

FESTSETZUNGEN (Teil B)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO

Gewerbegebiet GE 1 - GE 3, § 8 BauNVO

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebietes GE sind die im § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende im § 8 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

- Anlagen für Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO

2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

2.2. Ausschluss der Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert zulässig. Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird ausgeschlossen.

2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Geschosse, Trauf- und Firsthöhe) ist in der Planzeichnung (siehe Nutzungsschablone) festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt ist mit 63,3 m über NN für das gesamte B-Plangebiet festgesetzt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf in Bezug zur angrenzenden Verkehrsfläche 1,2 m nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO

3.1. überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen bilden die maximal zulässigen Grenzen für die Außenwände der neu zu errichtenden Hauptgebäude. Ausgenommen von dieser Regelung sind die u. g. Ausnahmen a, b und c.

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze mit Gebäuden und Gebäudeteilen sind für die nachfolgend aufgeführte Ausnahmen zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

- a) Wintergärten mit nicht mehr als 5,00 m Breite, wenn sie über nicht mehr zwei Geschosse reichen und nicht mehr als 3,0 m vortreten.
- b) Balkone mit nicht mehr als 5,00 m Breite, wenn sie nicht mehr als 2,00 m Breite vortreten.
- c) andere Vorbauten mit nicht mehr als 3,00 m Breite, wenn sie über nicht mehr als 2 Geschosse reichen und nicht mehr als 1,00 m vortreten.

Hauptgebäude sind in einem rechteckigen oder abgewinkelten Grundriss zu errichten. Außerhalb der ausgewiesenen Baufenster sind allgemein Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Darüber hinaus können Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fassadengestaltung (i.V.m. § 8 BbgBO)

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Putz oder Holz auszuführen. Kombinationen mit Klinker und Blech sind zulässig.

2. Dächer (i.V.m. § 8 BbgBO)

Zulässig sind Dachformen gem. Nutzungsschablone.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndes/ bewegtem Licht.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach Planzeichenverordnung - PlanZV)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

Nutzungsschablone

GE (Gewerbe) Baugebiet		GE 1 Büro- u. Ausstellungsgebäude		GE 2 Versandhalle		GE 3 Wohngebäude Inhaber/ Leiter	
max. Firsthöhe	Dachform	max. 8,00 m	Flachdach	max. 7,50 m	Pulldach	max. 9,00 m	Sattel-/ Flachdach
Zahl der Voll- geschosse	Bauweise o (offen)	II	o	I	o	II	o

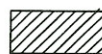
 Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN/ DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

 63.3 Höhenbezugspunkt

 36/3 Flurstücksnummer

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes

 Bestand: Gebäude

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Abbruch: Gebäude

 6.00 Bemaßung in Meter

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.

Weitere gesetzliche Grundlagen:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung**
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- **Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
- **Brandenburgische Bauordnung (BgbBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

Gemeinde Heinersbrück

vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

"Stuhlkontor II"

M 1 : 1.000

Plangeber: Gemeinde Heinersbrück
vertreten durch das Amt Peitz
Schulstraße 6
03185 Peitz

Verfasser: Entwurfs-und Planungsbüro GmbH
August-Bebel-Str. 14
03185 Peitz

Bearbeiter: A. Feige
Datum: 25.09.2014

Geltungsbereich: 7.070 m²
Gemarkung : Heinersbrück
Flur: 6
Flurstück: 35/5, 35/6, 36/3

