

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 (Planzeichenverordnung PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. März 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I Nr. 28)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG), vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I S. 175)

Textliche Festsetzungen (mit Normcharakter)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

- 1.1 Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig, wenn diese dem Direktverkauf von Produkten von im Plangebiet gelegenen Gewerbebetriebs dienen und in ihrer Verkaufsflächengröße der Betriebsfläche des zugeordneten Betriebs untergeordnet sind. (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

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

- 2.1 Im Gewerbegebiet ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante durch erforderliche technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen um bis zu 3 m zulässig. Werbeanlagen sind keine technischen Aufbauten im Sinne dieser Festsetzung. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- 2.2 Im Gewerbegebiet ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberfläche durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1 m zulässig. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Hinweise (informeller Charakter)

Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor der Ausführung von Erdbauarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich, die durch den Vorhabenträger/Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden kann.

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt tlw. unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal-Beelitzer Sander" (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal-Beelitzer Sander" vom 10. Februar 1999, GVBl.II/99, Nr. 06, S. 115, zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. Januar 2012, GVBl.II/12, Nr. 03) an. Die LSG-Grenze wird informativ in der Planzeichnung dargestellt.

angrenzender B-Plan

Der Bebauungsplan Hennickendorf Nr. 04 "Gewerbegebiet Pegasus-Park", veröffentlicht und damit in Kraft getreten am 25.03.2011, grenzt an das Plangebiet an bzw. durchläuft es teilweise als festgesetzte Straßenverkehrsfläche. Die Geltungsbereichsgrenze des Planes Nr. 04 wird informativ in der Planzeichnung dargestellt. Die im Plan Nr. 05 dargestellte Straßenverkehrsfläche, entspricht der in Plan Nr. 04 festgesetzten Straßenverkehrsfläche im entsprechenden Teilbereich.

Kriegsstätte

Das Vorhabengebiet befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 16. September 1993 (GVBl. II S. 641) in Verbindung mit der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Bestimmung eines räumlich ungrenzten Gebietes im Landkreis Teltow-Fläming zur Kriegsstätte (Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming vom 21. Juni 1994). Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten Gebeine von Kriegstoten des II. Weltkrieges zu Tage treten, die ihre letzte Ruhestätte in nicht bekannt gewordenen Feldgräbern fanden und deshalb bisher nicht umgebettet werden konnten. Bei Gebefunden ist die Arbeit sofort zu unterbrechen, die Polizei ist zu informieren. Wenn es sich um Gebeine von Kriegstoten handelt, wird die zuständige örtliche Ordnungsbehörde benachrichtigt, die dann die weiteren Veranlassungen zu treffen hat. Die Fundstelle ist zu sichern. Es ist untersagt, Gegenstände jeglicher Art zu entfernen, die der Identifizierung der Toten dienen können. Die Fortführung der Arbeiten ist erst nach Abschluss der Bergungsarbeiten gestattet.

Wald

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Inanspruchnahme von Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes (Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I S. 175). Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. Der Genehmigung steht gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 des Baugesetzbuches eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind. Die erforderliche Kompensation erfolgt in Form einer standortgerechten Erstaufforstung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Ausgleich kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Ausgleich für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Er kann damit nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Als Ausgleich ist eine Bewirtschaftung von Grünland zur Sicherung einer extensiven Nutzung vorgesehen.

besonderer Artenschutz

Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung herausgearbeiteten artspezifischen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die dort benannten Boden- und Freibrüter und die Zauneidechse, können aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie werden ebenfalls per städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Vorgesehen sind folgende Regelungen:

Zur Vermeidung von Störungen der Brutzeit der potenziell relevanten Boden- und Freibrüter (Vögel) ist die Baufeldfreimachung nicht zwischen März und August vorzunehmen. Sollte Baufeldberäumungen in dieser Zeit vorgenommen werden müssen, sind diese Flächen vor Baubeginn durch einen faunistisch geschulten Fachgutachter zu kontrollieren und freigegeben zu lassen.

Zur Vermeidung von Anwanderungen der Zauneidechse ist das Baufeld spätestens bis zum 15. März 2013 durch im Boden eingelassene, dichte Schutzzäune zu schützen.

Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für neu zu errichtete Beleuchtungen nur Natriumdampf-Hochdrucklampen mit geringem Leuchtkegel zu verwenden. Da für eine textliche Festsetzung die Rechtsgrundlage fehlt, wird diese Regelung verbindlich in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Planzeichnung



Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Nuthe-Urstromtal, den

Die Bürgermeisterin

Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom erteilt.

Gemeinde Nuthe-Urstromtal, den

Die Bürgermeisterin

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Nuthe-Urstromtal, den

Die Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss 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, ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 der Hauptsatzung am durch Aushang in den Bekanntmachungskästen ortsüblich 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 §214 f. BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Ab. 5 KV Brandenburg hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB damit am in Kraft getreten.

Gemeinde Nuthe-Urstromtal, den

Die Bürgermeisterin

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 der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Luckenwalde, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zeichnerische Festsetzungen (mit Normcharakter)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 GE Gewerbegebiet (i.S.d. § 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.2 OK 15 m Oberkante baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

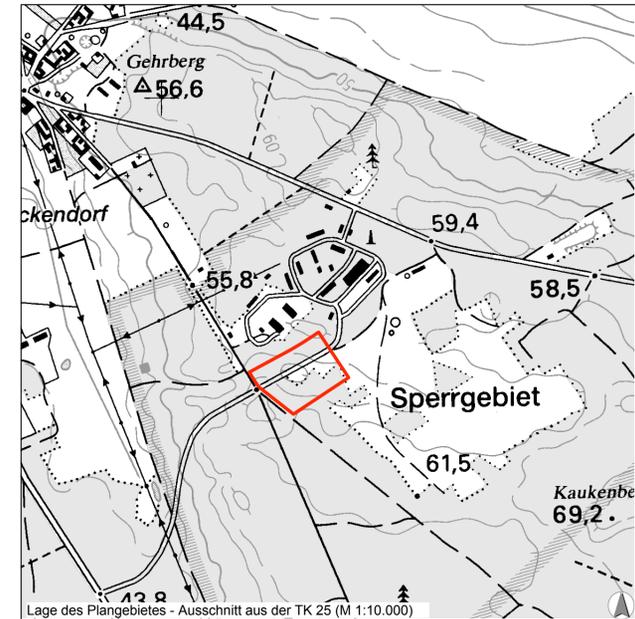
- 3.1 Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

- 4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

zeichnerisch Hinweise (informeller Charakter)

- 5.1 Straßenverkehrsfläche (aus der Festsetzung des B-Plans Hennickendorf Nr. 04 "Gewerbegebiet Pegasus-Park", veröffentlicht am 25.03.2011)
- 5.2 Grenze Geltungsbereich Bebauungsplan Hennickendorf Nr. 04 "Gewerbegebiet Pegasus-Park", veröffentlicht am 25.03.2011
- 5.3 Grenze Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal-Beelitzer Sander" (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal-Beelitzer Sander" vom 10. Februar 1999, GVBl.II/99, Nr. 06, S. 115, zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. Januar 2012, GVBl.II/12, Nr. 03)

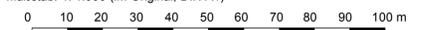


Gemeinde Nuthe-Urstromtal

Bebauungsplan Hennickendorf Nr. 05 "Erweiterung Gewerbegebiet Pegasus-Park"

Entwurfsstand: 18.02.2013

Maßstab: 1: 1.000 (im Original, DIN A1)



Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde
Tel: 03371-419271
Fax: 03371-429444
e-mail: idasgmbh@gmx.de