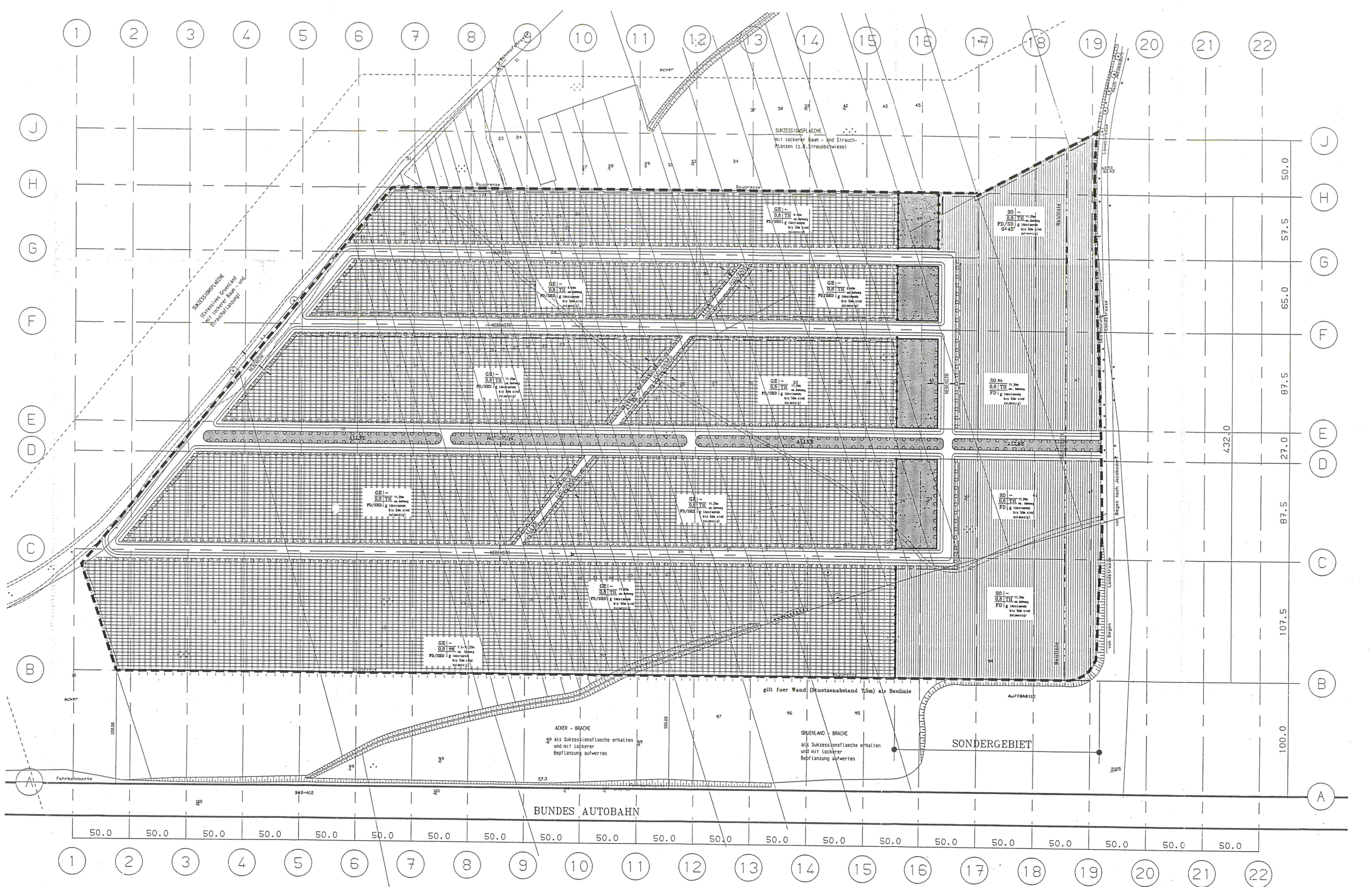


STRASSENQUERSCHNITTE
1:100



- Der Bebauungsplan stimmt mit den Vermessungsplänen und den Unterlagen des Katasteramtes überein.
- Fürstentum, den**
1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGEBIET UND BAUFORM
- Aufgrund § 9 Baugesetzbuch (BauZB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BaunVO) und der Flächennutzungsverordnung (FlächVO) werden festgesetzt:
1. GRENZE DES BAULICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 2. VERKEHRSFLÄCHEN
 - Straßenbegrenzungslinie
 3. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - Gewerbegebiet
 - Sondergebiet
 4. GRÜNFLÄCHEN
 - Öffentliche Grünflächen
 5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
 - Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Zu pflanzende Bäume
 - Zu pflanzende Sträucher
 6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
 - Die überbaubare Grundstücksfläche wird umschlossen von Baugrenzen
 - Es muß auf diese Linie geteilt werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen ist geringfügigen Ausmaß keine zulässig.
 - Textliche Festlegung der Baugrenzen für die Hauptstraßen in den Abständen
 - Gebäude, die an einer der Hauptstraßen (Achse D/E, G) liegen, müssen mit einer Außenwand auf einer Linie, die 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt, errichtet werden.
 - In der geschlossenen Bauweise sind Abstände bis 50 m zwischen den Gebäuden in Ost-West-Richtung zulässig, wenn sich diese Nordwestwärts aus dem Betriebsaufbau orientiert.
 7. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - Gewerbegebiet
 - Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
 - Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude.
 - Ausnahme: Betriebe, die erhebliche Lärmbelastungen verursachen.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsfahrer und Betriebsleiter.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Sondergebiet
 - Sonderliches Sondergebiet für Hotel, Tankstelle, SB-Markt, Baumarkt
 8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 0,8 Geschosshöhe
 - TH Traufhöhe als Höchstmaß
 - TH Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - SOCKELEINFRIEDUNG
 - Massive Sockel bis 0,5 m über Straßenniveau sind zulässig jedoch darf die Gesamthöhe der Einfriedung 2 m über Straßenniveau nicht überschreiten.
 2. LANDSCHAFTLICHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIHEIT
 - ZU ERHALTENDE BÄUME UND STRÄUCHER
 - Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet ist soweit wie möglich zu erhalten
 - Alle durch Baumaßnahmen aufzunehmende Bäume sind durch Neupflanzung auszugleichen.
 - NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
 - Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke gem. § 9 BldBod (Grundstücksbereich) sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
 - Der Anteil der gärtnerisch zu unterhaltenden Fläche an der Grundstücksfläche beträgt durchschnittlich etwa 20% in den Gewerbe- und Sondergebieten.
 - HECKEN
 - Geschlossene, dicke Heckenpflanzungen auf privaten Grundstücken sind zu vermeiden, da sie den bodennahen Luftaustausch behindern können.
 - Empfohlen wurden lockere Baum- und Strauchpflanzungen, die durch Krautfluren geschlossener Bodenbedeckung eine offene Begrünung gewährleisten. Heckenpflanzungen sollen eine ausgeglichene Mischung des Pflanzmaterials aufweisen.
 - BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIHEIT
 - Die Befestigung von Außenmauern sind - wo immer möglich - mit versickerungsfähigem Material auszubilden.
 - Für alle Rasterflächen wird empfohlen, sie als Wildrasenflächen anzulegen.
 - STELLPLÄTZE
 - Öffene Stellplätze sind mit standortgerechten Bäumen zu überblenden (siehe S. Stellplatz).
 - REGENWASSER
 - Das auf den Dachflächen entfallende Regenwasser ist zur Bewässerung der Gärten und als Brauchwasser zu nutzen.

BAUWEISE, BAUFORM, BAUGRENZEN

9. Geschlossene Bauweise	Ausnahme: Abstände bis 50 m zwischen den Gebäuden in Ost-West-Richtung sind zulässig, wenn sich diese Nordwestwärts aus dem Betriebsaufbau orientiert.	§ 22 BAUNVO
SO	Sondergebiet	§ 22, 23 BAUNVO
PD	Pflanzgebiet	
SHD	Sheddach	
Baugrenze		§ 22, 23 BAUNVO
§ 9 (7) BAUG		
§ 9 (11) BAUG		
§ 9 (4) BAUNVO		
§ 6 BAUNVO		
§ 11 BAUNVO		
§ 15 (1) BAUG		
§ 9 (1) 25 BAUG		
§ 9 (1) 25 BAUG		
§ 9 (1) 2 BAUG		
§ 23 BAUNVO		
§ 23 (2) BAUNVO		
§ 23 (3) BAUNVO		
§ 9 (1) 1 BAUG		
§ 9 (1) 2 BAUNVO		
§ 9 (3) 1 BAUNVO		
§ 11 (2) BAUNVO		
§ 11 (2) BAUNVO		
§ 9 (1) 1 BAUG		
§ 16 (2) 2 BAUNVO		
§ 16 BAUNVO		
§ 18 (1) 2 BAUNVO		
§ 16 (3) 17 BAUNVO		

II. AUFNAHME LANDESRECHTLICHER REGELUNGEN § 83 LND

1. BESTIMMUNGEN ZUR AUßERER GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND DENZ. FÜR DAS (SIE) GEBIETSGEBIET UND (SII) SONDERGEBIET

WAND (Parallel zur BAB) § 83 BAO Brandenburg

Auf der Achse B ist eine Wand von 11,20 m Höhe zu errichten

Die Wand kann sein:

- Gebäudewand
- geschlossene Wand (z.B. Sockel, Sockel, Weisung) offen (durchlässig, hölzern)

 Für Gebäude ist diese Wand = Baugrenze

DÄCHER

SD Zulässig sind Satteldächer im (SD) Sondergebiet Hotel bei Neubauten mit einer Dachneigung von 0-45°

FISHDACH

Zulässig sind Flachdächer und Satteldächer sowie Pultdächer bei 10° Neigung im (SD) Gewerbegebiet und (SD) Sondergebiet (Tankstelle, Baumarkt, SB-Markt)

Aufstellungsverfahren

Präambel

Der Bebauungsplan ist entsprechend § 246 (1) S. 1 Nr. 3 BauZB in Verbindung mit § 8 (4) BauZB und den §§ 5 und 21 der Kommunalverfassung von T. Mai 1990 aufgestellt.

Verfahrensbeschlüsse

1. Aufgestellt

Gemäß § 2 (1) BauZB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.03.91

Jacobsdorf, den 15.06.92

2. Beteiligung der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde hat gemäß § 246a (1) in Verbindung mit § 4 (3) BauZB die zugehörigen Stellen über ihre Raumordnungspläne am 30.04.91, 09.10.91, 10.12.91, 04.05.92 befragt.

Jacobsdorf, den 15.06.92

3. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauZB erfolgte am 16.02.92, 23.02.92 durch öffentliche Darlegung und Anhörung.

Jacobsdorf, den 15.06.92

4. Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 3 (2) BauZB in der Zeit vom 28.02.92 bis zum 27.05.92 nach vorgegebener Offenlage, einschließlich durch Anhörung, Beteiligung, vom 17.03. bis 25.03.92 Gegenüber Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauZB.

Jacobsdorf, den 15.06.92

5. Satzungsbeschluss

Gemäß § 10 BauZB hat die Gemeindevertretung am 15.06.92/02.92 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Jacobsdorf, den 02.07.92

6. Genehmigung und Anzeige

Gemäß § 11 (1) BauZB

Cottbus, den 13.07.92

Landesamt für Raumordnung und Wohnen, Cottbus

Die Genehmigung und Anzeige des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauZB am 16.11.92 bekannt gemacht.

Jacobsdorf, den 16.11.92

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 13 BauZB rechtsverbindlich geworden und hat mit Begründung zu jeder beliebigen Einsicht während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde bereit.

Jacobsdorf, den 16.11.92

7. Ergänzungsbeschluss

Der Bebauungsplan hat Satzungsbeschluss vom 15.06.92/02.07.92. Die Gemeindevertretung hat nach den Maßgaben zur Genehmigung des Bebauungsplans überdient durch das Landesamt für Raum, Bauwesen und Wohnen vom 29.10.1992 am 05.11.92 einen Ergänzungsbeschluss gemäß Anlage gefasst.

Jacobsdorf, den 02.07.92

