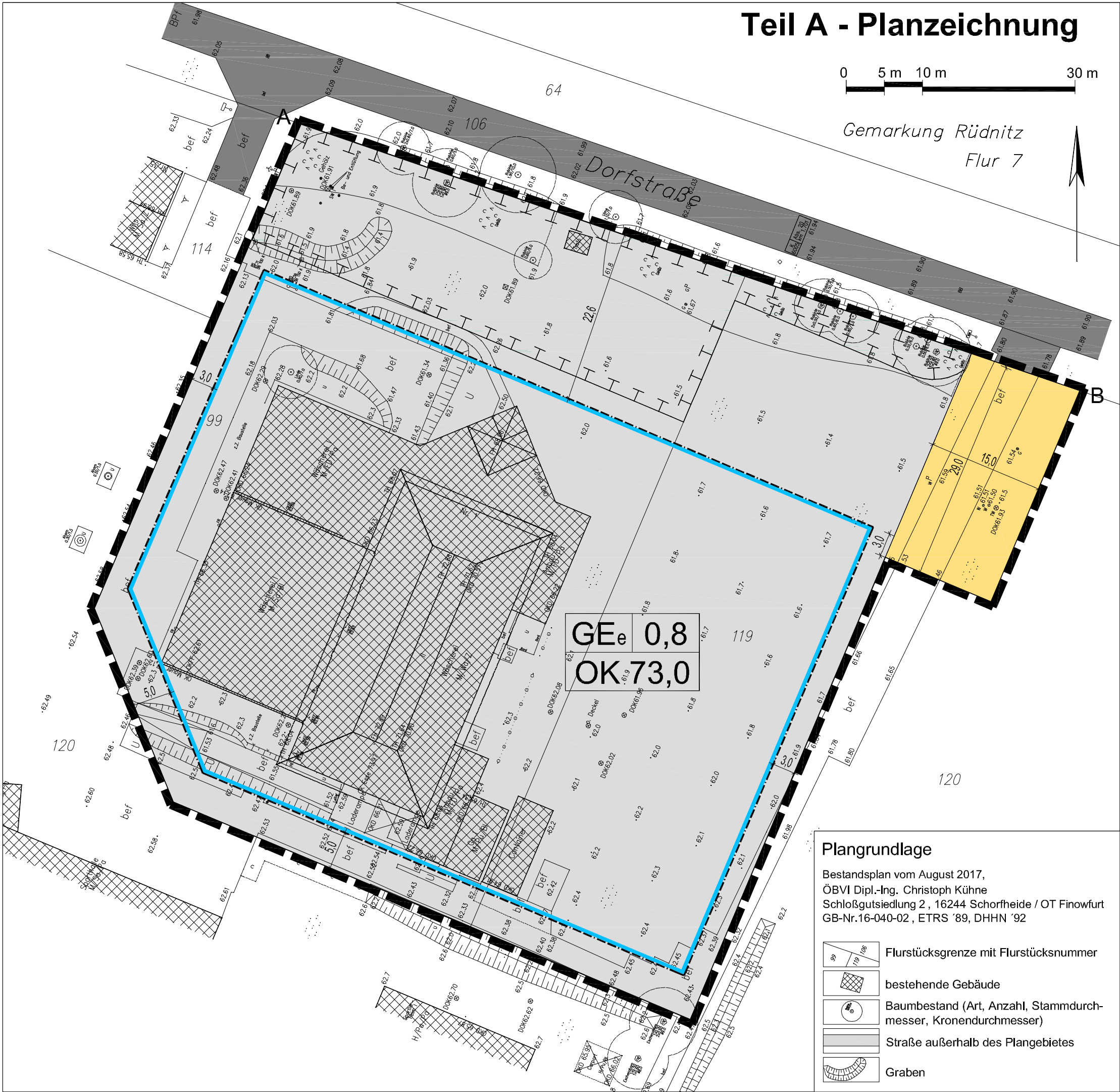




PLANZEICHENERKLÄRUNG
Festsetzungen

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

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

OK 73,0 Oberkante von Gebäuden höchstens 73,0 Meter (m) über Normalhöhennull (NHN)

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Private Verkehrsfläche

A—B Straßenbegrenzungslinie zwischen den Ordnungspunkten A und B

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

Vernaßung

Bebauungsplan „Wäscherei“
Gemeinde Rüditz

Satzungsfassung
Mai 2018
Teil - A - (bestehend aus Teil A und B)
M 1:500

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernaue.de

W.O.W.
Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Bernau bei Berlin

Teil B - Textliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind vorbehaltlich der textlichen Festsetzung 1.2 nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die in der Klasse I der Abstandsliste für das eingeschränkte Gewerbegebiet Lobetal angeführt sind, sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG, die die Mengenschwellen der Stoffliste in Anhang I der 12. BImSchV überschreiten, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23c BauGB, § 1 Abs. 5 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. 4 und Abs. 5 BauNVO)

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

3.1 Im Gewerbegebiet ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker und Pfeiler bis zu 1,00 m vor die Baugrenze zulässig. (§ 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 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein für Reptilien geeigneter Lebensraum zu erhalten. Bebauung, Befahrung sowie Ablagerung sind unzulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

4.2 Vor dem 28. Februar des Jahres, in dem die Bauarbeiten beginnen, sind zwei dauerhaft haltbare Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz an geeigneter, störungsarmer Stelle an Gebäuden oder Bäumen anzubringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Immissionsschutzrechtliche Hinweise

I. Abstandsliste für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet Lobetal

Klasse I - Betriebe und Anlagen mit einem empfohlenen Abstand von mindestens 100 m zu reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie zu Mischgebieten

- Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
- Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
- Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
- Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
- Tischlereien oder Schreinereien
- Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen mit einer Jahreskapazität von weniger als 5000 t, ohne Trocknung und offene Lagerung die nicht unter Nr. 6.4 des Anhangs der 4.BImSchV (Stand 2017) fallen
- Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
- Tapetenfabriken, die nicht unter die Nr. 5.1 des Anhangs der 4. BImSchV. fallen
- Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken

- Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
- Spinnereien oder Webereien
- Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
- Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
- Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
- Bauhöfe
- Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
- Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
- Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden
- Kleintierkrematorien [7.12.1.3]
- Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt [8.1.2.2]
- Anlagen zur Behandlung von Altfahrzeugen mit einer Durchsatzleistung von 5 Altfahrzeugen oder mehr je Woche [8.9.2]
- Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen mit einer Schmelzleistung weniger als 0,5 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von weniger als 2 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen

Anmerkung: In den eckigen Klammern [] ist die Kenn-Nummer des Anhangs I der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl I S. 504), die zuletzt durch Artikel 5 Abs. 2 der Verordnung vom 26.11.2010 geändert worden ist (4. BImSchV), angegeben.

Naturschutzrechtliche Hinweise

- Baumfällungen und Rodungen sind nur in dem gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zugelassenen Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres zulässig. Für Bäume, die der Barnimer Baumschutzverordnung unterliegen, ist ein Fällantrag zu stellen. Zum Baumschutz sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten.
- Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbote bezüglich vorkommender Brutvögel kann durch folgende Maßnahmen vermieden werden:
 - Einhaltung der gemäß § 39 BNatSchG genannten Zeiträume bei Beseitigung von Vegetation.
 - Sind Bauarbeiten oder Baufeldfreimachung innerhalb der Brutperiode der nachgewiesenen Arten (15. März bis 15. September) erforderlich, so sind die Arbeiten vor dem 15. März aufzunehmen und kontinuierlich fortzuführen, um einen Beginn von Bruten im Baustellenbereich zu vermeiden.
- Der Schutz des Lebensraumes innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann wie folgt erreicht werden:
 - Das Befahren der Fläche mit PKW und Baufahrzeugen sowie Ablagerung von Baumaterialien etc. sind zu vermeiden. Die Fläche ist dazu innerhalb der Bauzeit mit einem Absperrband (Flatterband) abzugrenzen.
 - Um die Gras- und Staudenfluren zu erhalten, sollte eine Mahd im Oktober erfolgen.
 - Eine Nutzungsintensivierung ist zu vermeiden.

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan "Wäscherei", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Rüditz gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Amt Biesenthal-Barnim,

Der Amtdirektor 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.

Amt Biesenthal-Barnim,

Der Amtdirektor 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-Barnim vom Ausgabe-Nr. öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Amt Biesenthal-Barnim,

Der Amtdirektor Siegel

Bebauungsplan „Wäscherei“
Gemeinde Rüditz

Satzungsfassung
Mai 2018
Teil - B - (bestehend aus Teil A und B)
M 1:500

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernaue.de

W.O.W.
Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Bernau bei Berlin