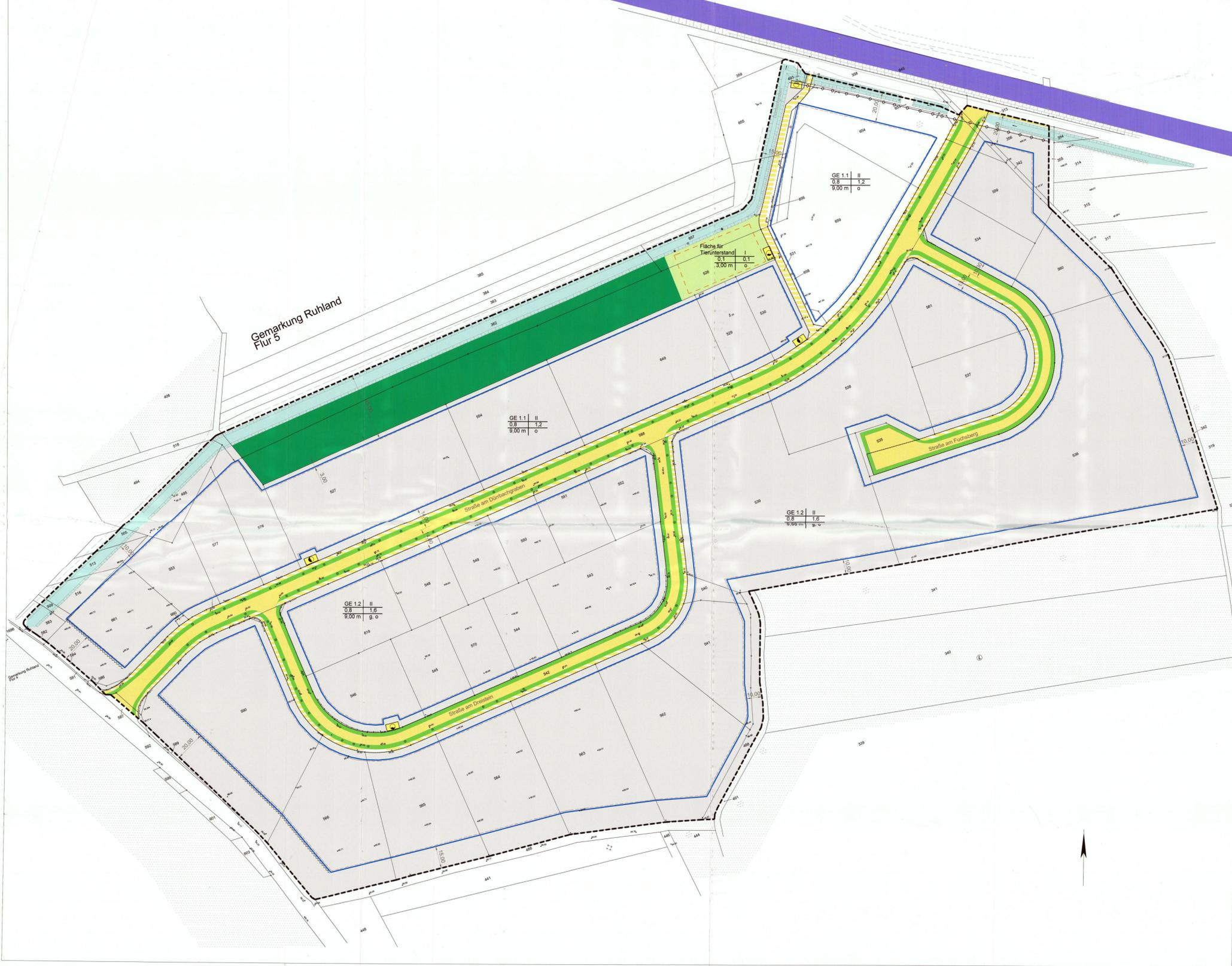


1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "GROÙE WIESEN"

TEIL A



TEIL B

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)
 - Entgegen § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig:
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Verpackungsanlagen
 - Entgegen § 9 Abs. 3 BauNVO sind zulässig:
 - Wohnen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Grund- und Geschosflächenzahl (§§ 16, 17, 18, 20 BauNVO)
 - Die Grund- und Geschosflächenzahl sind im zeichnerischen Teil (Teil A) festgesetzt.
 - Gebiet GE 1.1 - Bebauung entlang des Dürbachgrabens
 - GRZ 0,8
 - GFZ 1,2
 - Gebiet GE 1.2 - sonstige Bauflächen
 - GRZ 0,8
 - GFZ 1,6
 - 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
 - Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt. Eine Traufhöhe von 9,00 m wird als Höchstgrenze festgeschrieben.
 - Eine Überschreitung der festgeschriebenen Traufhöhe kann nur für Ausrüstungsteile zugelassen werden.
 - Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Oberkante Straße der jeweiligen Grundstückszufahrt.
- 3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
 - 3.1 Im Gebiet GE 1.1 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Ausnahmsweise ist der einseitige Wegfall des seitlichen Grenzabstandes zulässig, wenn
 - im Einvernehmen die Nachbarn eine gemeinsame Grenzbebauung vornehmen oder
 - eine einseitige Grenzbebauung mit nachsachverständlicher Zustimmung erfolgt.
 - 3.2 Im Gebiet GE 1.2 ist eine offene und geschlossene Bauweise zulässig. Abweichend zum § 22 Abs. 3 BauNVO werden Gebäude bei der geschlossenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet.
- 4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. (sH. Teil A)
 - Ein Mindestabstand von 3 m zu Grundstücksgrenzen ist nach § 6 BldgBO zu halten, sofern keine anderen Festsetzungen bezüglich Grenzabstand getroffen werden (Pkt. 3.1).
 - Entsprechend § 24 Abs. 1 Nr. 1 BldgBO ist das Bauen hochbaulicher Anlagen an der Landstraße L 57 und an der Landstraße L 591 >20m vom Rand der befestigten Hauptfahrbahn festgesetzt.
 - Angrenzende Grundstücke zum Dürbachgraben haben eine Baugrenze zur Böschungsoberkante von 10 m einzuhalten.
 - Der Gewässerstrandstreifen (5 m) ist von Bebauung frei zu halten.
- 5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - 5.1 Innerhalb nicht überbaubarer Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, ausgenommen Einrichtungen und Anlagen der Tierhaltung, zulässig.
 - 5.2 Lagerplätze sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des jeweiligen angesiedelten Gewerbes entsprechen. Die Anordnung ist auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 14 BauNVO, allgemein zulässig.
 - 5.3 Flächen für Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb des Baugrundstücks nach den geltenden landesrechtlichen Vorschriften nachzuweisen und zu realisieren (§ 43 BldgBO), wobei Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich sind.
 - 5.4 Flächen südlich des Dürbachgrabens, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, sind von Nebenanlagen frei zu halten.
- 6 Verkehrflächen, Verkehrflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - 6.1 Verkehrsflächen
 - Das Plangebiet ist über die kommunale Verbindungsstraße A (Am Dürbachgraben) zwischen der Landstraße L 57 und der Landstraße L 591 mit der Trassierung durch das Gewerbegebiet zu erschließen.
 - Die innere Erschließung erfolgt neben den direkten Anbindungen der Grundstücke an die Verbindungsstraße über Anliegerstraßen, Straße B (Am Dreistein) als Ringstraße und Straße C (Am Fuchsborg) als Wendeschleife.
 - Anlagen des Fuß- und Radverkehrs sind beidseitig der Verbindungsstraße und einseitig an den Anliegerstraßen anzulegen.
 - Nicht befestigte Flächen des öffentlichen Verkehrsraumes sind zu begrünen (Straßenbegleitgrün). Die straßenbegleitende Baumplanung ist zu erheben.
 - 6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verbindungsstraße (Dürbachstraße)
 - Fahrbahn 6,50 m
 - Straßenbegleitgrün (beidseitig) 2,50 m
 - Fuß- und Radweg (beidseitig) 2,50 m
 - Anliegerstraßen (Am Dreistein und Am Fuchsborg)
 - Fahrbahn 6,50 m
 - Straßenbegleitgrün (beidseitig) 2,50 m
 - Fuß- und Radweg (einseitig) 2,50 m
 - Wendeschleife
 - 6.3 Anschluss der Grundstücke an Verkehrsflächen
 - Sofern keine Einschränkung festgelegt, sind folgende Einfahrtsbereiche zugelassen:
 - Grundstücke bis 25 m Straßenanliegerbreite
 - eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt mit max. 10 m Breite
- 7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)**
 - 7.1 Zur Entlastung des Abwassers des Baugebietes dienende Pumpstationen, Anlagen der Löschwasserversorgung (Brunnen) und Anlagen der Energieversorgung werden auf gesonderten Versorgungsflächen zugelassen.
 - 7.2 Separate notwendige Ver- bzw. Entsorgungsanlagen sind jeweils auf dem Grundstück innerhalb der Baugrenze zulässig.
 - 7.3 Die Versorgungsstrassen sind innerhalb der Medienkorridore in den Bereichen der öffentlichen Verkehrsflächen vorzuziehen. Die Schutzabstände sind nach den entsprechenden Normen einzuhalten.
 - 7.4 Die Abfallentsorgung erfolgt dezentral auf den jeweiligen Grundstücken.

ALLGEMEINE HINWEISE

- Die Bauaufwände sind über die Fundamentmeldung von Bodendenkmätern zu belegen.
- Baumaßnahmen im Abstand von 100 m zur nächstgelegenen Gleisachse der DB sind gesondert bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien einzuholen.
- Das Plangebiet ist über die Fundamentmeldung von Bodendenkmätern zu belegen.
- Baumaßnahmen im Abstand von 100 m zur nächstgelegenen Gleisachse der DB sind gesondert bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien einzuholen.
- Die Zulässigkeit von darüber hinaus gehenden Nutzungen bedarf einer Einzelfürprüfung.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB und des § 81 Abs. 1 BldgBO sind folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes festgeschrieben:
- 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - 1.1 Fassaden (i.V.m. § 8 BldgBO)
 - Gebäudefassaden über 12,00 m Länge sind architektonisch durch Öffnungen oder durch Materialwechsel zu gliedern und einer Fassadenbegrünung zu unterziehen. Spiegelfeld und reflektierende Fassaden- und Dachbekledungen sind nicht zulässig. Die Farbgebung soll der Umgebung angepasst werden, so dass das Straßen- und Landschaftsbild nicht verunstaltet wird.
 - 1.2 Werbeanlagen (i.V.m. § 9 BldgBO)
 - Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur zulässig an:
 - Der Stätte der Leistung innerhalb des Grundstücks
- 2 Einfriedungen (i.V.m. § 81 BldgBO)**
 - Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune, Hecken oder gestaltete Mauern bis 2,00 m Höhe zulässig.
 - Nachträgliche Einfriedungen sind als begrünzte Holzzäune, Palisaden oder Maschendrahtzäune zulässig.
- 3 Grundstücksinnere Anschlüsse (i.V.m. § 7 BldgBO)**
 - Grundstücksinnere Anschlüsse sind gepflastert auszuführen.

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN / HINWEISE

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

- o Gewerbegebiete (Planungsgebiet)

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

Baugeniet (GE)	Zahl der Vollgeschosse (II)
Grundflächenzahl (0,8)	Geschosflächenzahl (1,2 / 1,6)
Traufhöhe (9,00 m)	Bauweise (o/g)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o Geschlossene Bauweise
- o Offene Bauweise
- o Baugrenze
- o Errichtung von Hochbauten jeder Art untersagt (Brandenburgisches Straßengesetz, 20 m neben Landstraße)

Flächen für den öffentlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- o Bahnanlagen
- o Fuß- und Radwege
- o Straßenverkehrsflächen
- o Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)

- o Medienkorridor
- o Baugrundstück für Versorgungsanlagen
- o Elektrizität
- o Abwasser
- o Löschwasser

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- o unterirdische Leitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- o Straßenbegleitgrün
- o Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- o Flächen für die Landwirtschaft
- o Flächen für Wald
- o Laubbaum

Wasserflächen und Flächen für die Landwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- o Gewässer

Sonstige Zeichnungen

- o vorhandene Flurstücksgrenze
- o Flurstücknummer
- o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- o Landschaftsschutzgebiet
- o Fläche für Tierunterstand

Nachrichtliche Übernahmen:
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Eltersniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Santenberg und Ortrand".

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan "Große Wiesen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich Grönderungsplan wurde am 29.08.1993 ab Seiner Beschluss und die Begründung dazu getilgt (Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde am 07.12.1993; Bekanntmachung im Mitteilungsblatt des Amtes Ruhland am 08.01.1994). Dieser Plan entspricht bis auf die unten genannten Änderungen dem Ursprungsplan.

Ruhland, den 14.10.2016
Amtdirektor
Bürgermeister

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.08.2015 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für das Amt Ruhland, Ausgabe 02/15 vom 03.07.2015.

Ruhland, den 16.03.2016
Amtdirektor
Bürgermeister

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung haben in der Zeit vom 16.07.2015 bis einschließlich 18.08.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgelegt werden können im Amtsblatt für das Amt Ruhland, Ausgabe 02/15 vom 03.07.2015 öffentlich bekanntgemacht worden.

Ruhland, den 3.7.2016
Amtdirektor
Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.9.2016 abgelehnt. Das Abwägungsergebnis wurde den Betroffenen am 2.10.2016 mitgeteilt.

Ruhland, den 5.10.2016
Amtdirektor
Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Grönderungsplan wurde am 12.9.2016, von der Stadtverordnetenversammlung als Sichtung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ruhland, den 19.9.2016
Amtdirektor
Bürgermeister

6. Die Planzeichnung entspricht dem Entwurf der Landschaftsbaustufen und weist städtebaulich bedeutsame Anlagen wie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen geometrisch einwandfrei. Die Übergrabbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskerne ist einwohnerfreundlich.

19.9.2016
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Bauordnungsverordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planinhaltsverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 48), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BldgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2006, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. Nr. 30)

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEP) (LEP) (GVBl. I S. 29)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009

Ausnahmen

Ausnahmsweise kann auf der im Grönderungsplan als Sukzessionsfläche bzw. für Ersatzflächen und Renaturierungsmaßnahmen ausgewiesenen Fläche, die sich teilweise aus den Flurstücken 526 und 667 ergibt (siehe Detailplan) eine Schutzfläche für Tiere errichtet werden.

Die GFZ von 0,1 und die GFZ von 0,1 sollen nicht überschritten werden. Die maximal zulässige Höhe für die Errichtung der Schutzfläche beträgt 3,00 m.

Detailplan 1:1000

ÜBERSICHT

Plangebiet o.M.

STADT RUHLAND Land Brandenburg

Planart: 1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet "Große Wiesen"

M 1:1000

Auftraggeber: Stadt Ruhland vertreten durch Amt Ruhland Rudolf-Broscheid-Straße 4 01945 Ruhland

Planverfasser: Birkup planen + überwachen Birkup Birkup
Tel. 03 37 31 70 50
Fax 03 37 31 42 14
birkup@birkup.de
Ruhlandstraße 28
01945 Ruhland
www.birkup.de

Fachplaner: Anja Brandt, M.Sc.
Datum: 08/2016