

## Bebauungsplan Nr. 1 AM FRANKENFELDER BERG

### Bestandteile des Bebauungsplanes

- A Nutzungsplan
- B Angabe der Rechtsgrundlagen
- C Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen
- D Begründung

### Teil B

#### Angabe der Rechtsgrundlagen

1.)

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 2253).

Die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO vom 20.6.1990 (Gesetzblatt (GBl) DDR I, S. 739), geändert durch Gesetz vom 20.7.1990 (GBl DDR I, S. 950) nach Maßgabe des BauGB und des Einigungsvertrages.

2.)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 133) zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990 (Bundesgesetzblatt II, S. 889, 1122)

#### Hinweis :

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

## Teil C

### Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen

#### Übersicht

1. Grenzen	§ 9 (7) BauGB
2. Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1.
3. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1.
4. Bauweise	§ 9 (1) 2.
5. Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11.
6. Öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) 15.
7. Versorgungsflächen	§ 9 (1) 12. 13. 14. 24.
8. Wasserflächen	§ 9 (1) 16.
9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald	§ 9 (1) 18 b.
10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25a.
11. Festsetzungen nach örtlichen Gestaltungsvorschriften	§ 9 (1) 4.

#### 1. Grenzen



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB



1.2 Grenze zwischen unterschiedlichen Festsetzungen innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO, soweit sich diese nicht durch andere Zeichen eindeutig ergeben, wie z. B. Straßenbegrenzungslinien. Flur- und Flurstücksgrenzen sind keine Gebietsgrenzen.

2. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB

2.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig.

GE<sub>1a</sub>

2.11 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L<sub>w</sub>) nicht überschreiten :

52 dB (A) /qm tags

37 dB (A) qm nachts

GE<sub>2a</sub>

2.12 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig deren gesamte Schallemission die folgenden immissionswirksamen Schalleistungspegel (L<sub>w</sub>) nicht überschreiten

60 dB (A) / qm tags

45 dB (A) qm nachts

GI<sub>a</sub>

2.2 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 9 (3) sind nach § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die folgenden immissionswirksamen Schalleistungspegel (L<sub>w</sub>) nicht überschreiten:

65 dB (A) qm tags

51 dB (A) qm nachts

3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB

3.1 Für Grundflächen-, Baumassen- und Geschoßflächenzahl gelten die Höchstwerte gemäß § 17 (1) BauNVO. Überschreitungen gemäß § 17 (2) sind zulässig. Ergeben sich aus Baugrenzen, Höhenbeschränkungen und anderen Abgrenzungen von bebaubarer und nicht überbaubarer Fläche geringere Maßzahlen, so haben diese Vorrang.

3.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 und 18 BauNVO

Gebäudehöhen -GH- in Metern :

In Industriegebieten -GI- sind Gebäude bis zu einer Höhe von max 18 m zulässig. Diese Höhe ist von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis zum

oberen Abschluß der Außenwand bei Gebäuden mit flachem Dach bzw. bis zum First bei Gebäuden mit geneigtem Dach zu messen.

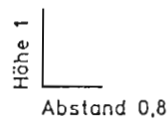
In Gewerbegebieten -GE- sind Gebäude bis zu einer Höhe von max 14 m zulässig. Diese Höhe ist von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis zum oberen Abschluß der Außenwand bei Gebäude mit flachem Dach bzw. bis zum First bei Gebäuden mit geneigtem Dach zu messen.

Beispiel :



Die max. zulässige Höhe von Außenwänden, gemessen an der Schnittstelle von Dachhaut und Wand, zu Nachbargebäuden und -grundstücken, bemißt sich nach dem Verhältnis :

bei Wohngebäuden und -grundstücken :



bei Gewerbe- und Industriegebäuden und -grundstücken



Die Vereinbarung von geringeren Abständen zu Nachbargrundstücken ist zulässig.

Ausnahmen :

Als Ausnahme ist in den Industriegebieten -GI- und Gewerbegebieten -GE- eine Überschreitung der zulässigen max. Gebäudehöhe durch Dachaufbauten für Maschinenräume und Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und durch sonstige durch die Art des Betriebes bedingte bauliche Anlagen wie Schornsteine, Spänebunker usw. um max. 5,00m zulässig.

Als Ausnahme ist in den Industriegebieten -GI- und in Gewerbegebieten -GE- bei der Errichtung von besonderen baulichen Anlagen, wie z. B. einem Hochregallager oder einer vergleichbaren Anlage, je Betrieb die Überschreitung der zulässigen Höhe um max. 6,00m zulässig.

#### 4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen

Stellung der baulichen Anlagen

gemäß § 9 (1) 2. BauGB

Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

Q

abweichende Bauweise,

in Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,00m zulässig. Grenzbebauung ist im Falle nachbarschaftlichen Einverständnisses zulässig.

Baugrenzen

gemäß § 23 BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche.

#### 5. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

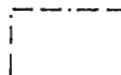
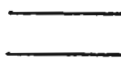
gemäß § 9 (1) 11. BauGB

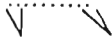
Hinweis

Einteilung in Begleitgrün, Gehweg, Fahrbahn und dergl. nur als Hinweis.

Sichtflächen

Die überschaubare Fläche ist 0,70m oberhalb der Oberkante Fahrbahn von Anpflanzungen und sonstigen Anlagen, die die Sicht behindern können, freizuhalten.



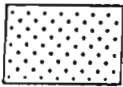


Ein- und Ausfahrtbereich

Ausnahmen erfordern das Einvernehmen der Landesstraßenbauverwaltung

6. Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmungen :



Grünzug



Spielplatz

7. Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, Flächen für die Abwasserbeseitigung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Baulastflächen



Versorgungsfläche

gemäß § 9 (1) 12. BauGB

Zweckbestimmung



Elektrizität (Trafo)



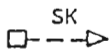
Gas

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

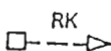
gemäß § 9 (1) 13. und 14. BauGB

Stromleitungen

Hinweis



geplanter Schmutzwasserkanal (nur nachrichtlich)

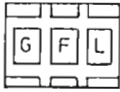


geplanter Regenwasserkanal (nur nachrichtlich)



Pumpstation

Die Benutzung der dargestellten Versorgungsleitungen ist erst nach Prüfung des jeweiligen Einzelvorhabens (Neubau oder Erweiterung) durch den Versorgungsträger zulässig.



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21.

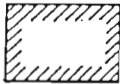
BauGB zugunsten eines Versorgungsträgers

L = Leitungs-, G = Geh-, F = Fahrrecht

Baulastbereich gemäß § 9 (1) 24. BauGB

Zugunsten der Landesstraßenbauverwaltung einzutragende Baulast :

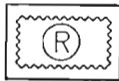
Bis zu einer Entwidmung der L 131 als freie Strecke der Landstraße darf der bezeichnete Bereich nicht überbaut werden.



8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Hochwasserrückhaltebecken

Gemäß 9 (1) 16. BauGB



9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wald

gemäß § 9 (1) 18b. BauGB



10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gemäß § 9 (1) 25a. BauGB

### Vorgartenfläche

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als private Grünanlage in einer Mindestdiefe von 5,00m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt worden ist.

Vor für die Öffentlichkeit bestimmten betrieblichen Schauanlagen darf die Vorgartenflächen unterbrochen werden.

Mindestens 1/10 der gesamten Grundstücksfläche darf nicht befestigt werden und ist dauerhaft zu bepflanzen.

## 11. Festsetzungen nach örtlichen Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

### 11.1 Werbeanlagen in Industrie- und Gewerbegebieten

In Industrie- und Gewerbegebieten dürfen Werbeanlagen in einer Gesamthöhe von 20 % der jeweiligen Fassadenhöhe, die den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktion für das Grundstück zugewandt sind, errichtet werden. Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 2,50m über die Traufhöhe hinausragen. In der Vorgartenfläche sind freistehende Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig.

Bei Dunkelheit angestrahlte Gebäudeteile und Werbeanlagen oder wechselndes Licht dürfen Wohnungen und Arbeitsplätze nicht beeinträchtigen.

Werbeanlagen, die dazu bestimmt oder geeignet sind, Verkehrsteilnehmer der freien Strecke der Landstraße anzusprechen, müssen dem Landesstraßenbauamt zur Begutachtung vorgelegt werden.

### 11.2 Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

An öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dürfen Einfriedigungen aller Art als Hecken und Sichtzäune nur bis zu einer Höhe von 2,00m errichtet werden.

Massive Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00m dürfen in einem Abstand von mind. 3,00m zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche errichtet werden. Die Flächen zwischen der öffentlichen Fläche und der Einfriedigung ist in dichter Form mit Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen.

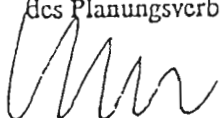
#### 11.3 Einfriedigungen in besonderen Fällen

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen von Garagen-Einfahrten 5,00m -gemessen von der Straßenbegrenzungslinie- zurückzusetzen. Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind ausgeschlossen.

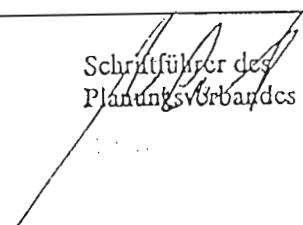
#### 11.4 Gestaltung von Gemeinschaftsstellplätzen für PKW

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze für mehr als 5 PKW durch das Anpflanzen von Bäumen oder Sträuchern zu unterbrechen. Auf mind. 5 Stellplätzen ist eine unbefestigte Pflanzscheibe im mindestlichen Maß von  $r = 1m$  anzulegen, mit Bordsteinen einzufassen und dauerhaft zu bepflanzen. Eine Zusammenfassung zu durchgehenden Pflanzenstreifen, die in der Breite 2m nicht überschreiten ist zulässig.

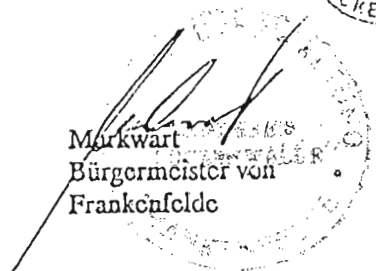
Der Geschäftsführer  
des Planungsverbandes



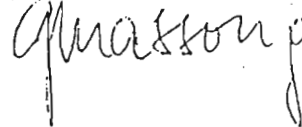
Schriftführer des  
Planungsverbandes



Markwart  
Bürgermeister von  
Frankenfelde



Massong  
Planverfasser



Janzel  
Ratsmitglied der  
Stadt Luckenwalde