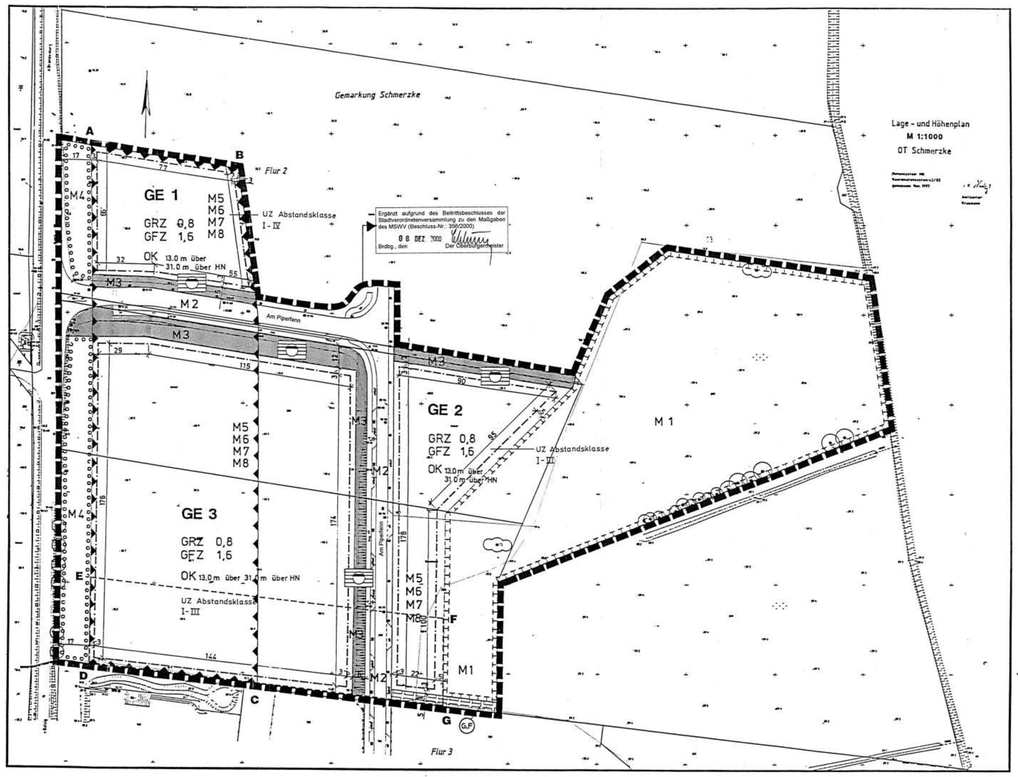
BEBAUUNGSPLAN NR. 12 GEWERBEGEBIET SCHMERZKE

TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. **Art der baulichen Nutzung**
   § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO
   - GE 1 - GE 3 Gewerbegebiete
2. **Maß der baulichen Nutzung**
   § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
   - GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
   - GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
   - OK Oberkante, Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
   § 9 (1) Nr. 2 BauGB
   - Baugrenze
4. **Verkehrsflächen**
   § 9 (1) Nr. 11 BauGB
   - Straßenverkehrsfläche
   - Straßenbegrenzungslinie
5. **Flächen für Abwasserbeseitigung**
   § 9 (1) Nr. 14 BauGB
   - öffentliche Flächen (offenes Grabensystem) für die Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser aus den privaten und öffentlichen Flächen
6. **Grünflächen**
   § 9 (1) Nr. 15 BauGB
   - öffentliche Grünfläche
   - Zweckbestimmung offenes Grabensystem für Niederschlagswasserversickerung und -ableitung
7. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
   § 9 (1) Nr. 20, 25 a, b, Abs. 6 BauGB
   - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Erhaltung von Bäumen
   - Erhaltung von Sträuchern
8. **sonstige Planzeichen**
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
   - GF Mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche zu Gunsten der Eigentümer der angrenzenden Flurstücke § 9 (1) Nr. 21 BauGB
   - UZ Unzulässige Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV bzw. I bis III gem. Abstandsleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 (ABL Bbg. S. 590)
   - Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. Des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Lärmimmission)
   - Umgrenzung von Flächen in denen keine Wohnungen zugelassen werden gem. § 1 Abs. 6 und Abs. 8 BauNVO
9. **Planzeichen der Plangrundlage**
   - Flurstücksgrenze
   - z.B. 329 Flurstücksnummer
   - z.B. 30.9 Höhe in Meter über HN (HN + 15 cm = NHN)
   - vorhandene Böschung

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (2), (4) Nr. 2, (6) Nr. 1 und (9) BauNVO

In den Gewerbegebieten 1, 2 und 3 sind folgende Nutzungsarten gemäß § 8 (2) zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke,

gemäß § 8 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

unzulässig sind :
im GE 1 Betriebe und Betriebsarten die den Abstandsklassen I bis IV zugeordnet werden
im GE 2 und GE 3 Betriebe und Betriebsarten die den Abstandsklassen I bis III zugeordnet werden

Gemäß § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind für das Gebiet GE 1 ausnahmsweise Betriebsarten der Abstandsklasse IV und für das GE 2 und GE 3 ausnahmsweise Betriebsarten der Abstandsklasse III zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.

2. Flächen für die Abwasserbeseitigung
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen Entwässerungsgräben anzulegen.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche, die sich aus den Punkten A, B, C, D ergibt, ist mit erhöhten Schallimmissionen zu rechnen. Hier ist das erforderliche Luftschalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) für alle Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt einzuhalten:
- 40 dB für ausnahmsweise zulässig Wohnungen gemäß Punkt 1 der textlichen Festsetzungen
- 35 dB für Geschäfts-, Büro und Verwaltungsräume

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche, die sich aus den Punkten D, E, F, G ergibt, ist mit erhöhten Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Ausnahmsweise zulässige Wohnungen gemäß Punkt 1 der textlichen Festsetzungen sind hier unzulässig.

Geändert aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung zu den Maßgaben des MSWV (Beschluss-Nr.: 306/2000)
08 DEZ. 2000
Brdbg., den
Der Oberbürgermeister

Geändert aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung zu den Maßgaben des MSWV (Beschluss-Nr.: 306/2000)
08 DEZ. 2000
Brdbg., den
Der Oberbürgermeister

II Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB nach Maßgabe des Eingriffsgutachtens

Festsetzungen auf öffentlichen und privaten Flächen
(Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

M1 Renaturierung der öffentlichen Wiesenfläche

Die im Plan gekennzeichneten Flächen mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu renaturieren:
- Dazu ist das Niederschlagswasser von den Gewerbegebietsflächen über Grabenanlagen in den Wiesenbereich abzuleiten.
- Innerhalb dieser Fläche ist eine Geländevertiefung von rund 10 Meter mal 10 Meter in einer Tiefe von 1 Meter unter vorhandenem Gelände zur Entwicklung eines Kleingewässers anzulegen.

M2 Anpflanzung von Straßenbäumen

Entlang der vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraße "Am Piperfenn" innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes sind insgesamt 32 bordseitig hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste A mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen.

M3 Bepflanzung der öffentlichen Entwässerungs- und Versickerungsgräben

Alle anzulegenden Entwässerungs- und Versickerungsgräben sind mit Bäumen, Sträuchern und Stauden (5 Pflanzen pro laufenden Meter) zu bepflanzen. Es sind Pflanzen der Pflanzliste B und C zu verwenden.
Die Bepflanzung muss auf der den Baugrundstücken zugewandten Seite der Grabenböschungen erfolgen.
Bei erforderlichen Grundstückszufahrten sind die Grabenbereiche in der entsprechenden Breite zu verrohren.
Der Flächenverlust der Bepflanzungen an dieser Stelle ist innerhalb der Baugrundstücke entsprechend auszugleichen.

M4 Bepflanzung der Fläche im Bereich der B 102

Die mit der Umgrenzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingegrenzten Flächen sind durch einen Wechsel von Sträuchern, gem. Pflanzliste A und Wiesenbereichen zu gestalten, Bäume sind unzulässig. Dabei sind pro 10 m² mindestens 2 Sträucher zu pflanzen.

M5 Bepflanzung auf privaten Grundstücken

mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind auf dieser Pflanzfläche je angefangene 300 m² 1 Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm und je 25 m² Pflanzfläche mind. 1 Strauch zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind dabei in Form von Hecken oder dichten Abpflanzungen anzulegen.

M6 Bepflanzung der privaten Stellplätze

Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist pro 4 Stellplätze jedoch mindesans je 80 m² Fläche, ein Baum gemäß Pflanzliste A anzupflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen. Lagerplätze auf privaten Flächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

M7 Fassaenbegrünung

Mindestens 20 % der Gesamtfassade der Gebäude sind mit rankenden Pflanzen gemäß Pflanzliste D zu begrünen. Fensterlose ungegliederte Außenwandflächen sind vollständig zu begrünen.

M8 Begrenzung der Bodenversiegelung

Im gesamten Geltungsbereich ist außerhalb der Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren.

Pflanzliste A: Allgemein im B-Plangebiet zu verwendenden Baum- und Straucharten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roß-Kastanie
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Juglans regia	Walnuß
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Süß-Kirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Stein-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus sasaillis	Stein-Brombeere
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

Pflanzliste B: Baum- und Sträuchern für die feuchten Wiesenbereiche und die Entwässerungs- und Versickerungsgräben

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pubescens	Moor-Birke
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix rexens	Knech-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste C: Zu verwendenden Stauden für die Entwässerungs- und Versickerungsgräben auf den Baugrundstücken

Acorus calamus	Kalamus
Caltha palustris	Sumpfdotterblume
Carex acutiformis	Sumpf-Segge
Carex elata	Steife-Segge
Carex gracilis	Schlanke-Segge
Eleocharis palustris	Sumpfbinse
Equisetum fluviatile	Teich-Schachtelhalm
Iris pseudocorus	Wasserschwertlilie
Phragmites communis	Schilfrohr
Sagittaria sagittifolia	Pfeilkraut
Schoenoplectus lacustris	Teichbinse
Sparganium erectum	Ästiger Igelkolben
Typha angustifolia	Schmalblättriger Rohrkolben
Typha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben

Pflanzliste D: Zu verwendenden rankenden Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera carpinifolium	Jelängerjelieber
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Wisteria sinensis	Chinesischer Blauregen

Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Brandenburg an der Havel

Gemeinde: Brandenburg Gemarkung: Ortsteil Schmerzke Flur: 2

Maßstab: 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.01.98. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel am 19.02.98 erfolgt.

Brandenburg, den 03 DEZ. 1999
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Dienstsiegel — Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Brandenburg, den 03 DEZ. 1999
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Dienstsiegel — Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 08.03.99 durchgeführt worden.

Brandenburg, den 03 DEZ. 1999
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Dienstsiegel — Der Oberbürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.03.99 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Brandenburg, den 03 DEZ. 1999
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Dienstsiegel — Der Oberbürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.04.99 von der öffentlichen Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Brandenburg, den 03 DEZ. 1999
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Dienstsiegel — Der Oberbürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.05.99 bis 04.06.99 während folgender Zeiten

Montag	8.00 - 15.00 Uhr
Dienstag	8.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	8.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag	8.00 - 15.00 Uhr
Freitag	8.00 - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.04.99 im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel ortsüblich bekanntgemacht worden.

Brandenburg, den 03 DEZ. 1999
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Dienstsiegel — Der Oberbürgermeister

7. 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

brandenburg, den 22.06.2000
Der Leiter des Katasteramtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.09.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Brandenburg, den 13 DEZ. 1999
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Dienstsiegel — Der Oberbürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden, Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung in der Zeit vom 01.11.99 bis zum 01.12.99 während folgender Zeiten:

Montag	8.00 - 15.00 Uhr
Dienstag	8.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	8.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag	8.00 - 15.00 Uhr
Freitag	8.00 - 12.00 Uhr

erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass die Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.10.99 im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel ortsüblich bekanntgemacht worden.

Brandenburg, den 03 DEZ. 1999
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Dienstsiegel — Der Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.05.00 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 24.05.00 gebilligt.

Brandenburg, den 30 JUNI 2000
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Dienstsiegel — Der Oberbürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.09.00 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Brandenburg, den 08. DEZ. 2000
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Dienstsiegel — Der Oberbürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.10.00 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.05.01 Az: bestätigt.

Brandenburg, den 18 JUNI 2001
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Dienstsiegel — Der Oberbürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.

Brandenburg, den 18 JUNI 2001
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Dienstsiegel — Der Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.06.01 im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.06.01 in Kraft getreten.

Brandenburg, den 18 JUNI 2001
Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Dienstsiegel — Der Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen für B-Pläne

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I, S. 2141)
- in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in Kraft 27. Januar 1990 mit Änderungen auf Grund des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 855 und S. 1124)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO vom 01.06.1994 (GVBl I, S. 126), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl I, S. 124)
- in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Januar 1998
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Nr. 3 vom 22.01.1991, S. 58)
- Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie- / Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen / Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06. Juni 1995 (Amtsblatt Land Brandenburg S.590)

Zu Anfertigung pit ohn Schreiben des MSWV vom 08.09.2000 und 09.05.2001
Im Auftrag
Chef Plan
09.05.2001

Bebauungsplan Nr. 12

Gewerbegebiet Schmerzke
Brandenburg an der Havel

Lage des Plangebietes **M 1:25000**

Bebauungsplanentwurf vom 27.03.2000

Stadtplanungsamt Brandenburg
Potsdamer Str. 18
14776 Brandenburg an der Havel