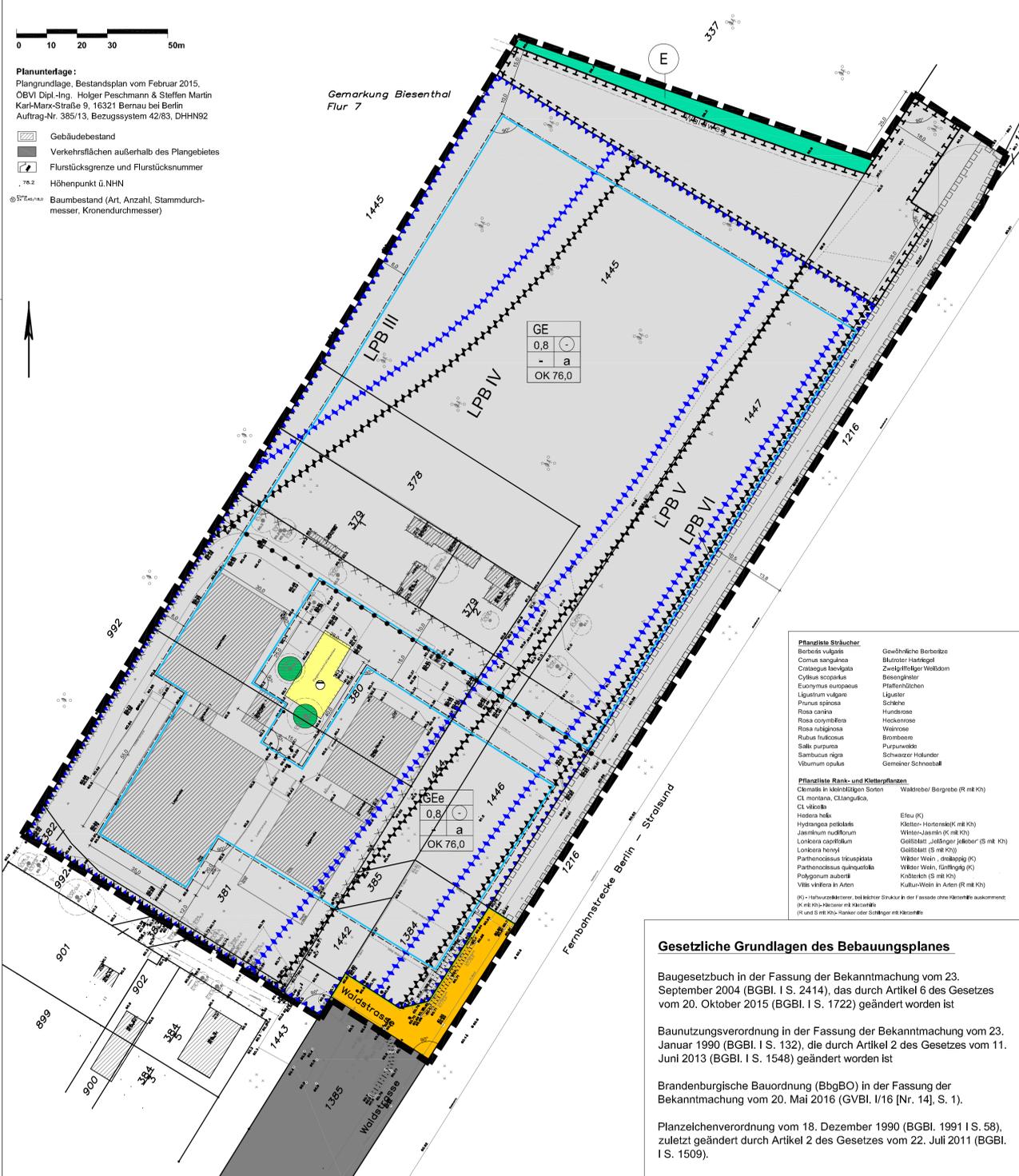


Teil A - Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)

- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) gemäß textlicher Festsetzungen 1.2 und 5.2

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
- OK 76,0** Oberkante von Gebäuden höchstens 76,0 m über Normalhöhennull (NHN) gemäß Deutschem Haupthöhennetz DHHN 1992

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- a** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Verkehrsfächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsfläche
- Zweckbestimmung: Abwasser

Flächen für Wald (§9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald (nachrichtliche Übernahme)
- Zweckbestimmung: Erholungswald

Flächen zum Anpflanzen bzw. den Erhalt von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Flächen, für die Luftschalldämmmaße für Außenbauteile von Gebäuden textlich festgesetzt sind (Lärmpegelbereiche (LPB) III bis VI in 4,0m Höhe)
- Flächen, für die Luftschalldämmmaße für Außenbauteile von Gebäuden textlich festgesetzt sind (Lärmpegelbereiche (LPB) III bis VI in 7,0m Höhe)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Kennzeichnungen

- Umgrenzungen der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

- geplanter Gebäudeabriss
- Vermaßung

Teil B - Textliche Festsetzungen Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 10 BauNVO)

1.1 Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätigkeiten unzulässig. (§§ 1 Abs. 5 und 8 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 7 Nr. 2, 3 BauNVO)

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Störgrad dem eines Mischgebietes entspricht. (§ 1 Abs. 1 BauGB und §§ 1 Abs. 5 und 8 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 7 Nr. 2, 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Die festgesetzte Oberkante (OK) von Gebäuden gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen. (§ 16 Abs. 2 Nr. und Abs. 5 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)

3.1 Im Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise "a" festgesetzt: Zulässig sind Gebäude, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Gebäude darf über 50 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.2 Im Gewerbegebiet ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker und Pfeiler bis zu 3,00 m vor die Baugrenze zulässig. Ausgenommen davon sind die zur nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ausgerichteten Baugrenzen sowie die Überbauung des festgesetzten GFL. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

4.2 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Ersatzlebensraum für Zauneidechsen herzustellen. Entlang des nach Rodung neu entstehenden Waldrandes sind innerhalb eines 5 m breiten Saumbereichs 3 Gehölzgruppen, bestehend aus je 15 Strüchern anzupflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 2 x 2m.

4.3 Die Einbeziehung der Waldfläche und der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in die Einfriedung des Gewerbegebietes ist unzulässig.

4.4 Die von den Grenzen des Bebauungsplans einsehbaren Gebäude-seiten sind jeweils mindestens zu 50% mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

4.5 Bei Pflanzgeboten sind grundsätzlich gebietsheimische, standortgerechte Arten der Pflanzlisten zu verwenden. Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind Art entsprechend zu ersetzen.

5. Bauliche und sonstige Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Innerhalb des Baufeldes im Gewerbegebiet (GE) darf der maximale flächenbezogene Schallleistungspegel 67 dB(A)/m² tags und 52 dB(A)/m² nachts betragen.

5.2 Innerhalb des Baufeldes im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Nutzungen sowie Betriebe und Anlagen einschließlich Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

5.3 Entlang der Gebäudefronten, die innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegen, müssen bei Errichtung, Erweiterung und Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende

Schall-Dämmmaß (siehe nachfolgende Tabelle) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 - „Schallschutz im Hochbau“ - Ausgabe November 1989 (liegt im Bauamt der Stadt Biesenthal zu den Dienststunden zur Einsichtnahme bereit) erfüllt werden.

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpiegel“ [dB(A)]	Erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R _{w,ext} in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro Räume ¹⁾ und ähnliches
I	bis 55	30	-	-
II	56 - 60	30	30	30
III	61 - 65	35	30	30
IV	66 - 70	40	35	35
V	71 - 75	45	40	40
VI	76 - 80	50	45	45
VII	> 80	50	50	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude - die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert.

5.4 In den Gewerbegebieten GEe und GE sind Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG, die die Mengenschwelle der Stoffliste in Anhang I der 12. BImSchV überschreiten, unzulässig.

Naturschutzrechtliche Hinweise

1. Sofern die Fällung von Bäumen für die Verwirklichung von baulichen Vorhaben erforderlich wird, ist durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Genehmigung von Baumfällungen gesondert bei der Stadt Biesenthal einzureichen. Erst nach der Antragstellung mit entsprechenden Aussagen zu möglichen Ersatzpflanzungen, kann, soweit keine artenschutzrechtlichen Belange (bspw. besetzte Baumhöhlen) entgegenstehen, eine Genehmigung für den Zeitraum vom 1.10.- 28.02. eines jeweiligen Jahres in Aussicht gestellt werden.

2. Das Auslösen artenschutzrechtlichen Verbote bezüglich der Zauneidechse kann durch folgende Maßnahmen vermieden werden:
• Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen bzw. soweit möglich Vergrämung in die verbleibenden und zuvor (!) neu geschaffenen Ersatzlebensräume innerhalb und außerhalb des Plangebietes (CEF-Maßnahme).
• Errichtung eines Foliensaunes um den neu zu schaffenden Ersatzlebensraum (um umgesiedelte Zauneidechsen in der Fläche zu halten).
• Ggf. Errichtung von temporären Bauzäunen an der Grenze zwischen Baumaßnahmen und noch besiedelten Lebensräumen bzw. dem neu geschaffenen Ersatzlebensraum (verhindern des Befahrens).

3. Das Auslösen artenschutzrechtlichen Verbote bezüglich vorkommender Brutvögel kann durch folgende Maßnahmen vermieden werden:
• Einhaltung der gemäß § 39 BNatSchG genannten Zeiträume zur Beseitigung der Vegetation im Bereich der ruderalen Stauden- und Distelfluren.

4. Erhalt des Waldameisenneustes innerhalb der Maßnahmenfläche zum Schutz der Zauneidechsen.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

Im Altlastenkataster des Landkreises Bamim wird der gekennzeichnete Bereich als Altstandort „S 06/09 Ehemaliges Bekleidungswerk Biesenthal“ geführt. Gemäß §§ 4, 29, 30 und 31 BbgAbfBodG sind festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle, der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen. Bei Feststellung sind diese im Zuge des Abbruchs vollständig zu beseitigen.

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan "Waldstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal zu den Dienststunden zur Einsichtnahme bereit) erfüllt werden. Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.

Biesenthal,

Der Amtsdirektor Siegel

2. 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 zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

.....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt am

Biesenthal,

Der Amtsdirektor Siegel

4. Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für das Amt Biesenthal- Bamim vom Ausgabe-Nr. öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Biesenthal,

Der Amtsdirektor Siegel

Amt Biesenthal-Barnim

Bebauungsplan "Waldstraße" Stadt Biesenthal

Planzeichnung Teil A und B Entwurf

Stand: September 2016

1:1.000

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 60 00
Fax: 0 33 38 / 75 60 02
e-mail: info@wow-berna.de



Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 60 00
Fax: 0 33 38 / 60 123-30
e-mail: info@döllinger-architekten.de
www.döllinger-architekten.de

