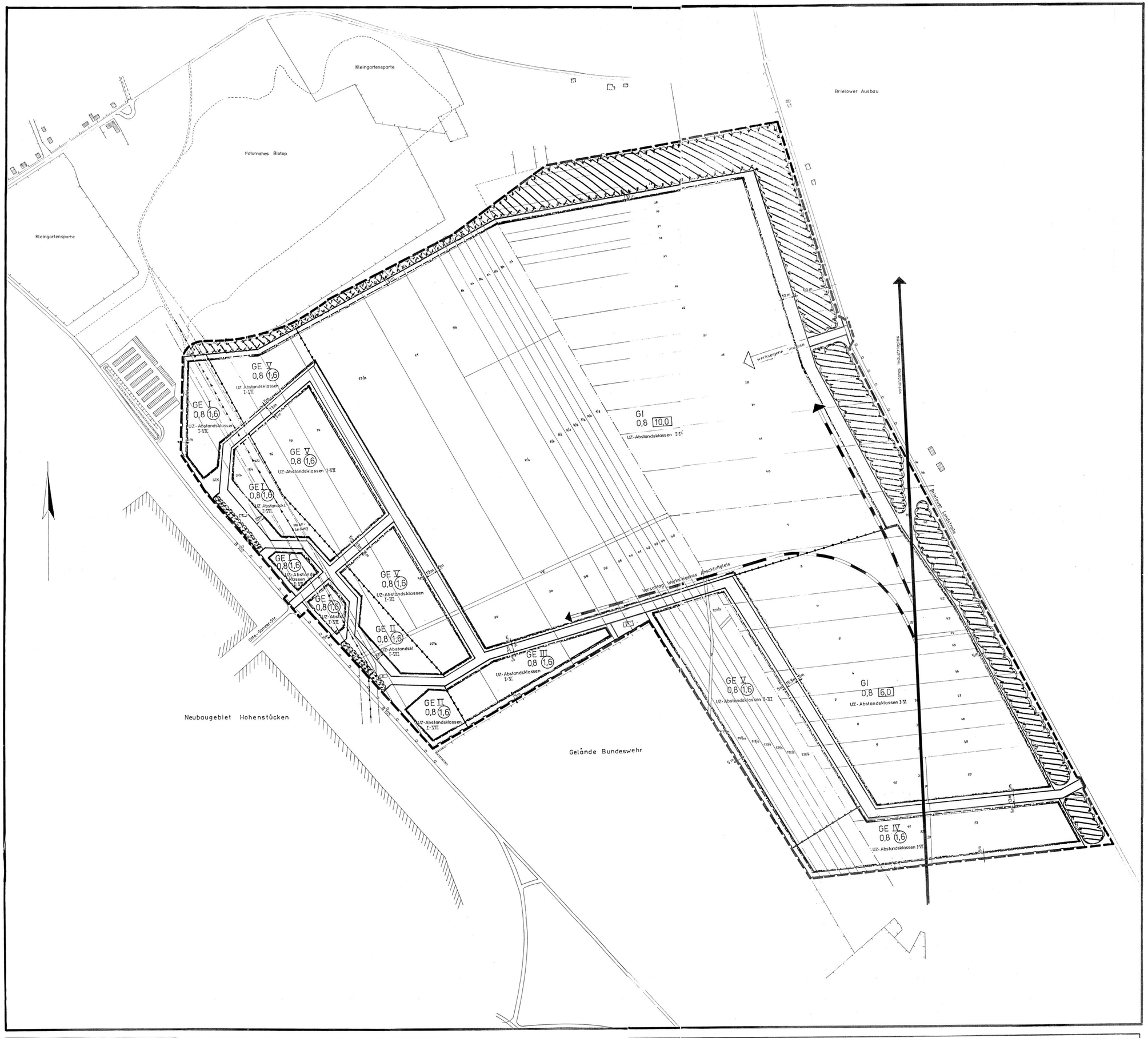

Aufgrund der §§ 1, 3 und 8-10 des BauGB, der VO über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Ziff. 1).

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes:

1. Zeichnerische Festsetzungen
2. Textliche Festsetzungen

Als Anlage ist eine Begründung beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

- Gewerbegebiet GE (§ 9 BauNVO)
- Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist die Errichtung von Einzelhandels- und Handelsbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
Als Ausnahme können Betriebe zugelassen werden, die in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen stehen, oder der Versorgung der Bevölkerung mit langfristigen Verbrauchsgütern dienen und die nach Art, Lage und Umfang keine nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erwarten lassen.
Die Geschoßfläche darf dabei 2000 m² nicht überschreiten. Zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen emittierenden industriellen und gewerblichen Anlagen einerseits und Wohngebieten andererseits wurde der "Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen" zum Zwecke herangezogen.
Danach sind gemäß § 1 Abs. 9 der BauNVO nur bestimmte Betriebsarten zulässig. Die unzulässigen Betriebsarten sind durch Planeinschrieb gekennzeichnet.
Gemäß § 31 BauGB sind ausnahmsweise Betriebe der jeweils nächstniedrigen Abstandsklassen zugelassen, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16 ff. BauNVO)

a) Grundflächenzahl GRZ, Geschoßflächenzahl GFZ, Baumassenzahl BMZ (§§ 19, 20 und 21) entsprechend den Planeinschrieben.

b) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO) entsprechend Planeinschrieben.

1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Dabei sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
Als Ausnahme dürfen bauliche Anlagen ohne Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes errichtet werden, wenn gewährleistet ist, daß von beiden Seiten an die Grundstücksgrenze gebaut wird.

1.1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, dabei darf jedoch maximal 2/3 der nicht überbaubaren Fläche mit Stellplätzen überbaut werden.
Der durch die Nutzung der Grundstücke erzeugte Bedarf an Stellflächen ist auf dem eigenen Gelände abzudecken.

1.2 Flächen mit Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen.
An den Erschließungsstraßen sind Baumreihen zu setzen. Entlang der B 102 ist ein Grünstreifen einzuordnen, die dort ausgewiesenen öffentlichen Parkflächen sind mit standortgerechten Flurgehölzen zu bepflanzen.

Die im Plan als "Fläche mit Pflanzbindung" gekennzeichneten Teile sind durchgehend mit Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen.

Hinweise

- Bei Bauanträgen im Bereich der Schutzstreifen sind im Baugenehmigungsverfahren die Energieversorgungsunternehmen zu beteiligen.
- Kfz-Abstellplätze sollen mit wasserdurchlässiger Oberfläche hergestellt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 2 (1) BauGB am 7.11.90 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Bekanntmachung hierzu am: 10.1.91

Brandenburg, den 27.3.91 — Stadtverordnetenvorsteher — Oberbürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am: 2.2.91/4.2.91

vom 12.2.91 bis einschließlich 14.3.91 öffentlich auszuliegen.

Brandenburg, den 27.3.91 — Stadtverordnetenvorsteher — Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 27.3.91 als Satzung beschlossen.

Brandenburg, den 27.3.91 — Stadtverordnetenvorsteher — Oberbürgermeister

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde

genehmigt (§ 11 BauGB)

Durch Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BauGB vom ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Brandenburg, den

Oberbürgermeister

Stadt Brandenburg
Gemarkung Hohenstücken
Flur 105, 106, 110
Maßstab 1:2500

Bebauungsplan Nr. 1
Brandenburg Hohenstücken „Industriegebiet - Nord"; F102/Brielower Landstr.

Zeichenerklärungen

1. Bestandsangaben
   - Flurstücksgrenze
   - Flurgrenze
2. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB
   - Fläche für Bahnanlagen
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. 9 (7) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 (2), 16-21 BauNVO

GE - Gewerbegebiet § 8 BauNVO — GI - Industriegebiet § 9 BauNVO

Fußnote

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 0,8 Grundflächenzahl
- (1,6) Geschoßflächenzahl
- [10,0] Baumassenzahl
- V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 (1) 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO

- Baugrenze
- Grundstücksgrenze

Weitere Festsetzungen

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauNVO
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P Parkfläche

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
- Fläche mit Pflanzbindung

UZ - unzulässige Betriebe gem. Betriebsartenliste lt. „Abstandserlaß" Nordrhein - Westfalen von 1982

für die städtebauliche Planung:

Brandenburg, den 27.3.91 — Stadt Brandenburg Oberbürgermeister Dezernat Bauverwaltung

i.V. Dezernent für Bauwesen

Fiedler Leiterin des Stadtplanungsamtes

i.V. Vogelsang Oberbürgermeister