

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wusterhausen Ringstraße“ 16868 Wusterhausen /Dosse

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanzV 90

- Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
----	----------------------------
- Maß der baulichen Nutzung

0,8	Grundflächenzahl GRZ
2,4	Geschossflächenzahl GFZ
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise / Baugrenzen

O	offene Bauweise
	Baugrenzen
- Baugestaltung

SL 9,00°	Höherfestsetzung Schräglinie und Firsthöhe
FH 15,00°	über Of-Strasse
- Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Höherfestsetzung
- Verkehrsmitteln

	Stassenverkehrsflächen
--	------------------------
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

	Außere Fläche für Recycling-Container
	Fläche für Einbau Abwasserpumpwerk
- Grünflächen

P	private Grünflächen
---	---------------------
- Anpflanzungen von Bäumen

	Flächenbegrenzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
--	---
- Sonstige Planzeichen

	vorhandene Gebäude
	vorhandene Grundstücksgrenze
	vorhandene Weg- u. Stassenkarten
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wusterhausen Ringstraße“ 16868 Wusterhausen /Dosse



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Baugebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO)**
Der Bebauungsplan setzt ein **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO fest.
Zulässig gemäß § 8 (2) BauNVO sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
Zulässig gemäß § 8 (3) BauNVO sind:
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundrechte und Baumaße untergeordnet ist,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsgaststätten,
- Einzelhandelsnutzung als Annahmehandel, wenn ein Direktverkauf von Produkten von im Gebiet gelegenen Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstbetriebe vorgesehen ist und dieser in seiner Verkaufsfläche untergeordnet ist.
Eingeschlossen in den Gewerbebetrieben aller Art sind bauliche Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, ausgenommen davon sind Biomasseanlagen.
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Abs. 3 u. 4 BauNVO)**
Die Grundstücke auf allen Baufeldern dürfen mit einer Grundflächenzahl **GRZ = 0,8** beplant werden.
- Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)**
Die Grundstücke auf allen Baufeldern dürfen mit einer Geschossflächenzahl **GFZ = 2,4** beplant werden.
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 2 BauNVO)**
Die Zahl der Vollgeschosse gemäß landesrechtlicher Vorschriften wird im gesamten Baugebiet mit **drei Vollgeschossen III** festgesetzt.
- Bauweise (§ 22 Abs. 2 u. 4 BauNVO)**
Bei entsprechenden technologischen Erfordernissen ist eine Gebäudelänge über 50,00 m als **abweichende Bauweise** bei Einhaltung weiterer öffentlich-rechtlicher Vorschriften zulässig. Die Längsfronten von parallel zu einer Planstraße liegenden hallenartigen Gebäuden sind bei einer Länge von über 40,00 m nach einer freien Länge von maximal 40,00 m durch eine bauliche Anlage bzw. vorspringendzurückgesetzten Fassadenteilen in der Geraden zu unterbrechen.
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 u. 2 BauNVO)**
Der Erdgeschossfußboden darf auf allen Baufeldern im Mittel nicht höher als **0,00 bis 0,80 m** über der Oberfläche der nächstgelegenen Planstraße liegen.
Die Schräglinie SL (äußerer Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf auf allen Baufeldern nicht höher als **9,00 m** über der Oberfläche der nächstgelegenen Planstraße liegen.
Die Firsthöhe FH darf auf allen Baufeldern nicht höher als **15,00 m** über der Oberfläche der nächstgelegenen Planstraße liegen.
Bei entsprechenden technologischen Erfordernissen ist bei anteiligen baulichen Anlagen (Schorsteine, Masten oder turmartige Gebäudeteile) eine Höhe von über 15,00 m bei Einhaltung weiterer öffentlich-rechtlicher Vorschriften zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)**
Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mit Baugrenzen entsprechend **PlanzV 90**.
- Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**
Stellplätze und Garagen nach § 12 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)**
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2, die der Ver- bzw. Entsorgung des Baugebietes dienen, sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Die Aufstellung von Kleintiergehege- bzw. Kontrollleuchten der Medienträger, wie Schall- Verteiler- oder Zehlerschranke, sind im öffentlichen Straßenraum zulässig.
- Errichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden**
Büro- und Verwaltungsgebäude sind mit massiven Außenwänden zu errichten. Die Oberflächen der Außenwände sind zu verputzen oder in Verbundmauerwerk bzw. anteiligem Verbundmauerwerk auszuführen. Der Einbau von Glas- bzw. Spiegelglasseiten ist zulässig.
Die Ausführung von einzelnen Fassadenteilen mit einer Verkleidung aus Holz bzw. Holzverbundstoffen zur Fassadengestaltung ist zulässig.
Die Ausführung von kompletten Fassaden aus Holz und die Errichtung von Block- bzw. Blockbohlenhäuser ist nicht zulässig.
- Dacheindeckung**
Für alle Dächer ist Harteindeckung vorgeschrieben. Der Einbau von technischen Einrichtungen zur Nutzung von Alternativenenergien, wie Photovoltaik-anlagen und Sonnenkollektoren, ist zulässig.
- Einfriedigungen**
Zur Einfriedung der einzelnen Baugrundstücke sind Sicherheitszäune mit einer maximalen Höhe bis 2,50 m über der Oberfläche der nächstgelegenen Planstraße als offene Einfriedung zulässig. An den Straßenseiten sind die Zäune hinter den grundstückseigenen Grünstreifen an den ausgewiesenen Baugrenzen zu errichten.
- Grünordnung**
Die Forderungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ sind zu beachten und einzuhalten.
Die Grundstücksgrenzen sind zu mindestens 50 % ihrer Gesamtlänge mit geschrittenen oder freiwachsenden Hecken zur Durchgrünung des Baugebietes zu bepflanzen. Die Mindestbreite der Pflanzflächen für die Hecke beträgt mindestens 2,00 m. Die Sträucher sind in der Qualität 4 Treibe, Höhe 60 - 100 cm, 2x verpflanzt o.B. mindestens 0,5 Stck./fm. Hecke, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Als Straucharten sind zu verwenden:
Pflaflenhütchen -Eunonymus europaea Haselnuß -Corylus avellana
Heckenkirsche -Lonicera xylosteum Hartnigel -Cornus sanguinea
Schneeball -Viburnum opulus Weißdorn -Crataegus monogyna
Feldahorn -Acer campestre Flieder -Syringa spec.
Heckenrose -Rosa canina / tomentosa / corymbifera / rugosa
Entlang der Straßen im Plangebiet sind als Straßenbegleitgrün in den festgesetzten Grünstreifen insgesamt 100 Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtbäumung 12-14 cm neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Als Baumarten sind zu verwenden:
Stieleiche -Quercus robur Esche -Fraxinus excelsior
Bergahorn -Acer pseudoplatanus Feldulme -Ulmus minor
Hainbuche -Carpinus betulus Spitzahorn -Acer platanoides
Eberesche -Sorbus aucuparia Winterlinde -Tilia cordata
Die noch verbleibende Kompensationsfläche von ca. 45.000,00 m² ist extensiv auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt entsprechend der Angaben aus dem Grünordnungsplan mit Maßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes in Abstimmung mit der Gemeinde Wusterhausen / Dosse.
- Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Natur und Landschaft**
Bei der Anlage von Wegen und Steiltischen ist die Versiegelung durch Asphalt- oder Betondecken unzulässig.
Hier sind wasserdurchlässige Pflastersysteme mit einer anteiligen Sickerfläche von mindestens 8 %, versickerungsfähige Dränbeläge oder wassergebundene Mineralecken vorzusehen.
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und mit geeigneten Versickerungsvarianten der Grundwasserneubildung zur Verfügung zu stellen.

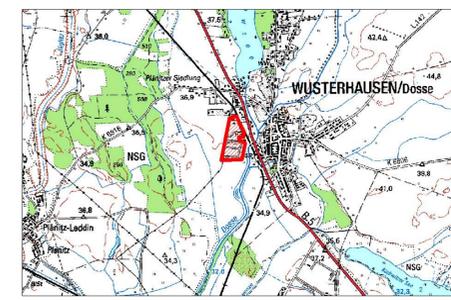
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN

- Schutz von Bodendenkmälern (§ 19 und 20 DSchG)**
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Fundamentreste, Verfärbungen u.ä.) sind das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmäler, Auswertstelle Griesenseg, oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin unverzüglich zu benachrichtigen.
Die Fundstätte ist für mindestens 5 Tage in unverändertem Zustand zu erhalten, die Funde sind ablieferungspflichtig.
Die Bauausführungen sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.
- Bodenschutz und Altlasten**
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche auftreten, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin unverzüglich zu benachrichtigen. Der Grundstückbesitzer ist als Altlastbesitzer zur ordnungsgemäßen Errichtung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.
Beim Bodenaushub ist der Mutterboden und Unterboden zu sichern und voneinander getrennt, fachgerecht für den Wiedereinbau zu lagern.
- Mögliche Kampfmittelbelastung des Plangebietes**
Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen.
Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort ist zu sichern und das zuständige Ordnungsamt Wusterhausen / Dosse ist sofort über den Fund zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

- Satzung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wusterhausen Ringstraße“ 16868 Wusterhausen / Dosse**
- Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBI. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I, S. 1509) wird mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen / Dosse vom (Beschluss-Nr. /) und mit Genehmigung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin als Genehmigungsbehörde folgende **Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wusterhausen Ringstraße“ 16868 Wusterhausen / Dosse, bestehend aus dem Teil A : Planzeichnung und dem Teil B : Begründung, erlassen.**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (Nr. 328/2008) der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen / Dosse vom 28.04.2008.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Gemeinde Wusterhausen / Dosse, vom bis zum , gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB, erfolgt.
- Wusterhausen / Dosse, d. Der Bürgermeister
(Siegel)
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Wusterhausen / Dosse, d. Der Bürgermeister
(Siegel)
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
- Wusterhausen / Dosse, d. Der Bürgermeister
(Siegel)
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TOB) sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert worden.
- Wusterhausen / Dosse, d. Der Bürgermeister
(Siegel)
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen / Dosse hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Wusterhausen / Dosse, d. Der Bürgermeister
(Siegel)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Teil A : Planzeichnung und dem Teil B : Begründung, hat in der Zeit vom bis zum während der öffentlichen Sprechzeiten : Di. 9.00 - 11.30 / 13.00 - 18.00 Uhr und Do. 9.00 - 11.30 / 13.00 - 18.00 Uhr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Gemeinde Wusterhausen / Dosse, vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Wusterhausen / Dosse, d. Der Bürgermeister
(Siegel)
- 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 die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Wusterhausen / Dosse, d. Vermessungsstelle
(Siegel)
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen / Dosse hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TOB) am geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Wusterhausen / Dosse, d. Der Bürgermeister
(Siegel)
- Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wusterhausen Ringstraße“ 16868 Wusterhausen / Dosse, bestehend aus dem Teil A : Planzeichnung und dem Teil B : Begründung, wurde am (Beschluss-Nr. /) von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen / Dosse gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Wusterhausen / Dosse, d. Der Bürgermeister
(Siegel)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Teil A : Planzeichnung und dem Teil B : Begründung, wird hiermit ausgefertigt.
- Wusterhausen / Dosse, d. Der Bürgermeister
(Siegel)
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wusterhausen Ringstraße“ 16868 Wusterhausen / Dosse, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Kenntnis zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Falligkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Wusterhausen / Dosse, d. Der Bürgermeister
(Siegel)

ÜBERSICHTSPLAN



Genehmigungsfähige Planfassung 01 / 2012 M 1: 1500 Ausfertigung vom 23.05.2012

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wusterhausen Ringstraße“ 16868 Wusterhausen / Dosse

GEMEINDE WUSTERHAUSEN / DOSSE
Am Markt 1
16868 Wusterhausen / Dosse
☎ (033979) 877-0 ☎ (033979) 14665

**Vermessungsbüro
Focke & Focke-Bruns**
Kyritzer Str. 40
16868 Wusterhausen / Dosse
☎ (033979) 873-0 ☎ (033979) 873 20