hochstamm bei einer Mindesthöhe von 3 m und einem Stammumfang von 20 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) zu pflanzen.
- Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in nicht bebauten Grundstücksflächen und die Befüllung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in privaten Grünflächen sind folgende Bäume und Sträucher zu verwenden:

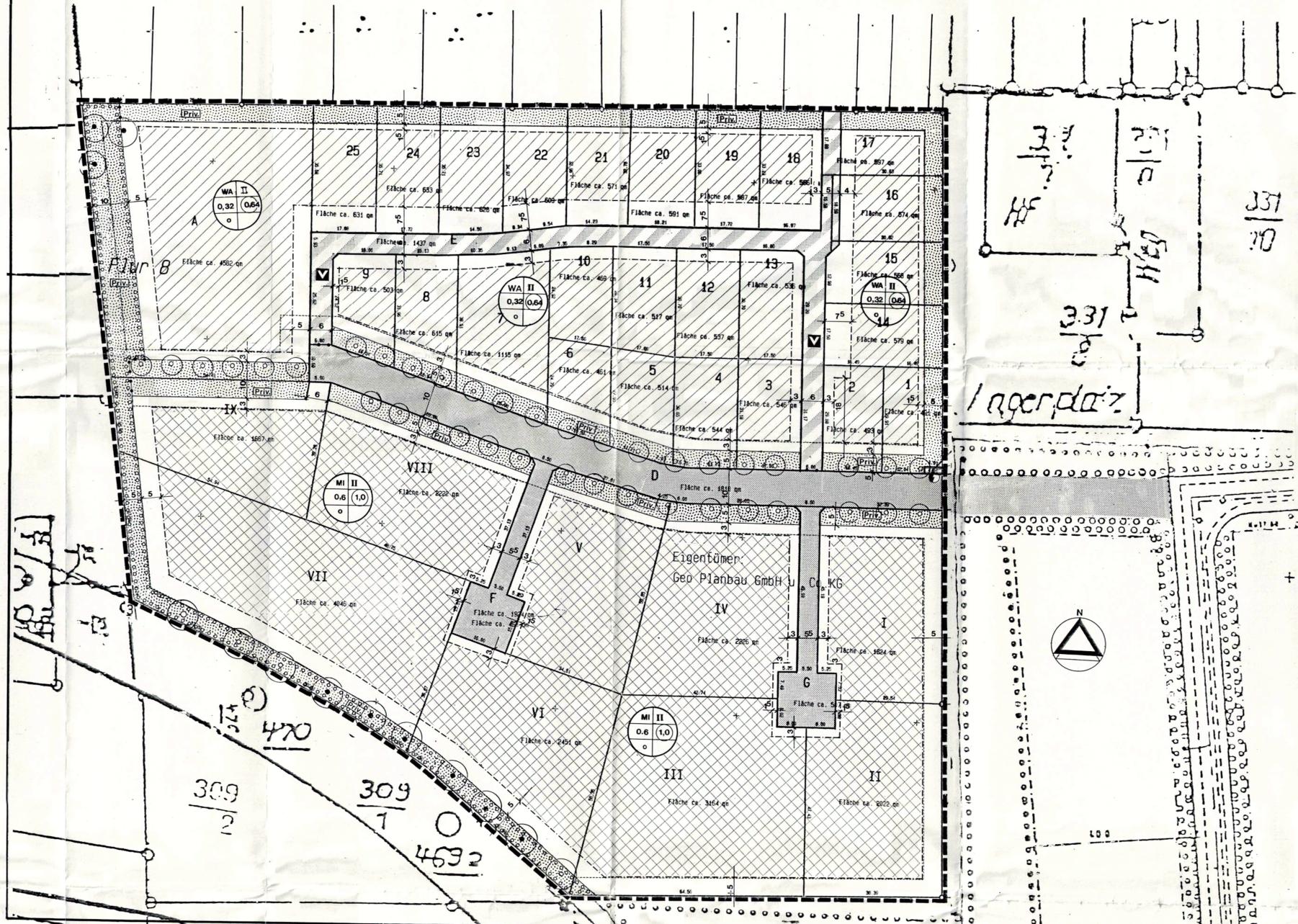
- Bäume:**
- | | | |
|----------------------------|---|--------------|
| 1. Fraxinus excelsior | - | Esche |
| 2. Quercus robur | - | Stieleiche |
| 3. Tilia cordata | - | Winterlinde |
| 4. Acer platanoides | - | Spitzahorn |
| 5. Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn |
| 6. Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| 7. Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| 8. Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
| 9. Sorbus aria | - | Mehlbeere |
| 10. Hochstämmige Obstbäume | - | |

- Sträucher:**
- | | | |
|------------------------|---|--------------------|
| 11. Acer campestre | - | Feldahorn |
| 12. Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| 13. Cornus sanguinea | - | Hartweige |
| 14. Corylus avellana | - | Hassel |
| 15. Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| 16. Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| 17. Prunus salicifolia | - | Wildrose |
| 18. Ribes alpinum | - | Alpenjohannisbeere |
| 19. Rosa canina | - | Hundsrose |
| 20. Rosa rubiginosa | - | Weinrose |
| 21. Rubus fruticosus | - | Brombeere |
| 22. Salix caprea | - | Salweide |
| 23. Sambucus nigra | - | Holunder |

- In der dafür vorgesehenen Fläche entlang der B 167 ist mindestens alle 15 m ein Baum der Arten 1 - 5 der Auswahlliste zu pflanzen.
- Fensterlose Fassadenflächen sind, soweit möglich, mit Rankgehölzen zu begrünen. Es sind jedoch mindestens 25 % der gesamten Fassadenfläche mit einer Begrünung zu versehen.
- Eingeschossig ausgeführte Gebäudeabschnitte mit flachem oder gering geneigtem Dach sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.
- Anfallendes Regenwasser ist weitgehend zu versickern und zur Bewässerung der Anpflanzungen zu verwenden. Überschüssiges Regenwasser ist oberflächlich abzuleiten.
- Fußwege sowie die als Pkw-Stellplatz genutzten Flächen sind nur mit versickerungsfähigen Materialien (Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Geschlossene Beton- oder Bitumenbefestigungen sind auf diesen Flächen zu vermeiden.
- Humoser Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und bis zur Wiederverwendung (Anlage von Grünflächen oder der Aufschüttung von zu bepflanzen den Erdwällen im räumlichen Geltungsbereich) fachgerecht zu lagern.
- Zu erhaltende Bäume im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Baumaßnahmen (entlang der B 167) sind am Stammbereich nach DIN 18 920 Punkt 2.2 und ff vor Beginn der Bauarbeiten zu schützen. Treten trotz Schutzmaßnahmen Beschädigungen auf, sind Ersatzpflanzungen erforderlich. An 6 Laubbäumen sind Schutzvorrichtungen zu versehen.

Denkmalschutz

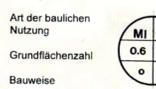
- Bei o. g. Vorhaben sind Erdarbeiten drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Sollten bei den Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Verfärbungen o. ä.), sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum der Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege, Frankfurt/Oder, Kari-Max-Str. 47, Telefon 323259 oder der unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen (§ 19, Abs. 1 und 2 DShG).
- Die Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19, Abs. 3 DShG).
- Funde sind ablieferungspflichtig (§ 5 19, Abs. 4 und 20 DShG).
- Sollten archaische Ausgrabungen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 12 Abs. 2 DShG).
- Die Bauausführenden sind über diese Auflagen zu belehren.



Teil A der Satzung:

ZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanVO 90

Nutzungsschablone (Beispiel)



1. Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- überbaubare/nicht überbaubare Teilfläche

2. Maß der baulichen Nutzung

- Geschosflächenzahl (GFZ)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Dachform

- offene Bauweise
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen einschl. Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen

- Kleintransformatorstation

9. Grünflächen

- Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

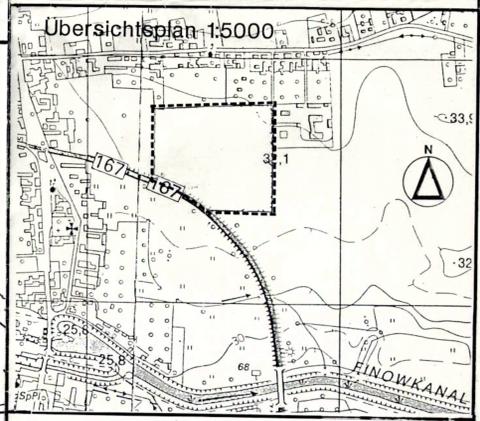
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

16. Zeichen der Kartenunterlage

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Flurstücksnummer
- (Unverbindlicher) Parzellierungsvorschlag
- Laufende Numerierung der vorgeschlagenen (unverbindlichen) Parzellierung
- Vermaßung der vorgeschlagenen (unverbindlichen) Parzellierung



Gemeinde Finowfurt
 Bebauungsplan Nr. 15
 mit integriertem Grünordnungsplan



GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETREUUNG GmbH
 LANDGRAF-FRIEDRICH-STR. 9
 6330 BAD HONIGSRUPP
 Telefon: 0672/36004

„Ergänzungsfläche Gewerbepark“

1. Änderung - Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

Maßstab 1:500 Datum 10/95 gez. Ja/Pal Projektierer: Dipl.-Ing. Jandl

VERFAHRENSVERMERKE

Die Durchführung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB vom Hauptauschuss der Gemeinde am 20.3.95 beschlossen.
 Gemeinderatsbeschluss Nr. 10/95

Finowfurt 16.2.1996 (Datum)
 (Siegel) (Unterschrift)

Die Eigentümer der von der vereinfachten Änderung betroffenen Grundstücke und den von der vereinfachten Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 23.10.95 gemäß § 13 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der vereinfachten Änderung wurde innerhalb der gesetzten Frist nicht widersprochen.

Finowfurt 16.2.1996 (Datum)
 (Siegel) (Unterschrift)

Die Gemeindevertreterversammlung hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB am 17.2.96 als Satzung beschlossen.

Finowfurt 16.2.1996 (Datum)
 (Siegel) (Unterschrift)

Der Beschluss der vereinfachten Änderung wurde am 18.3.96 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der geänderte Bebauungsplan mit Begründung eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der geänderte Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Finowfurt 19.3.1996 (Datum)
 (Siegel) (Unterschrift)

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Finowfurt 16.2.1996 (Datum)
 (Siegel) (Unterschrift)