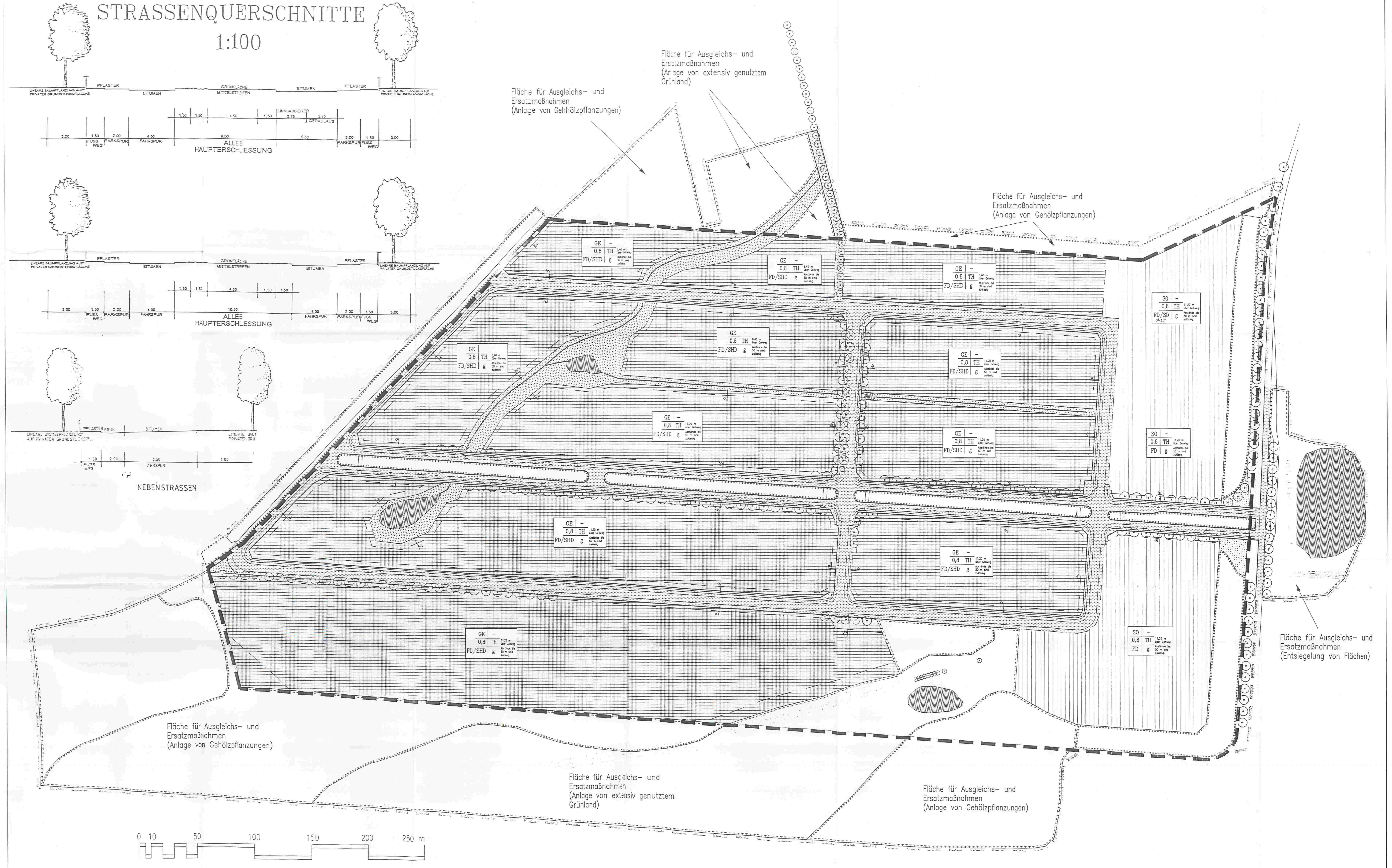
BEBAUUNGSPLANUNG - EXPOPARK ODERVORLAND


STRASSENQUERSCHNITTE
1:100
LINEARE BAUMPFLANZUNG AUF PRIVATER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
PFLASTER
BITUMEN
GRÜNFLÄCHE MITTELSTREIFEN
BITUMEN
PFLASTER
LINEARE BAUMPFLANZUNG AUF PRIVATER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
1.50 1.50 4.50 1.50
LINKSABBIEGER 2.75 2.75 GERADEAUS
3.00 1.50 2.00 4.00 9.00 5.50 2.00 1.50 3.00
FUSS WEG
PARKSPUR
FAHRSPUR
ALLEE HAUPTERSCHLIESSUNG
PARKSPUR
FUSS WEG
1.50 1.50 4.50 1.50 1.50
3.00 1.50 2.00 4.00 10.50 4.00 2.00 1.50 3.00
FAHRSPUR
ALLEE HAUPTERSCHLIESSUNG
LINEARE BAUMBEPFLANZUNG AUF PRIVATER GRUNDSTÜCKSFL.
PFLASTER GRÜN
BITUMEN
LINEARE BAUM PRIVATER GRU
1.50 2.00 6.50 6.00
FUSS WEG
FAHRSPUR
NEBENSTRASSEN
Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anlage von Gehhölzpflanzungen)
Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anlage von extensiv genutztem Grünland)
Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anlage von Gehölzpflanzungen)
GE – 0,8 TH 8,40 m über Gehweg FD/SHD g Abstände bis 50 m sind zulässig
GE – 0,8 TH 11,20 m über Gehweg FD/SHD g Abstände bis 50 m sind zulässig
SO – 0,8 TH 11,20 m über Gehweg FD/SD 0°-45° g Abstände bis 50 m sind zulässig
SO – 0,8 TH 11,20 m über Gehweg FD g Abstände bis 50 m sind zulässig
Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Entsiegelung von Flächen)
Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anlage von Gehölzpflanzungen)
Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anlage von extensiv genutztem Grünland)
Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anlage von Gehölzpflanzungen)
0 10 50 100 150 200 250 m

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

Auf der Grundlage des Par. 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) werden festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

▤	Gewerbegebiete (GE)
☐	Sondergebiete (SO)
0,8	Grundflächenzahl

zulässige Dachform (landesrechtliche Regelung i.V.m. Par. 9 (2) BauGB)

SD	SD – Satteldach
FD	FD – Flachdach
SHD	SHD – Sheddach
TH	Traufhöhe als Höchstmaß

2. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Planzeichen

g	geschlossene Bauweise
⌐ ⌙	Baugrenze
▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes

3. Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Wasserflächen

—	Straßenbegrenzungslinie
☐	Straßenverkehrsflächen
▒	öffentliche Grünflächen
▨	Wasserflächen
⬚	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
⊙	Anpflanzen von Bäumen
⊙	Erhaltung von Bäumen
⬚	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiete
Gewerbegegiete dienen überwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Sondergebiete
Sonstiges Sondergebiet für
- Hotel,
- Tankstelle,
- SB-Markt,
- Baumarkt.

3. Bauweise
In der geschlossenen Bauweise sind Abstände bis 50 m zwischen den Gebäuden in Ost – West – Richtung zulässig.

4. Dächer
FD / SHD
Zulässig sind Flachdächer und Sheddächer, Pultdächer bis 10° Neigung und Satteldächer können auf eingeschossigen Gebäuden mit einer Geschosshöhe bis 4,50 m zugelassen werden.

FD / SD
Zulässig sind Flachdächer und Satteldächer, Pultdächer bis 10° Neigung können zugelassen werden.

FD
Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer bis 10° Neigung und Satteldächer können auf eingeschossigen Gebäuden mit einer Geschoßhöhe bis 4.50 m zugelassen werden.

5. Gestalterische Festsetzungen
öffentliche Freiflächen
- Der Eingangsbereich zum EXPO-Park ist mit intensiv gestalteten Grün- und Freiflächen und einer differenziert angelegten Alleepflanzung zu betonen und dauerhaft zu pflegen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind mit Gehölzflächen und Grasland weitgehend naturnah zu gestalten und zu pflegen. Ein Anteil von ca. 30 % intensiver gestalteten und gepflegten Bereichen (auch unter Einsatz von standortgerechten Ziergehölzen), insbesondere auf den Flächen, die für eine intensive Erholung genutzt werden sollen, ist zulässig.
- Die zentrale Grünachse ist als 3reihige Allee der Baumart Silberahorn (Acer saccharinum, 3xv 16–18) einschließlich einer Unterpflanzung zu gestalten. Die nördliche Weiterführung als kombinierter Rad- und Fußweg bis zur Bahnhofstraße ist mit einer 1reihigen Obstbaumpflanzung zu begleiten.
- Die Mittelstreifen der Hauptachse sind mit flachwurzelnden Sträuchern zu bepflanzen (s.a. Pflanzenliste).

private Freiflächen
- Die dem Straßenraum zugewandten, nicht überbaubaren Flächen der Gewerbe- und Sondergebiete sind unter Berücksichtigung der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten intensiv mit einer abwechslungsreichen Pflanzung zu begrünen (überwiegend Gehölzflächen mit Bäumen, Großsträuchern und Sträuchern mit einem Anteil an einheimischen Gehölzen von ca. 40 %).
- Die in den Planzeichnungen dargestellten Bereiche sind alleeartig mit Bäumen der vorgeschriebenen Baumarten (3xv, 14–18, je Allee mit einheitlicher Pflanzenqualität) unter Beachtung der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten so zu gestalten, daß der Alleecharakter (normaler Pflanzabstand 8 bis 13 m) weitgehend erhalten bleibt. Die einzelnen Alleen sind spätestens nach Beginn der gewerblichen Tätigkeit von 50 % der im Bereich der jeweiligen Allee anliegenden Betriebe (bezogen auf die Länge der Straßenfront) fertigzustellen und dauerhaft zu pflegen.
- Der Anteil unbefestigter Flächen der Gewerbe- und Sondergebiete darf 20 % nicht unterschreiten. Diese Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen, Stauden, Gräsern und Wasserflächen gärtnerisch zu gestalten. Der Anteil Gehölzflächen soll ca. 40 % der gesamten Pflanzflächen nicht unterschreiten, wovon wiederum 40 % mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen sind.
- Größere ungegliederte Fassadenflächen (ab ca. 100 m?) sind zu mindestens 25 % dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Es wird empfohlen, alle begünbaren Dachflächen der bis 7,50 m hohen Gebäude oder baulichen Anlagen zu ca. 60 % dauerhaft zu begrünen bzw. als Dachgärten zu nutzen.
- Die notwendigen Einfriedungen sind je Gewerbebereich (von Straßen umgebene Gewerbeflächen) aufeinander abzustimmen und einheitlich zu gestalten und zu bepflanzen.

Allgemeine Festsetzungen
- Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken weitgehend zu speichern (Regenwasserteiche, Zisternen o.ä.) und zur Bewässerung der begrünten Freiflächen bzw. als Brauchwasser zu nutzen.
- Flächen, auf denen belastetes Wasser anfallen kann, sind über geeignete Reinigungsvorrichtungen (z.B. Sandfang, Ölabscheider o.ä.) zu entwässern.
- Nicht auf den Grundstücken speicherbares bzw. versickerbares Regenwasser ist in das vorhandene Regenwassersystem abzuleiten.
- Die nicht überbaubaren aber zu befestigenden Flächen sind weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten (ausgenommen Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen können).
- Mindestens jeder 6. offene Kfz.-Stellplatz ist mit standortgerechten Bäumen und einer entsprechenden Unterpflanzung zu überstellen.
- Bei der Anlage der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind anteilig gemäß den Vorgaben der Planzeichnung einheimische Gehölze (s.a. Pflanzenliste des Textteiles zum Grünordnungsplan) zu verwenden. Die Flächen sind mit unterschiedlich dichten Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Flächen zur Entwicklung standortgerechter Krautsäume sind zulässig.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind überwiegend mit einheimischen Gehölzen (ca. 80% der geplanten Gehölzflächen) und extensiv bewirtschaftetem Grünland zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Eine landschaftstypische Form der Wasserspeicherung und -abführung ist in Teilbereichen zu integrieren.
- Die vorhandenen und in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

Der Bebauungsplan stimmt mit den Vermessungsplänen und den Unterlagen des Katasteramtes überein.

Fürstenwalde, den ....

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

5. Verfahren zur 1. Änderung

- Änderungsbeschluß gemäß Par. 13 BauGB vom 06.03.1996

Jacobsdorf, den 15. 07. 1996

Bürgermeister

Amtsdirektor

- Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und Eigentümer / Bürger mit Anschreiben vom 18.03.1996.

Jacobsdorf, den 15. 07. 1996

Bürgermeister

Amtsdirektor

- Satzungsbeschluß
Gemäß Par. 10 BauGB hat die Gemeindevertretung am 20.06.1996 den geänderten Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Jacobsdorf, den 15. 07. 1996

Bürgermeister

Amtsdirektor

- Bekanntmachung der Satzung in der Zeit vom 01. 08. 1996
Mit dem Tag der 1. Veröffentlichung ist der geänderte Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden und liegt zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Odervorland und im Gemeindebüro aus.

Jacobsdorf, den 15. 07. 1996

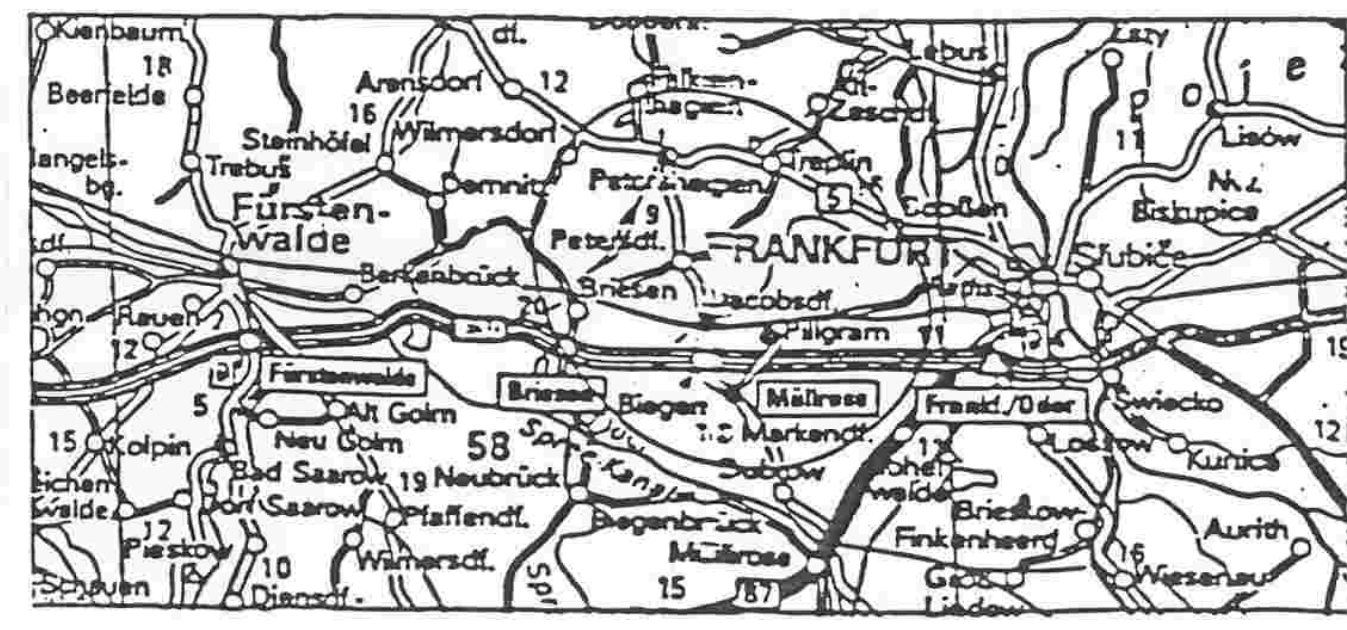
Bürgermeister

Amtsdirektor

Auftraggeber

Projektträger

OTG-Objektträgergesellschaft Gewerbepark Odervorland GmbH
Dorfstraße 20 15236 Jacobsdorf
Tel. 033608 / [illegible]76 Fax. 033608 / 3177


Beerfelde
Arensdorf
Steinhöfel
Wilmersdorf
Trebus
Fürsten-walde
Petersdf.
FRANKFURT
Slubice
Berkenbrück
Briesen
Jacobsdf.
Pillgram
Fürstenwalde
Alt Golm
Neu Golm
Bad Saarow
Neubrück
Pfaffendf.
Biegen
Müllrose
Frankf./Oder
Markendf.
Lossow
Kunice
Aurith
Wiesenau
Finkenheerd
Lebus
Lisów
Bad Saarow
Pieskow
Wilmersdf.
Reichenwalde
Kolpin
Rauen

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEPARK ODERVORLAND

1. Änderung

Zum Bebauungsplan laut Satzungsbeschluss vom 15.06.1992 und 02.07.1992:
Gemäß Par. 10 BauGB hat die Gemeindevertretung am 20.06.1996 den geänderten Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Plan 03 gilt nur in Verbindung mit Plan 02.

Jacobsdorf, den 15. 07. 1996

Bürgermeister

Amtsdirektor

M:	1 : 1.000 / 100	Dat.	
SUTER		03 Plan-Nr.	

SUTER SUTER

Suter + Suter GmbH
Binzener Straße 9
79539 Lörrach

Telefon: 07621 / 1533 – 0
Telefax: 07621 / 1533 33