# TEXTLICHER TEIL ( TEIL B )

zum Bebauungsplan Gewerbefläche in 1241 Berkenbrück

## 1. Rechtsgrundlage:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253), zuletzt geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II,S.885)
- Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen§) von 17.Mai 1990 (BGBl.I,S.926)
- Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I, S.127),zuletzt geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II,S.885)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991,I, S.58)
- Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.Juli 1984 (BGBl.I S.1(46)).
- Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG- vom 20.Dezember 1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.Dezember 1990
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (BGBl.I 1990 S. 929)
- 4.Verordnung zur Durchführung der Bundes-Immissionsschutzgesetzes- 4.BImSchV vom 20.Juni 1990 (BGBl.I,S.1080).
- Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz Land Brandenburg vom 06.12.91 (Gesetz-und Verordnungsblatt S.613)

## 2. Festsetzungen zur Planung

nach BauNVO in der Fassung vom 23.Januar 1990 und BauGB vom 8.Dezember 1986

2.1 Art der baulichen Nutzung § 1 (3) BauNVO:

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO:
(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
2. Geschäfts-,Büro-,und Verwaltungsgebäude.
Als Standort für eine Tankstelle o.ä.mit Dienstleistungen wird die Fläche GF 11 ausgewiesen.

(3) ausnahmsweise sind zugelassen:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO:
(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen zur Verwaltung sowie für kirchliche,kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,

nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs.3 Nr.2 in den teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO:
(1) Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten zulässig
(4) Stellplätze oder Garagen sind nur zur ebenen Erde und bis zu einer Tiefe von 1.30 m (Grenzwert für oberirdische Anordnung) zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung § 16 (2) und Bauweise § 22 BauNVO:

2.2.1 Mischgebiet (MI):
Zahl der Vollgeschosse II
Grundflächenzahl 0.4
Geschoßflächenzahl 0.8
Traufhöhe max. bei 48.0 m ü.NN .im Mittel 6.4 m
Firsthöhe max. bei 52.0 m ü.NN .im Mittel 10.4 m
als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt.
Dachneigung 45°

2.2.2 Gewerbegebiet (GE):
Grundflächenzahl 0.6 und 0.8
Baumassenzahl 6 und 7
Gebäudehöchstkante (FH) 53,0 m.ü.NN. im Mittel 10.0 m

2.3 weitere Festsetzungen nach . 9 (1) BauGB

(1)4. Flächen für Nebenanlagen:
Die für die bauliche Anlage erforderlichen Stellplätze oder Garagen sind in ausreichender Größe auf dem Grundstück herzustellen.

(1)10. Von der Bebauung frei zu haltende Flächen:
Hier ist die Fläche zwischen der Gewerbefläche und den als Mischgebiet eingestuften Gebiet an der Bahnhofstraße ausgewiesen. die mit den derzeitigen Bestand an Kiefern erhalten bleibt.

(1)11. Verkehrsflächen:
Hier sind die Gewerbestraße mit Anbindung an die Bahnhofstraße und Frankfurter Straße, die Straße südlich des Mischgebiets mit Fortweg in Flurstück 58, der Bereich an der Bahnhofstraße ,der verbindende Rad/Fußweg und die Parkflächen, Fußwege und Entwässerungsmulde herzustellen und zu unterhalten.

(1)12. Versorgungsflächen:
Für das Hauptpumpwerk wird eine entsprechende Fläche ausgewiesen. Eine Reservefläche ist nördlich der Fläche GF 1 für Elektroerweiterung, Gasversorgung oder Heizung eingeordnet.
Die Einordnung von Nebenanlagen nach . 14 (2) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen ist möglich.

(1)13. Trassen Versorgungsanlagen und -leitungen:
Die Leitungs- und Kabeltrassen werden in öffentlichen Verkehrsflächen geführt. Die Berücksichtigung der baulichen Anlagen durch die Hochspannungsleitung sind zu berücksichtigen.

(1)25. Flächen für die Erhaltung von Bäumen:
Die Fläche zwischen Gewerbefläche und Wohnbebauung ist als Waldfläche mit der Verdichtung durch Anpflanzen einheimischer Bäume und Sträucher als Abschirmung zu erhalten. Die Waldstreifen entlang der Grundstücksgrenzen sind zu erhalten.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt

## 3. Nachrichtliche Festsetzungen nach § 9 (6) BauGB:

3.1 Festsetzung nach Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG-:

Gemäß BNatSchG . 8(2) ist für den Eingriff in die Landschaft ein Flächenausgleich. der durch aufforstung von der Gemeinde geschaffen werden muß. herzustellen. Hierfür sind Bereiche des Flurstück 121 in Flur 1 an der Nordgrenze der Gemarkung vorgesehen. das mit einer Gesamtgröße von 2 ha erfaßt ist.Die Aufforstung hat mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern in Abstimmung mit den Einrichtungen der Natur- und Landschaftsschutzes zu erfolgen.

3.2 Festsetzungen nach Musterbauordnung § 28 in Verbindung mit § 9 (4) BauGB: (örtliche Bauvorschriften)

Dachform (MI)
Für die Wohngebäude sind Satteldächer mit 45 Grad Neigung festgesetzt. Von der Dachneigung >= 45° kann in begründeten Fällen bis 35° bzw 48° abgewichen werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte (MI)
Sie sind auf 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite beschränkt. Auf einem Dach sind entweder nur Dacheinschnitte oder Dachaufbauten zulässig.

Dacheindeckung (MI und GE)
Die geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben braun bis naturrot einzudecken. Eine Begrünung der Flächdächer ist zulässig. Erd-,Lutt-, und Sonnenwärme nutzende Anlagen können vorgesehen werden.

Fassadenflächen (MI und GE)
Leuchtende Farben, reflektierende, blankglänzende Farben und Werbeanlagen sind im Mischgebiet nicht zulässig.

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen (MI und GE)
sind zu verkabeln. Beileitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Einfriedungen (MI und GE)
Sie sind beim Mischgebiet entlang der öffentlichen Straßen bis max 100 cm Höhe - in der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen- zulässig.
In der Gewerbefläche sind Einfriedungshöhen bis 2.00 m mit Übersteigschutz aus nicht sichtbehinderndem Abgrenzungen zulässig.

Gehwege,Einfahrten,Zuwegungen, Stell- und Lagerflächen (MI und GE)
Die Oberflächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Die Befestigung dieser Flächen ist aus wasserdurchlässigen Baustoffen, wie Pflasterung in Sand, Rasengittersteinen oder Schotterbefestigung, vorzunehmen. Das Oberflächenwasser der Dach- und Straßenflächen, aus deren Baustoffen sich keine Wasserschadstoffe herauslösen dürfen, ist in den Freiflächenbereichen der privaten und öffentlichen Flächen zu versickern.

## Füllsystem der Nutzungsschablone

| NUTZUNGSART | ANZ. D. VOLLGESCHOSSE |
|---|---|
| GRUNDFLÄCHENZ. | GESCHOSSFLÄCH. ZAHL / BAUMASSENZAHL |
| BAUWEISE | DACHNEIGUNG |
| TRAUFHÖHE | FIRSTHÖHE |

## PLANZEICHEN (nach PlanZV)

- Begrenzung d. Geltungsbereichs d.Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB
- Straße
- öffentl. Stellfläche f. Kfz
- Radweg / Fußweg
- oberird. Entwässerungsmulde
- Einfahrt
- Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO
- Trinkwasserleitung
- Abwasserdruckleitung — § 9 (1) 13. BauGB
- Abwasserpumpwerk § 9 (1) 12. BauGB
- zu erhaltende Waldstreifen
- Flächen mit zu erhaltendem Wal — § 9 (1) 25. BauGB
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung — § 1 (2) BauNVO
- Pflanzgebot für Bäume / Sträucher
- Flächen zur Aufforstung — § 9 (1) 25a BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 (1) 12 BauGB
- Hydrant / Entlüftung — § 9 (1) 13 BauGB
- Grundstücksgrenze
- Flurstücksgrenze

## Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan 01/91:

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 BauGB vom 8.12.86, zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.90 sind dort § 246 a mit Fristbeginn zur Fortgeltung der BauNVO vom 20.06.90 zur Einarbeitung einen vorgezogenen Bebauungsplanes nach § 8 im Flurstellverfahren der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes vom Juli 1990 für die Gewerbefläche östlich der Bahnhofstraße in 1241 Berkenbrück erfolgte durch Beschluß der Gemeindevertretung am ..... 05.09.91

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über den Bebauungsplan 01/91 erfolgte am ..... 29.09.91

Planungsanzeige gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zur Anpassung an die Ziele für Raumordnung und Landesplanung erfolgte bei zuständigen Behörde am ..... 26.11.91

Frühzeitige Unterrichtung der Bürger über Zwecke und Ziele der Planung und ihre Auswirkung nach § 3 Abs. (1) BauGB) wie am 21.9.91 und fortlaufend über Presse und Amtsblatt der Gemeinde "Spreepark"

gemäß § 3 BauGB erfolgte Mitteilung und Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle beim Ministerium für Umwelt,Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg, Regionalplanungsgemeinschaft Ost über das Landratsamt Fürstenwalde (Spree) am ..... 26.11.91

Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 01/91 erfolgte am ..... 26.11.91

gemeindenachbarliche Abstimmung zum Bebauungsplans 01/91 nach § 2 Abs.2 BauGB erfolgte
am 26.11.91 mit der Stadt Fürstenwalde
am 26.11.91 mit der Gemeinde Langewahl
am 26.11.91 mit der Gemeinde Alt Madlitz
am 26.11.91 mit der Gemeinde Demnitz
am 26.11.91 mit der Gemeinde Neuendorfim Sande

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 01/91 nach § 3 BauGB erfolgte am ..... 07.02.92 und für die nochmalige Auslegung am ..... 25.02.92

Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung des Bebauungsplanes 01/91 erfolgte am ..... 20.04.92

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 01/91 mit Begründung nach § 3(2) BauGB) erfolgte vom 17.02 bis 20.03.92 nochmalige Auslegung erfolgte vom ..... 02.04 bis 05.05.92

Der bisherige/künftige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden nur der Grundlage der in der Gemeinde vorhandenen Plankarten als richtig bestätigt

Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen mit Stellungnahme erfolgte am ..... 4.6.92

Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan nach § 10 BauGB und Billigung der Begründung erfolgte am ..... 4.6.92

Vorlage des Bebauungsplanes als Vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 - 4 BauGB zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde des Landes Brandenburg erfolgte am ..... 11.6.92

Genehmigung des Vorzeitigen Bebauungsplanes 01/91 und Gewerbefläche nach § 8 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde erfolgte am ..... 11.10.93

Die Genehmigung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt

Briesen, den 13.6.2013

Peter Stumm

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 19.08.93 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Verletzung von Verfahrens- u. Formvorschriften und der Mängel der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung tritt demzufolge mit dem 05.11.1993 in Kraft.

Briesen, den 19.08.2013

Stumm
Amtsdirektor

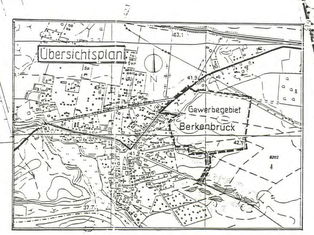
# Gemeinde Berkenbrück

Bebauungsplan für das Gewerbegebiet

17.2.92

Entwurf:
Dipl.-Ing. W.Müller
3.4.92

BÜRO SELBSTÄNDIGER INGENIEURE
Bauplanungsgesellschaft mbH – Beratende Ingenieure
Sitz: Berliner Straße 2, O-1254 Schöneiche bei Berlin

## ZEICHNERISCHER TEIL ( TEIL A )

MASZSTAB 1 : 500