

Teil: B Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“ gelten uneingeschränkt im Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 24 „TGE- Gemarkung Lichterfelde“.

Festsetzungen gemäß BauGB

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

GE – Gewerbegebiet nach § 8 i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

1.1.1 Einschränkung allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Nachfolgend aufgeführte Betriebsarten sind im Plangebiet nicht zulässig:

Abstandsklasse I bis V der Abstandsleitlinie sowie die Betriebsarten mit der lfd. Nr. 153, 157 – 159, 161 – 164, 172, 174, 177, 179, 187, 191 in den Abstandsklassen VI und VII der Abstandsleitlinie.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebsarten der Abstandsklasse V der Abstandsleitlinie zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im Plangebiet zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind jedoch die Betriebsarten mit der lfd. Nr. 85, 89, 91, 92, 94, 104 – 107, 109 – 111, 116 – 132, 135, 138, 146 der Abstandsleitlinie.

1.1.2 Einschränkung ausnahmsweise zulässiger Nutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die Anzahl der im Gewerbegebiet nach § 8 Absatz 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen wird auf zwei Wohneinheiten je Gewerbebetrieb beschränkt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ von 0,8 gilt als Obergrenze, eine Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Es können Gebäude beliebiger Länge errichtet werden. Bei den seitlichen Grundstücksgrenzen darf (mit Einverständnis des Nachbarn) auf diese gebaut werden.

Bauvorschriften

gemäß § 81 Abs. 10 der BbgBO sowie § 9 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Die Nutzung der Vorgärten als Arbeits- und Lagerfläche ist nicht zulässig.
- Fensterlose Fassaden von über 20 m Länge sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Je 1,5 m Wandlänge ist eine Rankpflanze zu pflanzen. Selbstklimmende Kletterpflanzen sind dabei zu bevorzugen.

Grünordnerische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 und 25 und Abs. 1a und 4 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2 und 3. BbgNatSchG

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (mindestens 20 % des Grundstückes) sind zu begrünen. Diese Flächen sind je zur Hälfte mit standortgerechten einheimischen Bäumen/Sträuchern bzw. mit Wildrasen zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft anzulegen und zu pflegen. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind 1 Laubbaum und 2 Sträucher zu pflanzen. Pflanzgebote gemäß Nr. 2 werden dabei angerechnet.
- Die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind mit Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Zur Straße hin ist ein mindestens drei Meter breiter Grünstreifen anzulegen. Im Bereich der Vorgärten und Grundstückszufahrten sind je 200 m² mindestens 1 Baum und 2 Sträucher zu pflanzen. Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m sind als Einfriedungen möglich. Standortgerechte einheimische Gehölze sind zu bevorzugen (mindestens 75 % der Gesamtanzahl).
- Innerhalb des Plangebietes sind straßenbegleitend 91 standortgerechte einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Baumscheiben sind in einer Größe von 6 m² von einer Befestigung freizuhalten und vor Überfahren zu sichern. Dabei sind entlang der Haupterschließungsstraße (West-Ost-Durchgangsstraße) alle 10 m ein Baum zu pflanzen. Ausgenommen sind Situationen im Bereich von Einmündungen, Einfahrten, unterhalb der Hochspannungsstraße und dort, wo bereits Bäume vorhanden sind u. ä.
- Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter einheimischer Baum zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe beträgt min. 6 m² und ist von einer Befestigung freizuhalten und vor Überfahren zu sichern.
- Zur Biotopvernetzung sind die auf den im Plan als öffentliche Grünfläche gekennzeichneten Flächen dauerhaft anzulegen. Auf diesen Flächen sind 1 Baum und 2 Sträucher je 200 m² anzupflanzen. Standortgerechte heimische Gehölze sind bei der Pflanzenwahl zu bevorzugen.
- Für Anpflanzungen von Gehölzen sind folgende Qualitätsanforderungen einzuhalten:
Bäume – 3 x verschult, Stammumfang min. 16-18 cm
Sträucher – Mindesthöhe 60-100cm.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern. An Straßen, Stellplätzen und Versiegelungsflächen sind flächenhafte Sickeranlagen wie Mulden, Rigolen, Sickerbecken anzulegen, die großflächiges Austrocknen von Bodenschichten minimieren sollen.
- Die Fußwege, Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie sonstige unbebaute Flächen auf den Grundstücken dürfen nicht total versiegelt werden. Offene Pflasterung, Rasengittersteine sowie wassergebundene Decken sind zulässig.
- An den Fassaden der Gebäude sind Nischen und Höhlungen (z. B. Höhlenstein für Mauersegler) als Nisthilfen vorzusehen.
- Die Hochspannungsstraße bleibt von jeglichen Eingriffen unberührt und ist als Sukzessionsfläche zu belassen. Eine aus Sicherheitsgründen notwendige Pflege dieser Trasse obliegt der Verantwortung des örtlichen Energieversorgungsunternehmens.

Hinweis ohne Normcharakter

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Baubeschränkungsbereiches des Verkehrslandeplatzes (VLP) Eberswalde – Finow. Der Baubeschränkungsbereich der Klasse A wurde in der Form und den Abmessungen der Anordnung über Baubeschränkungsbereich in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971 (GBl. DDR, Sonderdruck Nr. 699) aufrechterhalten. Die Erteilung der Baugenehmigung zur Errichtung von Bauwerken in der Umgebung von Flugplätzen bedarf gemäß § 12, 17 LuftVG der Zustimmung der Luftfahrtbehörde.

Teil A: Planzeichnung



Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl
2,4 Geschosflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweisen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

Baugrenze
 abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
 Verkehrsgrün

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Textl. Festsetzung Nr. 5

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

ÖG/A i. V. m. Textl. Festsetzung Nr. 5

ÖG/B i. V. m. Textl. Festsetzung Nr. 10

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Gas

Planungsunterlage - Vermessungsbüro Mallon

Vorhandene Bebauung
 Böschung
 Vorhandene Wege
 Flurstücksgrenze
77 Flurstücksnummer
48,96 Geländehöhe vorhanden
 Höhenlinie
 Zaun vorhanden
 Schächte vorhanden
 Laubbaum
 Nadelbaum

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeihenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. August 2009 (BGBl. S. 2542)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26. Mai 2004 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 15], S. 266 und 271)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14] S. 226) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. I/09 [Nr. 12] S. 262 und 268)

Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung – BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. I/04 [Nr. 21] S. 553), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. Dezember 2009 (GVBl. I/09 [Nr. 48])

Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06.06.1995

Nachrichtlich BPL Nr. 400 "Technologie- und Gewerbepark - 1. Änderung" 2. Änderung

Verfahrensübersicht zum Bebauungsplan Nr. 24 „TGE – Gemarkung Lichterfelde“ – 1. Änderung (einfache Änderung nach § 13 BauGB)

Katastervermerk

- Die verwendete Planunterlage 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 zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.



Eberswalde, d. 29.04.2010

Vermessungsbüro Mallon

Verfahren

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat am 16.12.2009 unter der Beschlussnummer BA/0122/09 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „TGE – Gemarkung Lichterfelde“ als einfache Änderung nach § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.12.2009 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB))
- Die Gemeindevertretung hat am 18.02.2010 mit Beschlussnummer BA/0126/10 beschlossen, den Entwurf der ersten Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung öffentlich auszulegen. (§ 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 Nummer 2)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und die Begründung haben in der Zeit vom 08.03.2010 bis einschließlich 07.04.2010 während der Dienstzeiten entsprechend ortsüblicher Bekanntmachung öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslage wurden mit den Hinweisen nach § 3 Absatz 2 BauGB ortsüblich am 26.02.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide bekannt gemacht. (§ 3 Absatz 2 BauGB)
- Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.02.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. (§ 13 Absatz 2 Nummer 3 BauGB)
- Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen am 28.04.2010 unter Beschlussnummer BA/0166/10 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 29.04.2010 mitgeteilt. (§ 1 Absatz 7, § 2 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB)
- Die erste (einfache) Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 28.04.2010 von der Gemeindevertretung mit Beschlussnummer BA/0166/10 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit gleichem Beschluss gebilligt. (§ 10 Absatz 1 BauGB)



Schorfheide, 29.04.2010

Bürgermeister

Ausfertigung

- Der Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.



Schorfheide, 29.04.2010

Bürgermeister

Bekanntmachung

- Der Satzungsbeschluss der ersten Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 30.04.2010 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 1 BauGB) gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Absatz 5 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am 30.04.2010 in Kraft getreten.



Schorfheide, 03.05.2010

Bürgermeister

Objekt: **BEBAUUNGSPLAN (BPL) Nr. 24 "TGE- Gemarkung Lichterfelde" -1. Änderung**

Auftraggeber: **Gemeinde Schorfheide OT Lichterfelde**
Erzberger Platz 1
16244 Schorfheide/ OT Finowfurt
Bürgermeister: *Andreas Poppe*

Planung: **Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde**
Brunnenstraße 4
16225 Eberswalde
Telefon 03334 203-0
Telefax 03334 203-111
E-Mail: sekretariat@ibe-eberswalde.de
Internet: www.ibe-eberswalde.de
Dipl.-Ing. Uwe Grohs

Planbezeichnung:	Planungsphase:	Objekt-Nr.:	610 153
Planzeichnung Teil (A) einschließlich Textlicher Festsetzungen Teil (B)	SATZUNG	Datum:	April 2010
Zeichner:	Bearbeiter:	Maßstab:	1 : 2.000
<i>Ramona Zeigler</i>	<i>W. Grohs</i>	Blatt-Nr.:	1
R. Berger	Architekt Dipl.-Ing. H. Wolff		