

Architektur- und Ingenieurbüro Prenzlau
GmbH
Kietzstraße 20 a, PSF 34
O- 2130 Prenzlau

Vorhaben : Gewerbegebiet Blindow

Begründung zum Bebauungsplan Gemeinde Blindow

aufgestellt: 27.03.1991

Architektur - und Ingenieurbüro Prenzlau
GmbH

Gewerbegebiet Blindow
Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

Begründung zum Bebauungsplan Gemeinde Blindow

| | | |
|--------|--|---|
| 1.0 | Lageplanbeschreibung | 1 |
| 1.1. | Topographie und Klima | 1 |
| 1.2. | Verkehrslage | 1 |
| 1.3. | Vorhandene Bebauung | 2 |
| 1.4. | Bevölkerung, Gewerbe und Handel | 2 |
| 1.5. | Erschließung | 2 |
| 1.6. | Baugrundverhältnisse | 2 |
| 1.7. | Umweltverhältnisse | 2 |
| 2.0. | Zeit und Zweck des Bebauungsplanes | 2 |
| 2.1. | Zwingende Gründe | 3 |
| 3.0. | Überörtliche Planung | 3 |
| 4.0. | Örtliche Planung und angrenzende Bebauungspläne | 3 |
| 5.0. | Angaben zum Plangebiet | 3 |
| 5.1. | Lage | 3 |
| 5.2. | Größe | 3 |
| 5.3. | Derzeitige Nutzung | 3 |
| 5.4. | Zukünftige Nutzung | 3 |
| 5.5. | Verkehrerschließung | 4 |
| 5.6. | Bestandsleitungen und Kabel im Planungs- gebiet | 4 |
| 5.6.1. | Rechtsträger EMO Energieversorgung Müritz - Oderhaff AG | 4 |
| 5.6.2. | Rechtsträger Gemeinde Blindow | 4 |
| 5.6.3. | Post - und Fernmeldeamt | 4 |
| 6.0. | Flächenverteilung, Grundstücksanzahl | 4 |
| 6.1. | Flächenverteilung | 4 |
| 7.0. | Finanzierung der Baumaßnahmen in dem Planungsgebiet | 5 |
| 7.1. | Kosten für Maßnahmen im öffentlichen Interesse | 5 |
| 8.0. | Maßnahmen zur Verwirklichung | 6 |
| 8.1. | Wasserversorgung | 6 |
| 8.2. | Regenentwässerung | 6 |

| | | |
|---------|--|----|
| 8.3. | Schmutzwasser | 6 |
| 8.4. | Energieversorgung | 6 |
| 8.4.1. | Sicherheitsabstände zu Elektro - Energieleitungen | 6 |
| 8.5. | Gasleitungen | 6 |
| 8.6. | Postkabel | 7 |
| 8.7. | Verkehrerserschließung | 7 |
| 8.8. | Müllentsorgung | 8 |
| 8.9. | Bodenordnung | 8 |
| 8.9.1. | Geforderte freizuhaltende Fläche | 9 |
| 8.10 | Anliederbeiträge | 9 |
| 8.11 | Pflanzgebot | 9 |
| 9.0. | Städtebauliche Konzeption | 9 |
| 9.1. | Gebäudestruktur und Bauweise | 10 |
| 10.0. | Planungsrechtliche Festsetzungen | 10 |
| 10.1. | Baugebiet | 10 |
| 10.1.1. | Ausnahmen | 11 |
| 10.1.2. | Nebenanlagen | 11 |
| 10.2. | Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 10.2.1. | Vollgeschosse und Traufhöhen | 11 |
| 10.3. | Bauweise | 12 |
| 10.4. | Überbaubare Grundstücksflächen | 12 |
| 10.5. | Stellung der baulichen Anlagen | 12 |
| 10.6. | Flächen für Garagen und Stellplätze | 12 |
| 10.7. | Von der Bebauung freizuhaltende Flächen | 13 |
| 10.8. | Öffentliche Verkehrsfläche | 13 |
| 10.8.1. | Fahrverkehr, Fußgänger und Wendeanlage | 13 |
| 10.8.2. | Ruhender Verkehr | 13 |
| 10.9. | Grünflächen | 13 |
| 10.10. | Flächen für Aufschüttungen | 14 |
| 11.0. | Bauordnungsrechtliche Festlegungen | 14 |
| 11.1. | Außere Gestaltung einschl. der Dächer | 14 |
| 11.2. | Außenantennen | 14 |
| 11.3. | Einfriedung | 14 |

Kietzstraße 20a, PSF 34
D - 2130 Prenzlau

Begründung zum Bebauungsplan

1.0. Lagebeschreibung

Die Gemeinde Blindow gehört zum Kreis Prenzlau im Land Brandenburg. Das zu bearbeitende Gebiet befindet sich südlich vor dem Ortseingang an der durch Blindow führenden B 109. Im nördlichen Bereich schließt eine Bebauung in offener Bauweise aus der Zeit der Bodenreform an. Es handelt sich hier um die Flur 3 der Gemarkung Blindow mit den Grundstücken 144, 145, 146/1 und 146/2.

1.1. Topographie und Klima

Zur Höhenbestimmung ist am Chausseehaus ein Mauerbolzen als Festpunkt, diese Höhe ist mit 31,11 m ü.HN angegeben worden. Entsprechend dem vorliegenden Flächennivellement ist im Gelände ein Gefälle in östlicher Richtung und südlicher Richtung erkennbar.

Für bauphysikalische Berechnungen und Untersuchungen gelten folgende Ausgangsangaben:

| | |
|---|---------|
| Schlagregen-Beanspruchungsgebiet II (DIN) | |
| Wärmedämmgebiet | I (TGL) |
| Wind-Niederschlagsgebiet | I (TGL) |
| Schneegebiet | I (TGL) |

1.2. Verkehrslage

Parallel zum ausgewiesenen Gebiet verläuft die Bundesstraße B 109 nach Stralsund.

Die verkehrstechnische Erschließung muß von dieser Straße bei Beachtung eventueller Auflagen vorgenommen werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen Informationen vor, daß zukünftig im südlichen Bereich mit einer Umgehungsstraße bzw. Zufahrtstraße zum neuen Industriegelände der Stadt Prenzlau zu rechnen sein wird.

1.3. Vorhandene Bebauung

Im Baugelände befindet sich eine eingeschossige Gasdruckregelstation mit Flachdach mit Seitenlängen von ca. 8 x 17 m.

Auf den Grundstücken im nördlichen Grenzbereich stehen sechs eingeschossige Häuser mit Steildach an einem fahrspurbefestigten Weg.

1.4. Bevölkerung, Gewerbe und Handel

In der vorhandenen Bebauung befinden sich 6 WE mit ca. $6 \times 2,7 = 16$ Einwohner. Gewerbe und Handel sind zur Zeit nicht betrieben.

1.5. Erschließung

Aus heutiger Sicht muß für das zukünftige Gewerbegebiet eine vollständige Erschließung betrieben werden.

1.6. Baugrundverhältnisse

Baugrundaufschlüsse liegen zur Zeit noch nicht vor. Erfahrungsgemäß folgt in diesem Gebiet nach einer organisch bindigen Deckschicht von ca. 0,2-0,4 m Dicke weich-steifplastischer Geschiebemergel. Im Bereich der östlich gelegenen Niederung (Wiese) genannt Mehlbaumbruch, muß mit eingelagerten nicht-tragfähigen organischen Einlagerungen gerechnet werden.

1.7. Umweltverhältnisse

Da dieses Gelände nur landwirtschaftlich genutzt wurde, weder teilweise als Deponie oder Vorbebauung hatte, kann davon ausgegangen werden, daß das Gelände frei von Altlasten ist. Der durch die B 109 wirkende Verkehrslärm bleibt zu beachten.

2.0. Zeit und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die rechtsverbindliche Festsetzung zur Erweiterung und Bereicherung der Gemeinde Blindow mit einem Gewerbegebiet beinhalten. Er bildet die Grundlage für die zukünftigen baulichen Maßnahmen nach den 8 und 9 des Bau GB.

2.1. Zwingende Gründe

- Schaffung von Gewerbeflächen
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Verhinderung von Abwanderungen in andere Bundesländer
- Nutzung zukünftig brachliegender Flächen
- Bessere Versorgung und Betreuung der Bevölkerung
- Ansiedlung von Handwerkern in der Gemeinde

3.0. Überörtliche Planung

Dieses Gewerbegebiet muß bei zukünftigen Verkehrsplanungen Beachtung finden.

4.0. Örtliche Planung und angrenzende Bebauungspläne

Ein Flächennutzungsplan liegt von der Gemeinde für dieses Gebiet nicht vor. Dieses Gewerbegebiet tangiert mit dem zukünftigen Industriegebiet Prenzlau, wozu ein Flächennutzungsplan erarbeitet wurde.

5.0. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingang von Blindow und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden - von der Siedlung 6 WE aus der Bodenreformzeit
- im Osten - durch das Mehlbaumbruch
- im Süden - von den Ackerflächen der Stadt Prenzlau bzw. dem zukünftigen Industriegebiet
- im Westen - von der Bundesstraße B 109

5.2. Größe

ca. 4,5 ha

5.3. Derzeitige Nutzung

Die derzeitige Nutzung bestand als Acker, einem Feldweg und einer Hoffläche mit dem Standort der Gasdruckregler-Station.

5.4. Zukünftige Nutzung

Parzellierung für Gewerbebezwecke in ca. 5 Flächen von 0,2 bis 1,3 ha.

Zur Zeit liegt noch keine genaue Grenzfeststellung für die neuen Grundstücke vor.

Die Parzellierung kann sich noch wesentlich ändern.

5.5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die Anordnung einer Erschließungsstraße mit direkter Anbindung an die B 109 zu realisieren. Die in unmittelbarer Nähe befindliche Einbindung zur Wohnsiedlung wird dafür geschlossen.
(Auflage Straßenbauamt)

5.6. Bestandsleitungen und Kabel im Planungsgebiet

5.6.1. Rechtsträger EMO Energieversorgung Müritz-Oderhaff AG

Betriebsteil Pasewalk

Informationskabel
Frishwasserleitung NW 83 PE
Ferngasleitung NW 200 St
20 kV Freileitung

5.6.2. Rechtsträger Gemeinde Blindow

Freileitung Chausseehaus zur Wohnsiedlung

5.6.3. Post - und Fernmeldekamt

Fernmeldekabel beidseitig der B 109

6.0. Flächenverteilung, Grundstücksanzahl

6.1. Flächenverteilung

- a) Gesamtfläche ca. 5,00 ha = 100 %
- b) Bruttobauland
(Straße + Fläche Trafo) ca. 4,08 ha = 81,6 %
- c) Nettobauland
(einschl. Schutzflächen)

| | | | | |
|--------|---|---|-----------|----|
| Fläche | 1 | = | 2.847,50 | m2 |
| Fläche | 2 | = | 2.102,50 | m2 |
| Fläche | 3 | = | 13.965,00 | m2 |
| Fläche | 4 | = | 11.210,00 | m2 |
| Fläche | 5 | = | 2.400,00 | m2 |
| Fläche | A | = | 2.025,00 | m2 |
| Fläche | P | = | 1.500,00 | m2 |
| Trafo | | = | 100,00 | m2 |
| Straße | | = | 2.100,00 | m2 |

38.250,00 m2

ca. 3,82 ha = 76,5 %

- d) öffentliche Verkehrsfläche B 109
einschl. Böschung 0,74 ha = 14,8 %

- e) Flächen durch Energieversorgung
belegt (Gasdruckreglerstation,
Ausbläser und Schiebergruppen) 0,17 ha = 3,4 %

7.0. Finanzierung der Baumaßnahme in dem Planungsgebiet

Die Finanzierung der geplanten Baumaßnahme erfolgt in der Regel aus Eigenkapital mit Krediten.

Das ausgewiesene Planungsgebiet muß voll erschlossen werden. Entsorgungen sind in Sammelleitungen zu fassen und der Flurflut bzw. in eine Sammelgrube zu leiten.

Die Leitungen und Kabel öffentlicher Rechtsträger sind zu beachten, es gilt hier, die entsprechenden Sicherheitsabstände einzuhalten,

ansonsten sind in Abstimmung bei sehr großen Bauehinderungen Umverlegungsvarianten zu untersuchen.

Die notwendigen Stellplätze für Kfz der Grundstückseigentümer sind grundsätzlich auf ausgewiesenen eigene Parkplätze abzustellen.

7.1. Kosten für Maßnahmen im öffentlichen Interesse

Bei Verwendung der nachfolgenden Kostenangaben ist zu berücksichtigen, daß die Baukosten unter anderem durch die marktwirtschaftlichen Bedingungen, im Wettbewerb sowie durch Ausschreibungen entstehen und sich deshalb erheblich verändern können.

Die Kosten beinhalten im wesentlichen die Herstellung und Honorarzone für die Planung, Ausschreibung, Betreuung und Bearbeitung.

Nicht enthalten sind Zinsen für die Vorfinanzierung und Kosten für die Umverlegung von Leitungen im Bauland.

Kostenübersicht:

| | |
|--|---------|
| - Straßenneubau 6,00 m Breite + 1 x 1,2 m Gehweg mit Wende- schleife | 780 TDM |
| - Straßenbeleuchtung bis zur B 109 | 90 TDM |
| - Regenwassersammler 400 m 8 Schächte DN 200 | 150 TDM |
| - Schmutzwassersammler 370 m 8 Schächte DN 300 | 145 TDM |
| - Schmutzwassersammlerbehälter | 30 TDM |
| - Bewässerungssammler Anschluß z. ZT. unklar | TDM |
| - Kabelstation mit Hauptkabel | 100 TDM |

8.0. Maßnahmen zur Verwirklichung

Für alle Erdarbeiten sind Schachterlaubnisscheine notwendig.

8.1. Wasserversorgung

Der Wasserversorgungssammler ist an die vorhandene Ortsbewässerung anzuschließen.

8.2. Regenentwässerung

Für die Regenentwässerung der Dächer und der Straße ist im Straßenbereich ein Hauptsammler vorzusehen, der in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Umweltschutz in den Entwässerungsgraben unter der B 109 eingeleitet werden sollte.

Die bodenliegenden Meliorationssysteme sind bei der Realisierung unbedingt funktionsfähig zu halten.

8.3. Schmutzwasser

Schmutzwässer ohne chemische Sonderbelastungen sind über ein Sammelsystem in eine abflußlose Grube zu führen. Später sind diese Abwässer über ein Pumpsystem in die Kläranlagen der Stadt Prenzlau zu leiten.

8.4. Energieversorgung

Zur Versorgung des neuen Gewerbegebietes mit Elektroenergie werden wahrscheinlich in der Gemeinde zwei zusätzliche Stationen notwendig. Die genaue Anzahl, Kapazität und Orte der Stationen sind erst nach Kenntnis der wahrscheinlichen Belastung und Anschlußwerte bestimmbar.

Dem Rechtsträger sind rechtzeitig die entsprechenden Planungshinweise zu geben. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu Energieanlagen sind zu beachten.

Die im Baubereich verlaufenden Mittelspannungs- und Niederspannungskabel haben eine Regelüberdeckung von 0,8 m. Diese Überdeckungen sind bei Veränderungen des vorhandenen Niveaus zu beachten. Schachtgenehmigungen werden erforderlich. Die neuen Straßen erhalten eine Straßenbeleuchtung.

8.4.1. Sicherheitsabstände zu Elektro- Energieleitungen

Es werden = 3,00 m zu Gebäuden Sicherheitsabstand bei Mittelspannungsfreileitungen gemäß DIN - VDE 0210 (TGL 200 - 0614) erforderlich.

8.5. Gasleitungen

die im Bebauungsgebiet befindliche Gasdruckregelstation und Gasleitungen verlangen bei der Planung folgende

- Beiderseits der Ferngasleitung ist ein Schutzstreifen von 3 m Breite freizuhalten. Im Schutzstreifen dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Betrieb oder den Bestand der Gasleitung beeinträchtigen und gefährden (z.B. Veränderung der Deckung, Errichtung von Dauerstellplätzen oder Lagerplätzen).
- Der Abstand von Gebäuden zur Gasleitung darf 15 m nicht unterschreiten.
- Im Bereich des Ausbläfers (Schiebergruppe) muß ein Abstand von 50 m zu Gebäuden eingehalten werden.
- Die Kreuzung der FGL mit Straßen ist zulässig, jedoch muß dabei die Zugänglichkeit der Gasleitung im Störfalle erhalten bleiben (Kleinpflaster, unverfugte Platten)
- Der Abstand von Parkflächen zum Ausbläser darf 25 m nicht unterschreiten.
- Bei Bepflanzungen mit Bäumen muß ein Abstand von 2,50 m zur Gasleitung eingehalten werden.
- Mindestabstände zwischen Gasreglerstation und Gebäuden entsprechend TGL 190 - 360/01 Tabelle 1 und 2 .
- Wir weisen auf eine vorhandene Verbundnetz-Gasleitung hin. Rechtsträger " Verbundnetz Gas , Bad Doberan ".

Mit der EMO ist zu klären, wie Anschlußmöglichkeiten für die Gasnutzung als Heizmedium ermöglicht werden.

8.6. Postkabel

Im Straßenbereich der B 109 befinden sich Fernsprechkabel. Für die Gewerbetreibenden werden Telefonanschlüsse notwendig, es ist üblich, daß die Deutsche Bundespost die Verkabelung durchführt.

8.7. Verkehrserschließung

Bei Beachtung des § 9 des Bundesfernstraßengesetzes dürfen bauliche Anlagen, außerhalb der Ortsdurchfahrt, in einem Abstand von 20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. Bauliche Anlagen bis 40 m Abstand bedürfen die Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Die Erschließungsstraße ist als Anlieferstraße in 6,00 m Breite mit seitlichem Bürgersteig auszubauen. Im südlichen Bereich ist eine Wendeschleife für LKW vorzusehen.

8.8. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt in der Regel von der Stadtwirtschaft wöchentlich. Soweit die Grundstücke nicht durch befahrbare Verkehrsflächen erschlossen sind, müssen Müllbehälter am Tage der Leerung an einem befahrbaren bzw. an dem vom Müllfahrzeug befahrbaren Verkehrsweg aufgestellt werden. Hierzu ist die Stadtordnung und die Anweisung für Sondermüll zu beachten.

8.9. Bodenordnung

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden Voraussetzungen geschaffen, für die sich angemeldeten Geschäftsleute Grundstücke für Gewerbebezwecke zu kaufen. Die jetzt ausgewiesenen Größen der Grundstücke können je nach Bedarf durch die Gemeindeverwaltung verändert werden. Die im Gelände befindlichen Leitungen und Sicherheitsabstände sind für den zukünftigen Eigentümer als Baulast einzutragen. Die Baulast ist öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückeigentümers auf ein sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt (§ 80 Abs. 1 BauO). Die Baulast wirkt unbeschadet privater Rechte Dritter und geht auf den Rechtsnachfolger über. Diese Baulast wird im Gegensatz zu einer privatrechtlichen Grunddienstbarkeit nicht im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis eingetragen. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. Die Grundstücke sind nach der Verteilung von einem zugelassenen Vermessungsingenieur einzumessen und über das Liegenschaftsamt festzuschreiben. Die Abstände der Gebäude vor den Grenzen sind dementsprechend § 6 der Bauordnung zu gestalten.

8.9.1. Geforderte freizuhaltende Flächen

- Beiderseits der Ferngasleitung ist ein Schutzstreifen von 3 m Breite freizuhalten. Im Schutzstreifen dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Betrieb oder den Bestand der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden (z. B. Veränderung der Deckung, Errichten von Dauerstellplätzen oder Lagerplätzen).
- Der Abstand von Gebäuden zur Gasleitung darf 15 m nicht unterschreiten.
- Im Bereich des Ausblägers (Schiebergruppe) muß ein Abstand von 50 m zu Gebäuden eingehalten werden.

- Der Abstand von Parkplätzen zum Ausbläser darf 25 m nicht unterschreiten.

8.10. Anliegerbeiträge

Die Gemeinde Blindow geht davon aus, daß das gesamte Plangebiet als Abrechnungsgebiet behandelt wird. Zur Vereinfachung bieten sich hier die Abschnitte nach privaten und öffentlichen Rechten an.

8.11. Pflanzgebot

Im Bebauungsgebiet sind Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen dargestellt, sofern es der Gemeinde als notwendig erscheint, besteht die Möglichkeit, Pflanzgebote zu erlassen.

Bei der Bepflanzung sind jedoch die Sicherheitsabstände im Bereich von Kabel-, Rohr- und Freileitungen zu beachten. Der Abstand von Bäumen zur Hauptgasleitung muß = 2,5 betragen. Die Pflanzabstände sind nochmals mit dem zuständigen Rechtsträger abzustimmen.

9.0. Städtebauliche Konzeption

Das sich entwickelnde Gewerbegebiet kann sich in Verbindung mit der vorhandenen Wohnsiedlung mit Häusern aus der Bodenreformzeit zu dem Gemeindegebiet Süd entwickeln.

Aus städtebaulicher Sicht wird es notwendig, die Eigentümer der vorhandenen Wohnsiedlung entsprechend ihrer Lage zur B 109 und zum neuen Gewerbegebiet mit Auflagen zur Neugestaltung der Häuser und Einfriedungen anzuregen. Im Zusammenwirken mit neuem Großgrün muß eine Verbindung geschaffen werden. Die verkehrsmäßige Erschließung und Anbindung an die Ver- und Entsorgung sollte schrittweise verbessert werden. Bei Einhaltung der Abstandsflächen aus Sicht der Belichtung und des Brand-schutzes nach § 6 der BauO sollte nach Kenntnis der Bauvorhaben der zukünftigen Grundstückseigentümer strengstens auf eine fluchtgerechte geordnete Bauungskonzeption gedrungen werden. In der Gemeindevertretung und in den übergeordneten Behörden ist zu entscheiden, wie weit das Ortseingangsschild der Gemeinde in südliche Richtung vorversetzt werden kann.

Entsprechend dieser Entscheidung sind die Sichtfreiheitsflächen im Bereich der Straßenkreuzungen in Abhängigkeit der zugelassenen Geschwindigkeit auf der B 109 mit dem Straßenbauamt abzustimmen. Die Einbindung notwendiger Spiel- und Freiflächen für die Kinder der Bewohner ist entfernt von der B 109 in gestaltet Grünzonen einzuordnen.

9.1. Gebäudestruktur und Bauweise

Die geplante Verbindung der vorhandenen Siedlungsstruktur mit dem Gewerbegebiet wird durch folgende Vorgaben wesentlich mitbestimmt:

Die vorgegebene ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit der nahezu gleichhohen Traufhöhe der Gewerbebebauung bildet eine wichtige gestalterische Verflechtungszone zwischen altem Ortskern und dem geplanten Gewerbegebiet. Die vorhandene offene Bebauung soll sich im Gewerbegebiet fortsetzen. Für eventuelle Wohnbauten ist vorzugsweise ein Dachausbau anzustreben.

Für die Gebäude des Gewerbes und der Lagerwirtschaft sind flache Satteldächer ohne Attika empfehlenswert. Offene Lagerflächen sind zur B 109 mit natürlichem oder gebautem Sichtschutz zu verdecken. Die nachbarseitige Abstimmung ist hier wünschenswert.

10.0. Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1. Baugebiet

Das gesamte Baugebiet wird entsprechend der Bau NVO-Novelle 1990 wie folgt eingestuft:

vorhandenes Siedlungsgebiet

Nach 2 als Kleinsiedlungsgebiet

neues Gewerbegebiet

Nach 8 Gewerbegebiet:

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten

10.1.1. Ausnahmen

Grundsätzlich muß angeführt werden, daß bauliche oder sonstige Anlagen im Einzelfall nur zulässig sind, wenn sie der Eigenart des Baugebietes entsprechen. Dies gilt gleichermaßen für allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen und für Ausnahmen, die zugelassen werden können.

10.1.2. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne 14 Abs. 1 Bau NVO sind z.B. Geräteschuppen, Müllboxen, Einfriedungen, Teppichklopfstangen und Kleintierhaltung. Ein Anlaß, diese Nebenanlagen einzuschränken oder für nicht zulässig zu erklären, besteht im allgemeinen nicht. Städtebaulich nicht erwünscht und auch nicht ausnahmsweise zulässig sind obige Nebenanlagen außerhalb der Grundstücke. Nebenanlagen, die der Versorgung dienen, wie Anlagen der Elektrizität, Gas, Wärme, Be- und Entwässerung mit Maststandorten, Verteilerstationen, Kabelstationen, Schächten und Verstärkerkästen müssen geduldet werden. Hierbei ist aber gewünscht, daß diese Nebenanlagen innerhalb von Verkehrsflächen oder öffentlichen Flächen errichtet werden. Die entsprechenden Sichtfelder an Kreuzungen sind einzuhalten.

10.2. Maß der baulichen Nutzung

10.2.1. Vollgeschosse und Traufhöhen

In Abstimmung mit der städtebaulichen Orientierung bewegt sich die bauliche Nutzung für Wohngebäude mit Steildach zwischen I und II Vollgeschosse mit ausgebautem Dach. Die sich hier ergebende max. Traufhöhe mit Unterkellerung und der Beachtung eines max. 1,3 m hohen Drepfels beträgt ca. $TH = 8,5$ m. Diese Traufhöhe gilt auch als obere Orientierungshöhe für die Gewerbegebäude mit Flachdächern bis 25 % Dachneigung.

Eine Festsetzung der Maße der baulichen Nutzung für jedes einzelne Grundstück im Bebauungsplan ist nicht zweckmäßig. Wie bereits in der städtebaulichen Konzeption angesprochen, kommen hauptsächlich für große Dachflächen nur Satteldächer mit Dachneigungen bis zu 25% zur Anwendung.

Obergrenze entsprechend 17 Bau NVO 1990

Bei der Bestimmung der baulichen Nutzung nach 16 dürfen, auch wenn eine Geschößflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen für ein Gewerbegebiet nicht überschritten werden:

(GE) Gewerbegebiet = 0,8 (GRZ) Grundflächenzahl
= 2,4 (GFZ) Geschößflächenzahl

10.3. Bauweise

Grundsätzlich wurde die offene Bauweise gewählt. Für die Festsetzung der Bauweise gilt die Bauo, hier regelt sich der Abstand zum Nachbargrundstück bei Beachtung des Brandschutzes, der Belichtung und der Beschallung, des sinkenden Kraftfahrzeugverkehrs, des störungsfreien Wohnens, der nachbarlichen Interessen und der städtebaulichen Gestaltung.

10.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach 30 des BBauG erhalten soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Sie unterscheiden sich dadurch, daß auf eine Baulinie zwingend gebaut werden muß, eine Baugrenze dagegen nicht überschritten werden darf.

Als Ausnahme sind Überschreitungen der Baugrenzen im Einzelfall bis 1,5 m möglich.

10.5. Stellung der baulichen Anlagen

Bei diesem Gewerbegebiet ist die Stellung der Gebäude nicht vorgeschrieben, jedoch muß sich ein Ordnungsprinzip erkennen lassen. Hauptbaufluchten sind einzuhalten. Die Gebäudestellung wird aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten auch vom Geländegefälle diktiert.

10.6. Flächen für Garagen und Stellplätze

Der Stauraum vor den Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen und soll nicht reduziert werden, da sonst vor der Garage die Aufstellfläche verloren geht und für das Kurzparken die öffentlichen Verkehrsflächen benutzt werden.

Garagen sind ausschließlich auf den Baugrundstücken innerhalb der überschaubaren Grundstücksfläche zulässig. Kundenfahrzeuge oder Fahrzeuge von Angestellten müssen auf dem eigenem Grundstück abgestellt werden.

Gewerbeanlagen

Handwerksbetriebe 1 Stellplatz je 50-70 m² Nutzfläche
oder je 3 Beschäftigte

Lagerplätze 1 Stellplatz je 80-200 m² Nutzfläche
oder je 3 Beschäftigte

Büro,Verwal- 1 Stellplatz je 30-40 m2 Nutzfläche
tung,Läden mindestens 2 Stellplätze je Laden

10.7. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen an den Knotenpunkten und Einmündungen von Straßen oder befahrbaren Wohnwegen Sichtfelder freigehalten werden. Die Höhe der Sichtfelder liegt bei 0,8 m bis 2,5 m. Die Bemessung und Definition der Sichtfelder legt die RAS fest.

Abhängig sind die Sichtweiten von der Entwurfsgeschwindigkeit der einzelnen Verkehrsflächen. Ausgehend von einer Geschwindigkeit von 20 km/h im Siedlungsgebiet kann ein Sichtfeld von 10 x 30 m geschaffen werden. Wird ein Stoppschild aufgestellt, verringert sich das Sichtfeld auf 3,0 x 30 m. Das Sichtfeld auf der B 109 ist mit dem Straßenbauamt abzustimmen. Hier lassen sich günstigere Verhältnisse schaffen, wenn das Ortseingangsschild in südliche Richtung versetzt wird.

10.8. Öffentliche Verkehrsflächen

10.8.1. Fahrverkehr ,Fußgänger und Werbeanlagen

Für die Gewerbefläche ist die Errichtung einer eigenen Straße mit direktem Anschluß an die Bundesverkehrsstraße B 109 vorgesehen.

Sie ist auf eine Breite von 6,00 m ausgelegt, so daß ein ungehindertes Begegnen von 2 LKW gewährleistet wird. Gleichzeitig bietet die gewählte Straßenbreite die Möglichkeit auch notfalls ein Fahrzeug in Längsrichtung kurzzeitig parken zu können.

Im südlichen Endbereich der Straße ist eine Wendemöglichkeit mit einem Außendurchmesser von ca. 40 m angeordnet.

10.8.2. Ruhender Verkehr

siehe Abs. 10.6.

Durch die Anpflanzung von Großgrün lassen sich die Parkplätze schattieren und es wird gleichzeitig eine Belebung im Straßenraum erreicht.

10.9. Grünflächen

Entsprechend der städtebaulichen Empfehlungen sind auf den Grundstücken und am Rand des Straßenraumes in scheinbar geordneter Form Grünanlagen mit Rasen, Blumen Sträuchern und Bäumen zu gestalten.

Bei Beachtung der vorhandenen Kabel - und Rohrleitungen ist an der Straße eine Schutzpflanzung oberhalb der Böschung anzulegen.

10.10. Flächen für Aufschüttungen

Sollte durch Anmeldung einer größeren Anzahl von Bewerbern eine großflächige Planung ermöglicht werden, so bietet sich eine organisierte Geländeregulierung an, wobei gleichzeitig Auf- und Abtrag fachgerecht eingebaut werden kann.

Hierdurch kann das Gelände gleichzeitig besser genutzt werden. In Richtung Mehlbaumbuch bieten sich Flächen zur Auffüllung an. Vorher ist der Kulturboden unter Auffüllungen abzutragen. Eine Abstimmung der zukünftigen Besitzer der Deponiegrundstücke ist notwendig, da auf aufgefüllten Flächen nach Beratung mit dem Planungsingenieur gebaut werden kann.

11.0. Bauordnungsrechtliche Festlegungen

11.1. Äußere Gestaltung einschließlich der Dächer

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild zu erhalten, werden geneigte Satteldächer in roter Tönung bauordnungsrechtlich festgesetzt.

Im übrigen bestehen für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit; sie dürfen in Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe lediglich nicht "verunstaltet" wirken.

11.2. Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus Sicht des Naturschutzes, sind Außenantennen nicht zulässig. Der Rundfunk- und Fernsehempfang ist über Klabelleitungen von einem zentralen Punkt aus zu empfangen.

11.3. Einfriedung

Um ein unruhiges Straßenbild im Bereich der neuen Straße zu vermeiden, werden hier die zulässige Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen auf 1,5 m beschränkt.

Übersteigeschutz ist nicht erlaubt.

Sollten unumgängliche Sichtschutzbleden entlang der Grenzen notwendig werden, so wird eine Höhe von 2,0 m vorgegeben.

Zäune und Mauern können gezielt mit Gehölzen, besonders an der B 109, verdeckt werden.