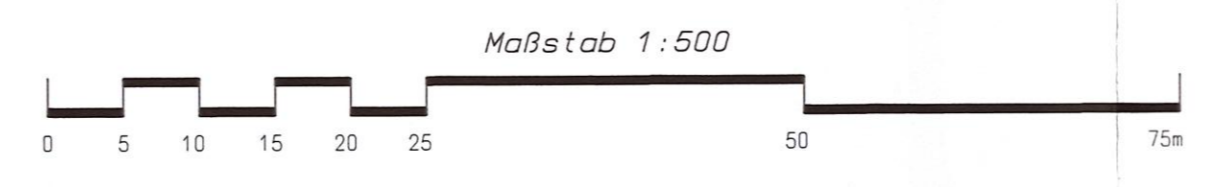
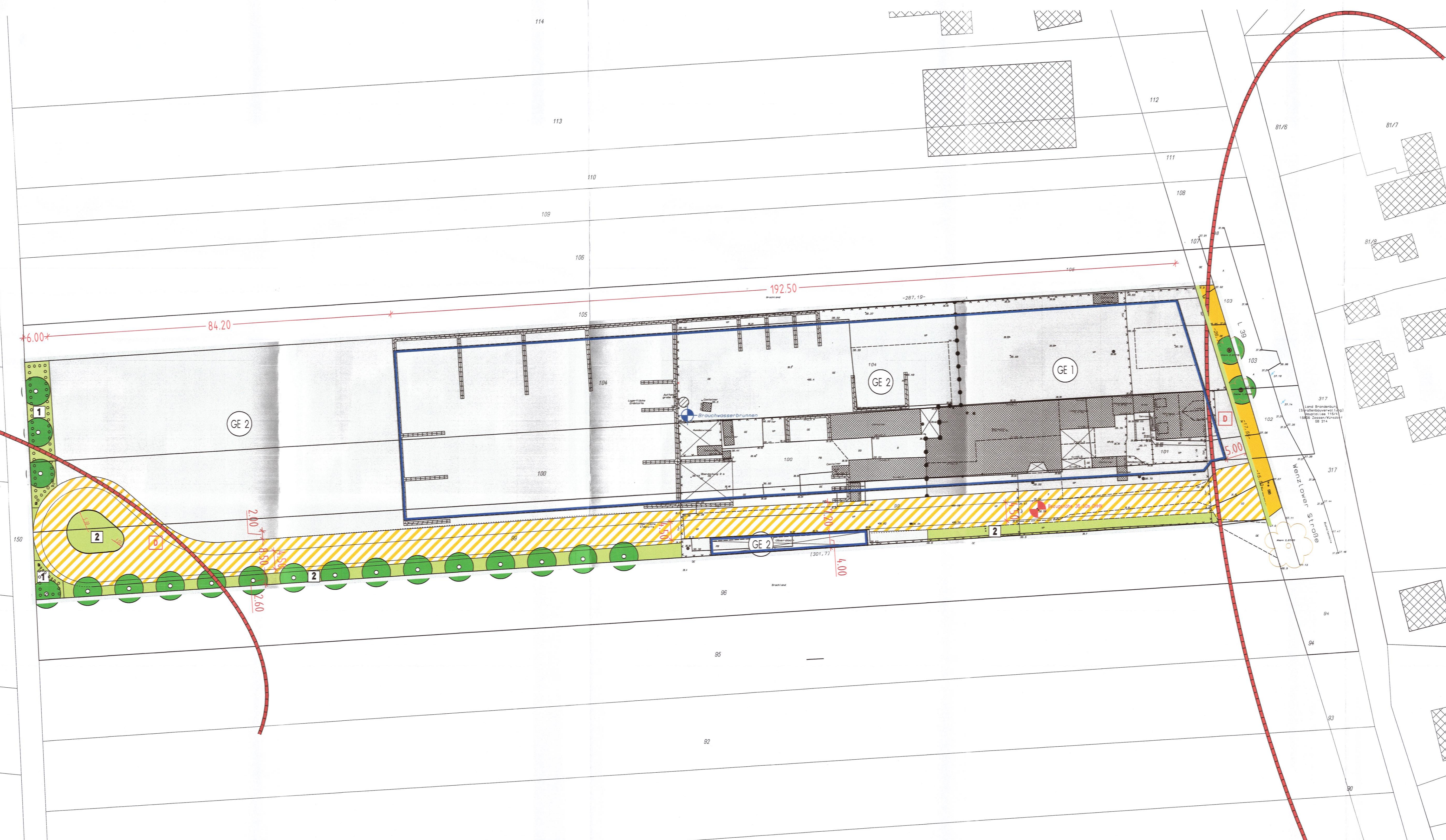


GEMEINDE HEIDEESEE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Betriebsgelände Autoverwertung
und Fuhrbetrieb Zimmermann"

Teil A Zeichnerische Festsetzungen



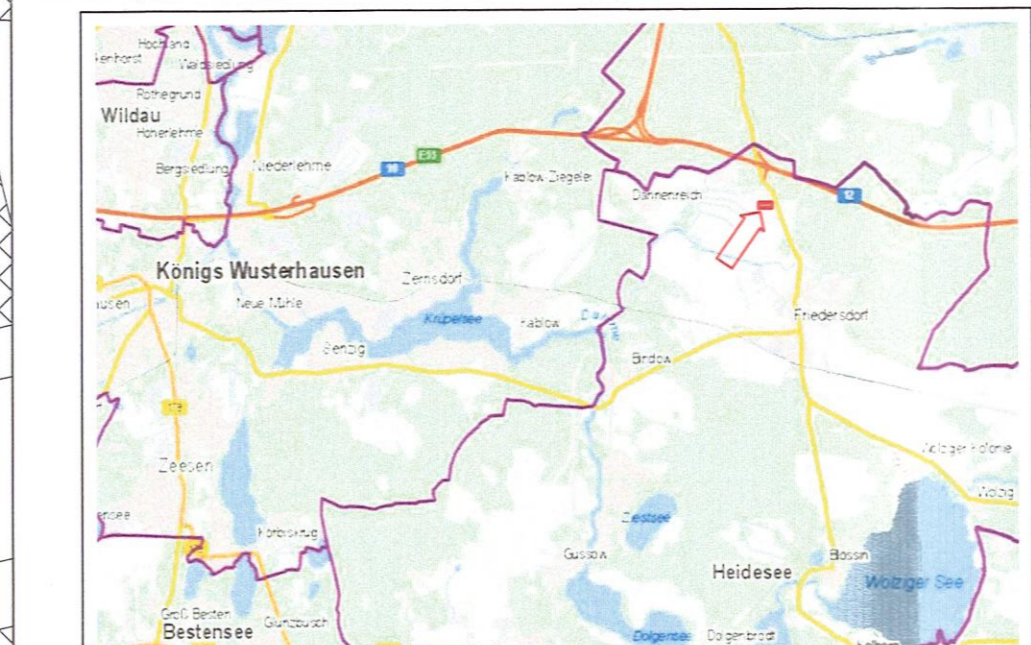
Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung: GE (Gewerbegebiet)
2. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen: Baugrenze, Bezugshöhepunkt (Schachtdeckel)
3. Verkehrsflächen: öffentliche Strassenverkehrsfläche, Strassenbegrenzungslinie, private Verkehrsflächen Betriebsstraße
4. Grünflächen: private Grünflächen Zweckbindung Flächen zur Niederschlagsver-sickerung und für Maßnahmen zum Ausgleich
5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft: Herstellung einer Schutzpflanzung zur Vermeidung optischer Fernwirkungen (Schutz des Landschaftsbildes), Herstellung von Mulden zur Versickerung unbelasteten Regenwassers (Schutz des Grundwassers)
6. Sonstige Planzeichen: Stützmauern (Blocksteinmauern) i.S.v. § 6 Abs.8 Nr.3 BbgBO, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (GE 1 / GE 2)
7. Kennzeichnungen: Maßlinie
8. nachrichtliche Übernahmen: Bodendenkmal, siehe textlicher Hinweis, Brauchwasserbrunnen (Bestand)

Teil B Textliche Festsetzungen

- 1. Vorhabenbezug: In Bebauungsplan sind in Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.6 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)
(1) Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen (Baugebiete) werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Gewerbegebiete (GE) (§1 Abs.2, 3 BauNVO)
(2) In den Baugebieten GE 1 und GE 2 sind allgemein zulässig (§ 1 Abs.4f. und § 8 BauNVO):
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude bzw. -räume,
In den Baugebieten GE 1 und GE 2 sind nicht zulässig (§ 1 Abs.6 und § 8 Abs.3 BauNVO):
1. öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen,
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. die Nutzungen nach § 8 Abs.3 Nr.2 und 3 BauNVO
(3) In Baugebiet GE 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig, wenn die Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunummer untergeordnet sind (§ 1 Abs.4f. und § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO).
In den Baugebieten GE 2 sind Wohnungen i.S.d. § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.
(4) In den Baugebieten GE 2 sind die Lagerung, der Umschlag und die Abfüllung wasser-gefährdender Stoffe nicht zulässig.
(5) Die in den Baugebieten GE 1 und GE 2 zulässigen Nutzungen (Betriebe und Anlagen) dürfen das Emissionskontingent L-EK (immissionswirksamer Schallleistungspegel) von 70 dB(A) am Tag und 58 dB(A) nachts nicht überschreiten.
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
Für die Baugebiete werden folgende Maße baulicher Nutzung festgesetzt:
1. im Baugebiet GE 1: Grundflächenzahl GRZ 0,8; Baumassenzahl BMZ 3,6
2. in den Baugebieten GE 2: Grundflächenzahl GRZ 0,5; Baumassenzahl BMZ 2,25
Die Höhe baulicher Anlagen ist auf 7,50 m über den zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt beschränkt.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr.2b, 2c und Abs.6 BauGB)
(1) Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Niederschlagswasser von den privaten Verkehrsflächen sind innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen zu versickern.
(2) Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind mit einer geschlossenen, winderosionshemmenden Vegetationsdecke herzustellen, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden.
(3) Nach Maßgabe der Planzeichnung sind einheimische Laubbäume anzupflanzen. Zulässig sind Baumarten der Gehölzartliste mit der Mindest-Pflanzgutqualität Hochstamm 2-3 x verpflanzt, m.B., STU 12-14 cm
(4) Zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf den Naturraum werden folgende Maßnahmen den Eingriffen in Plangebiet zugeordnet:
innerhalb des Bebauungsplanes:
- die Anpflanzung von 18 Großbäumen gemäß Ziffer 3 (3)
- die flächige Anpflanzung von Sträuchern auf einer Fläche von 200 m² an der westlichen Grenze des Baugrundstücks (GE 2)
außerhalb des Bebauungsplanes:
- Erstaufforstung mit einheimischen Laubbäumen gemäß Erstaufforstungsgenehmigung GE 1/19-09-7020-8/03.17 von 19.10.2017 auf einer mindestens 1.600 m² Grundstücksfläche des Flurstücks 131/3 der Flur 3 in der Gewarkung Bindow. Die Landschaftsschutzrechtliche Genehmigung der Erstaufforstung wurde am 05.10.2017 erteilt. Die Erstaufforstungsgenehmigung wurde am 19.10.2017 mit GE 1/19-09-7020-8/03/17 erteilt. Der Pflanzplan ist von Beginn der Maßnahme mit den zuständigen Behörden abzustimmen.
5. Erweiterter Bestandsschutz
In Baugebiet GE 1 sind Änderungen und Erneuerungen vorhandener Anlagen allgemein zulässig. (§ 1 Abs.10 BauNVO).
Hinweis:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt die gemäß § 3 BbgDSchG unter den Nummern 12761 und 12742 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmale "Dorfkern der Meuzitz, Fundplatz 2" (Teilbereich des Flurstücks 99 in Osten des Plangebietes) sowie "Rast und Verplätz der Steinzeit, Fundplatz 4" (Teilbereich der Flurstücke 99 und 100 im Westen des Plangebietes).
Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze mit Stand vom 25.06.2019 vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ürtlichkeit ist eindeutig möglich.

Übersichtslageplan



- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S.132), geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl., Teil 1 S. 124), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. Bbg. 1/16 Nr.14)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz) i.d.F.v. 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S.2771)

- Gehölzarten - Liste
Sträucher
- einfrüchtiger Weibdorn (Crataegus monogyna),
- Hundsbirne (Rosa canina),
- Schlehe (Prunus spinosa),
- Ginster (Cytisus scoparius),
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Bäume
- Eberesche (Sorbus aucuparia),
- Birke (Betula pendula),
- Feldahorn (Acer campestre),
- Traubeneiche (Quercus petraea)

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. 034/15 der Gemeindevertreterversammlung vom 09.08.2015. Die ersichtlich Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
2. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 08.03.2016 den Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und zur Offenlegung bestimmt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 29.03.2016 bis 06.05.2016 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.
3. Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.04.2017 geprüft.
4. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 25.04.2017 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und zur Offenlegung bestimmt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 10.05.2017 bis 20.06.2017 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.
5. Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.11.2018 geprüft. Das Abwägungsergebnis wurde mit Beschluß Nr. 058/18 festgestellt.
6. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 08.11.2018 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und zur Offenlegung bestimmt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 15.11.2018 bis 09.01.2019 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.
7. Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.05.2019 geprüft. Das Abwägungsergebnis wurde mit Beschluß Nr. 043/19 festgestellt. Das Abwägungsergebnis ist mit Schreiben vom 23.05.2019 mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 21.05.2019 von der Gemeindevertreterversammlung mit Beschluß Nr. 043/19 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
9. Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 22.06.2019 an die zuständigen höheren Verwaltungsbehörden genehmigt.
10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
11. Die Stelle, bei der Plan auf Dauerstand der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.8.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

GEMEINDE HEIDEESEE
Landkreis Dahme - Spreewald
vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Betriebsgelände Autoverwertung
und Fuhrbetrieb Zimmermann"
Maßstab im Original 1 : 500
SATZUNG
Stand 21. Mai 2019
Verhabenträger: Autoverwertung und Fuhrbetrieb Zimmermann
Bearbeitung: IWA Ingenieur- und Beratungsgesellschaft mbH