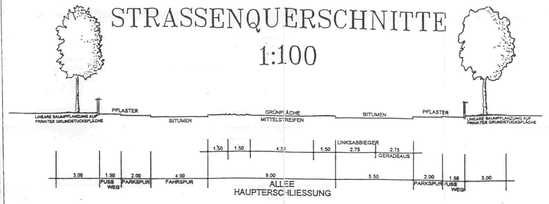
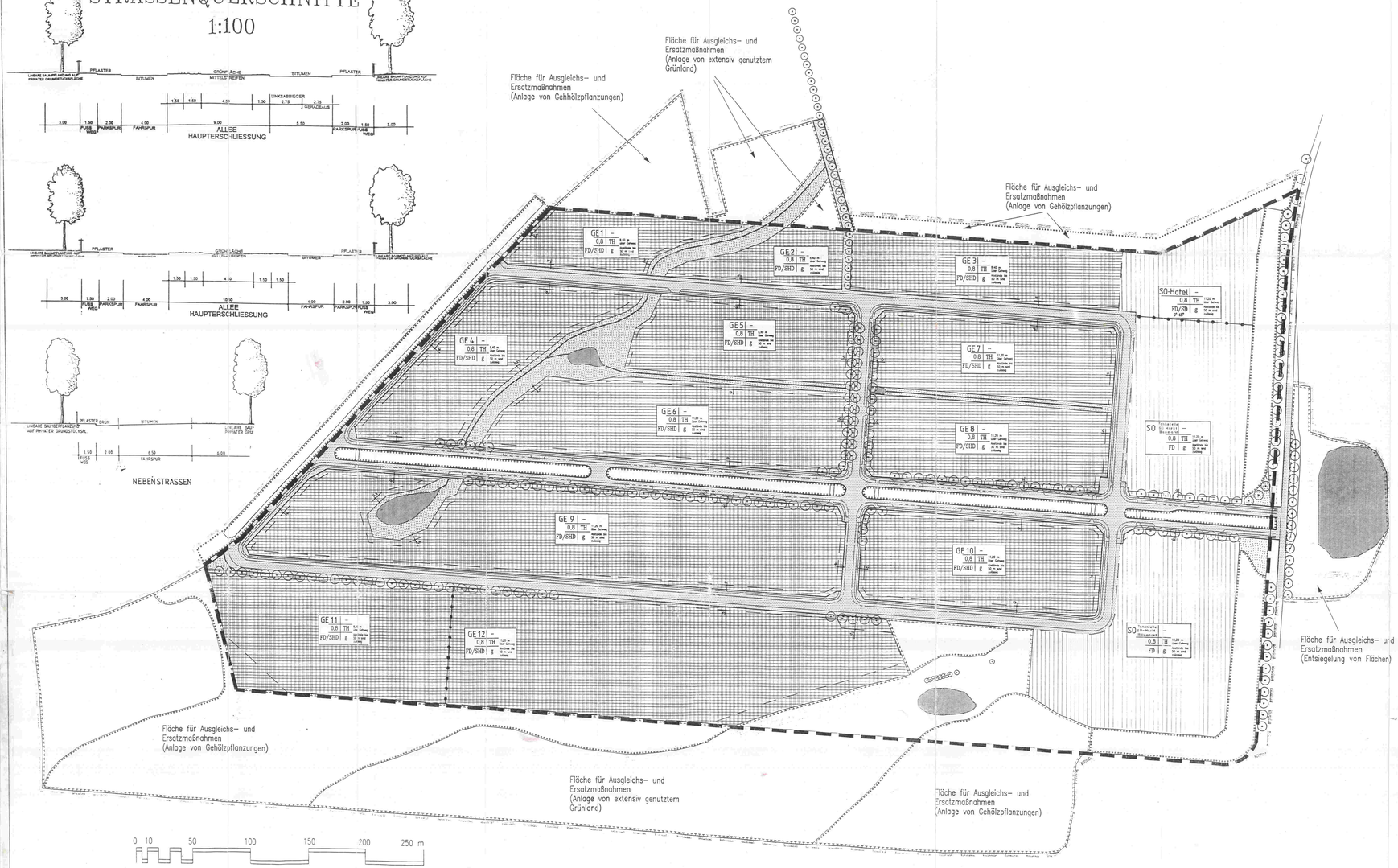
BEBAUUNGSPLANUNG - EXPO PARK ODERVORLAND

STRASSENQUERSCHNITTE
1:100





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

GE – Gewerbegebiete

SO – Sondergebiete

0,8 – Grundflächenzahl

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

SD – Satteldach
FD – Flachdach
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

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

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, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
Gewerbegebiete dienen überwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Festsetzungen siehe unten

2. Änderung

2. Sondergebiete
Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
SO – 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 3-reihige Allee der Baumart Silberahorn (Acer saccharinum, 3xv 16-18) knochäidlich einer L-verpflanz.ng zu gestalten. Die nördliche Reihenführung als kombiniertes Rad- und Fußweg bis zur Bahnhofstraße ist mit einer freiwigen Obstbaumpflanzung zu begleiten.
- Die Mittelstreifen der Hauptachse sind mit frischwuchsenden Sträuchern zu bepflanzen (s.o. Pflanzenliste).

private Freiflächen
- Die dem Straßenraum zugewandten, nicht überbaubaren Flächen der Gewerbe- und Sondergebiete sind unter Berücksichtigung der notwendigen Zufahrten und Zufahrten intensiv mit einer abwechslungsreichen Pflanzung zu begrünen (überwiegend Gehölzflächen mit Blumen Großsträuchern und Sträuchern mit einem Anteil an einheimischen Gehölzen von ca. 40 %).
- Die in den Planzeichnungen dargestellten Bereiche sind allseitig mit Blumen der vorgeschriebenen Baumarten (3xv, 14–18, je Allee mit einheitlicher Pflanzenqualität) unter Einschluss der notwendigen Zufahrten und Zufahrten so zu gestalten, daß der Alleeschlußstrich (normaler Pflanzzustand 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 m²) sind zu mindestens 25 % dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Es wird empfohlen, alle begrünbaren 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 Reinigungsmaßnahmen (z.B. Sandfang, Ölabscheider o.ä.) zu entwässern.
- Nicht auf den Grundstücken speicherbares bzw. versickerbares Regenwasser ist in das vorhandene Regenwasserystem abzuleiten.
- Die nicht überbaubaren über zu befestigenden Flächen sind weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten (ausgenommen Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen können).
- Mindestens jeder 5. offene Kfz.-Stellplatz ist mit standortgerechten Bäumen und einer entsprechenden Unterpflanzung zu bepflanzen.
- Bei der Anlage von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind artenfig gemäß den Vorgaben der Pflanzenliste einheimische Gehölze (s.o. 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 Knautbiume 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 standortspezifische Form der Wasserspeicherung und –abführung ist in teilbereichen zu integrieren.
- Die vorhandenen und in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

Bebauungsplan EXPO-Park Odervorland, 2. Änderung:

Mit der 2. Änderung (geringfügige Änderung) werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der Gewerbegebiete (GE) und des Sondergebietes (SO) im EXPO-Park Odervorland wie folgt geändert bzw. ergänzt

Die Baugebiete GE werden gegliedert in die einzeln bezeichneten Baugebiete GE 1 bis GE 12.
Das Sondergebiet SO für Hotel, Tankstelle, SB-Markt und Baumarkt wird gegliedert in die Sondergebiete SO - Hotel sowie SO -Tankstelle/SB-Markt/Baumarkt.

Textliche Festsetzungen zu den Baugebieten GE 1 bis GE 12:

1. Die Baugebiete GE 1, GE 2 und GE 3 sind eingeschränkte Gewerbegebiete In ihnen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
   - das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe,
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - Tankstellen,
   - Anlagen für sportliche Zwecke sowie
   - alle Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
2. In den Baugebieten GE 4, GE 5, GE 6, GE 9, GE 10 und GE 12 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
   - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
   - Anlagen für sportliche Zwecke sowie
   - alle Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
3. In den Baugebieten GE 7, GE 8 und GE 11 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
   - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
   - Anlagen für sportliche Zwecke sowie
   - alle Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

   Indem sind Untersuchte zur Übernachtung von Gewerbeschaftspersonen zulässig. Sie müssen dem Gewerbebetrieb als zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Die vorliegende Planunterlage erfüllt den Inhalt des Lagerschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile genau- nach anwendbar. Die Übereinstimmung der neubabsichtigten Grenzen in der Örtlichkeit ist als einwandfrei möglich. Jacobsdorf, den 17.08.2000 Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke zur 2. Änderung

1. Die Gemeindevertretung hat am 13.4. 2000 den Beschluß zur 2. Änderung des B - Planes Nr. 01 Gewerbepark Odervorland, Gemeinde Jacobsdorf / Ortsteil Jacobsdorf gefaßt (Beschluß-Nr. 13.7. 2000).
Jacobsdorf, den 13.7. 2000 Siegel Amtsdirektor
Immanuelscher Bürgermeister

2. Zum Entwurf der 2. Änderung des B - Planes Nr. 01 Gewerbepark Odervorland, Gemeinde Jacobsdorf / Ortsteil Jacobsdorf, zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, und zu seiner Offenlage wurde am 14.8. 2000 ein Einvernehmen erteilt.
Jacobsdorf, den 17.7. 2000 Siegel Amtsdirektor
Immanuelscher Bürgermeister

3. Der Beteiligung des unter 2. genannten Entwurfes wurde am 14.8. 2000 erfolgte durch die Gemeindevertretung am 30.8. 2000.
Jacobsdorf, den 29.7. 2000 Siegel Amtsdirektor
Immanuelscher Bürgermeister

4. Die von der Planung (2 Änderung) berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.8. 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Jacobsdorf, den 29.7. 2000 Siegel Amtsdirektor
Immanuelscher Bürgermeister

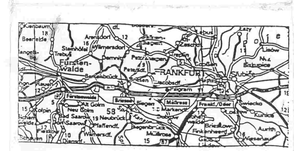
5. Der Entwurf des geänderten B - Planes Nr. 01 Gewerbepark Odervorland, Gemeinde Jacobsdorf / Ortsteil Jacobsdorf (2. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung wurde vom 14.8. 2000 bis 15.9. 2000 (Dauer der Auslegung) während der Dienststunden der Gemeinde Jacobsdorf, Am Dorfteich 1, 15 234 Jacobsdorf, Tel. 03 36 08/ 12 09 sowie 13 00 - 18 00 Uhr
Öffentliche Auslegung: Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, daß nur fristgerecht vorgebrachte Anregungen werden können, in Amtsblatt für das Amt Odervorland, Ausgabe vom 1.8. 2000 (Nr.06) bekanntgemacht worden.
Jacobsdorf, den 29.7. 2000 Siegel Amtsdirektor
Immanuelscher Bürgermeister

6. Die 2. Änderung des B - Planes Nr. 01 Gewerbepark Odervorland, Gemeinde Jacobsdorf / Ortsteil Jacobsdorf, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Jacobsdorf, den 7. 2000 Siegel Amtsdirektor
Immanuelscher Bürgermeister

7. Der geänderte B - Plan Nr. 01 Gewerbepark Odervorland, Gemeinde Jacobsdorf / Ortsteil Jacobsdorf (2. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde am 13.7. 2000 von der Gemeindevertretung zur Satzung beschlossen. Die Begründung zum B - Plan wurde gebilligt.
Jacobsdorf, den 13.7. 2000 Siegel Amtsdirektor
Immanuelscher Bürgermeister

8. Zur Genehmigung der hohenen Verwaltungsbehörde für die 2. Änderung des B - Planes Nr. 01 Gewerbepark Odervorland, Gemeinde Jacobsdorf / Ortsteil Jacobsdorf ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jacobsdorf ist von 2. Aend. (Gew.-erweiterung.)
Öffentliche Auslegung: Die geänderte B - Plan Nr. 01 Gewerbepark Odervorland, Gemeinde Jacobsdorf / Ortsteil Jacobsdorf (2. Änderung) sowie die Stelle, bei der die Planänderung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für das Amt Odervorland, Ausgabe vom 1. 8. 2000 (Nr.06) bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, daß eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung nur auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fristgesetz und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 1. Tag nach der o. g. Bekanntmachung in Kraft getreten.
Jacobsdorf, den 17.8. 2000 Siegel Amtsdirektor
Immanuelscher Bürgermeister

Projektträger
GTG-Odervorländische Gewerbepark Odervorland GmbH
Dorfstraße 20 15 234 Jacobsdorf
Tel. 033608 / 3176 Fax. 033608 / 3177



BEBAUUNGSPLAN GEWERBEPARK ODERVORLAND

2. Änderung

Zum Bebauungsplan laut Satzungsbeschluss vom 15.06.1992 und 02.07.1992
Gemäß Par. 10 BauGB hat die Gemeindevertretung am 15. 8. 00 den geänderten Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Plan 04 gilt nur in Verbindung mit Plan 02 u. 03

Jacobsdorf, den 17. 8. 00 Siegel Bürgermeister Amtsdirektor

3. Planverfasser:
Dipl.-Ing. Ingenieurbüro
für Freiraumplanung
Frankfurt (Oder)

M 1 : 1.000 / 100 Stat. MAI 2000

SUTER SUTER — 04

Suter + Suter GmbH
Reutener Straße 9
79539 Lörrach
Telefon: 07621 / 1533 - 0
Telefax: 07621 / 1533 33