

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der ...

1. Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet

(1) Das Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie 2. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(4) Ausnahmsweise können zugelassen werden - Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle oder bituminösem Schiefer

(5) Nicht zulässig sind: - Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungsleistung 900 MW übersteigt

(6) "Sevesso Relevanz-I" Im Industriegebiet sind alle Anlagen zulässig, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen I bis III des Leitfadens "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind.

(7) "Sevesso Relevanz-II" Ausnahmsweise können im Industriegebiet solche Anlagen zugelassen werden, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klassen IV des Leitfadens "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

2.1 Als Bezugspunkt für die die festgesetzte Obergrenze der Höhe baulicher Anlagen wird die Bezugshöhe 80,0 m über DHNN2016 festgesetzt.

2.2 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen überschritten werden.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen weder Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO noch Stellplätze, Garagen oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden.

1. Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Tiere wie z.B. Insekten oder Fledermäuse sollen Außen- und Straßenbeleuchtungen im Industriegebiet energiesparend, strahlcharmig und insektenverträglich ausgeführt werden.

2. Verminderung Kollisionsrisiko für vorkommende Vogelarten

Zur Verminderung des Kollisionsrisikos für vorkommende Vogelarten sind im Industriegebiet großflächige Glasfassaden an den dem Waldrand zugewandten Gebäudeseiten und Eckfenster, die einen ungehinderten Durchblick zulassen, zu vermeiden.

3. Nisthilfen

Als Ersatz für Niststätten höhlenbrütender Vogelarten sind nachfolgend aufgelistete Nisthilfen an geeigneten Altbäumen (keine Höhenbäume) in den angrenzenden Waldbeständen anzubringen.

4. Baubestimmungen zur Waldumwandlungsgenehmigung

Bei allen Baumaßnahmen sind Baumbestände auf Vorkommen geschützter Lebensstätten zu untersuchen.

5. Kontrolle auf Lebensstätten vor Baubeginn

Bei allen Baumaßnahmen sind Baumbestände auf Vorkommen geschützter Lebensstätten zu untersuchen.

6. Fledermauskästen

Als Ersatz von Baumhöhlen sind rechtzeitig vor der Rodung Fledermauskästen entsprechend dem Artenpotenzial an geeigneten Altbäumen (keine Höhenbäume) in den angrenzenden Waldbeständen anzubringen.

7. Waldmaisenen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen muss die geplante Baufläche auf Vorkommen von Waldmaisenen untersucht werden.

8. Nebenbestimmungen zur Waldumwandlungsgenehmigung

(Auszug aus dem Schreiben der unteren Forstbehörde vom 11. März 2019)

11.1 Fristen

1. Die Durchführung der Waldumwandlung wird auf die Dauer der Rechtswirksamkeit dieser Planung befristet.

2. Die festgesetzten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Beginn der Waldumwandlung vollständig abzuschließen.

11.2 Aufschlebende Bedingungen

Der/die Begünstigte hat der zuständigen unteren Forstbehörde den Beginn des Vollzugs der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart mit der Vollzugsanzeige, spätestens mit dem Tag der Aufnahme der Arbeiten (Fällen und Roden) anzuzeigen.

11.3 Widerrufsvorbehalt

Der Widerruf der Genehmigung bleibt vorbehalten, sofern die Fläche in eine andere, als die im B-Plan ausgewiesene Nutzungsart umgewandelt wird.

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

(1) Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Tiere wie z.B. Insekten oder Fledermäuse sollen Außen- und Straßenbeleuchtungen im Industriegebiet energiesparend, strahlcharmig und insektenverträglich ausgeführt werden.

(2) Verminderung Kollisionsrisiko für vorkommende Vogelarten

Zur Verminderung des Kollisionsrisikos für vorkommende Vogelarten sind im Industriegebiet großflächige Glasfassaden an den dem Waldrand zugewandten Gebäudeseiten und Eckfenster, die einen ungehinderten Durchblick zulassen, zu vermeiden.

(3) Nisthilfen

Als Ersatz für Niststätten höhlenbrütender Vogelarten sind nachfolgend aufgelistete Nisthilfen an geeigneten Altbäumen (keine Höhenbäume) in den angrenzenden Waldbeständen anzubringen.

(4) Baubestimmungen zur Waldumwandlungsgenehmigung

Bei allen Baumaßnahmen sind Baumbestände auf Vorkommen geschützter Lebensstätten zu untersuchen.

(5) Kontrolle auf Lebensstätten vor Baubeginn

Bei allen Baumaßnahmen sind Baumbestände auf Vorkommen geschützter Lebensstätten zu untersuchen.

(6) Fledermauskästen

Als Ersatz von Baumhöhlen sind rechtzeitig vor der Rodung Fledermauskästen entsprechend dem Artenpotenzial an geeigneten Altbäumen (keine Höhenbäume) in den angrenzenden Waldbeständen anzubringen.

(7) Waldmaisenen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen muss die geplante Baufläche auf Vorkommen von Waldmaisenen untersucht werden.

(8) Nebenbestimmungen zur Waldumwandlungsgenehmigung

(Auszug aus dem Schreiben der unteren Forstbehörde vom 11. März 2019)

11.1 Fristen

1. Die Durchführung der Waldumwandlung wird auf die Dauer der Rechtswirksamkeit dieser Planung befristet.

2. Die festgesetzten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Beginn der Waldumwandlung vollständig abzuschließen.

11.2 Aufschlebende Bedingungen

Der/die Begünstigte hat der zuständigen unteren Forstbehörde den Beginn des Vollzugs der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart mit der Vollzugsanzeige, spätestens mit dem Tag der Aufnahme der Arbeiten (Fällen und Roden) anzuzeigen.

11.3 Widerrufsvorbehalt

Der Widerruf der Genehmigung bleibt vorbehalten, sofern die Fläche in eine andere, als die im B-Plan ausgewiesene Nutzungsart umgewandelt wird.

11.4 Auflagen:

1. Die im Kompensationsverhältnis 1 : 1 zu erbringenden Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen im Umfang von 9 ha werden auf den nachfolgenden Flächen durchgeführt:

Table with 5 columns: Id. Nr. der Fläche, Gemarkung, Flur, Flurstück, Art der Maßnahme, Größe der Maßnahmefläche (ha)

2. Die Ersatzpflanzungen sind gemäß den Festlegungen der nachfolgend aufgeführten Erstaufforstungsgenehmigungen der Oberförsterei Jützborg und Ausführungsplanung des Büros für Forst & Landschaft natuerep, Mahlsdorf Nr. 19 in 15938 Gollsen auszuführen.

Table with 5 columns: Id. Nr. der Fläche, Erstaufforstungsgenehmigung, Durchführung entpor. Ausführungsplanung natuerep, Verträge Sicherung

3. Bei Ausfällen von mehr als 10 % der Pflanzen auf der Erstaufforstung hat in der unmittelbaren auf die Ausfälle folgenden Pflanzperiode (Pflanzperiode ist Herbst und Frühjahr eines jeden Jahres) die vollständige Nachbesserung der Fehlstellen zu erfolgen.

4. Das verwendete Saat- und Pflanzgut hat den Vorschriften des Forstvermehrungsgesetzes (ForVG) i. V. m. der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebiete-Verordnung (ForVHV) zu entsprechen und darf nur den dort angegebenen Herkunftsgeländen (HKG) entstammen.

5. Bei der Pflanzung von Gehölzen im Rahmen der Anlage von Waldbränden, Hecken, Feld- und Ufergehölzen in der freien Landschaft sind ausschließlich gebietsheimische Herkunft entsprechend den Anlagen vom „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ zu verwenden.

6. Die Pflanzung ist bis zum Wachstadium der "gesicherten Kultur" je nach Vitalität der Begleitflora ein- bis zweimal jährlich durch geeignete Maßnahmen zu pflegen.

7. Die Pflanzung ist bis zum Wachstadium der "gesicherten Kultur" je nach Vitalität der Begleitflora ein- bis zweimal jährlich durch geeignete Maßnahmen zu pflegen.

8. Die Pflanzung ist bis zum Wachstadium der "gesicherten Kultur" je nach Vitalität der Begleitflora ein- bis zweimal jährlich durch geeignete Maßnahmen zu pflegen.

9. Die Pflanzung ist bis zum Wachstadium der "gesicherten Kultur" je nach Vitalität der Begleitflora ein- bis zweimal jährlich durch geeignete Maßnahmen zu pflegen.

10. Die Pflanzung ist bis zum Wachstadium der "gesicherten Kultur" je nach Vitalität der Begleitflora ein- bis zweimal jährlich durch geeignete Maßnahmen zu pflegen.

11. Die Pflanzung ist bis zum Wachstadium der "gesicherten Kultur" je nach Vitalität der Begleitflora ein- bis zweimal jährlich durch geeignete Maßnahmen zu pflegen.

12. Die Pflanzung ist bis zum Wachstadium der "gesicherten Kultur" je nach Vitalität der Begleitflora ein- bis zweimal jährlich durch geeignete Maßnahmen zu pflegen.

13. Die Pflanzung ist bis zum Wachstadium der "gesicherten Kultur" je nach Vitalität der Begleitflora ein- bis zweimal jährlich durch geeignete Maßnahmen zu pflegen.

14. Die Pflanzung ist bis zum Wachstadium der "gesicherten Kultur" je nach Vitalität der Begleitflora ein- bis zweimal jährlich durch geeignete Maßnahmen zu pflegen.

15. Die Pflanzung ist bis zum Wachstadium der "gesicherten Kultur" je nach Vitalität der Begleitflora ein- bis zweimal jährlich durch geeignete Maßnahmen zu pflegen.

16. Die Pflanzung ist bis zum Wachstadium der "gesicherten Kultur" je nach Vitalität der Begleitflora ein- bis zweimal jährlich durch geeignete Maßnahmen zu pflegen.

17. Die Pflanzung ist bis zum Wachstadium der "gesicherten Kultur" je nach Vitalität der Begleitflora ein- bis zweimal jährlich durch geeignete Maßnahmen zu pflegen.

18. Die Pflanzung ist bis zum Wachstadium der "gesicherten Kultur" je nach Vitalität der Begleitflora ein- bis zweimal jährlich durch geeignete Maßnahmen zu pflegen.

19. Die Pflanzung ist bis zum Wachstadium der "gesicherten Kultur" je nach Vitalität der Begleitflora ein- bis zweimal jährlich durch geeignete Maßnahmen zu pflegen.

20. Die Pflanzung ist bis zum Wachstadium der "gesicherten Kultur" je nach Vitalität der Begleitflora ein- bis zweimal jährlich durch geeignete Maßnahmen zu pflegen.

21. Die Pflanzung ist bis zum Wachstadium der "gesicherten Kultur" je nach Vitalität der Begleitflora ein- bis zweimal jährlich durch geeignete Maßnahmen zu pflegen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG

- 4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4.1 Allgemeine Begrünung und Bepflanzung
4.2 Baumpflanzungen entlang von Erschließungsstraßen
4.3 Begrünung von Stellplatzanlagen
4.4 Dachbegrünung
4.5 Fassadenbegrünung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen/Baugrenzen

1.4 Sonstige Planzeichen

2. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

3. PLANGRUNDLAGE

VERFAHRENSVERMERKE

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 22. Juni 2017 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Teltow, (Datum/Stempel) Katasterbehörde

Ausfertigungsvermerk

Der Baubehauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wurde am 21. Mai 2019 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Niemegk, (Datum/Siegel) Amtsdirektor

Bekanntmachungsvermerk

Der Beschluss des Baubehauungsplans als Satzung sowie die Stelle, bei der der Baubehauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) auf Dauer während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, sind am ...

Niemegk, (Datum/Siegel) Amtsdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

STADT NIEMEGK BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET NIEMEGK II" (ERWEITERUNG INDUSTRIEGEBIET NIEMEGK)

SATZUNG

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS 21. MAI 2019

AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE MIT KENNZEICHNUNG (ROTE MARKIERUNG) DER LAGE DES GELTUNGSBEREICHES IM STADTGEbiet (UNMAßSTÄBLICH)

