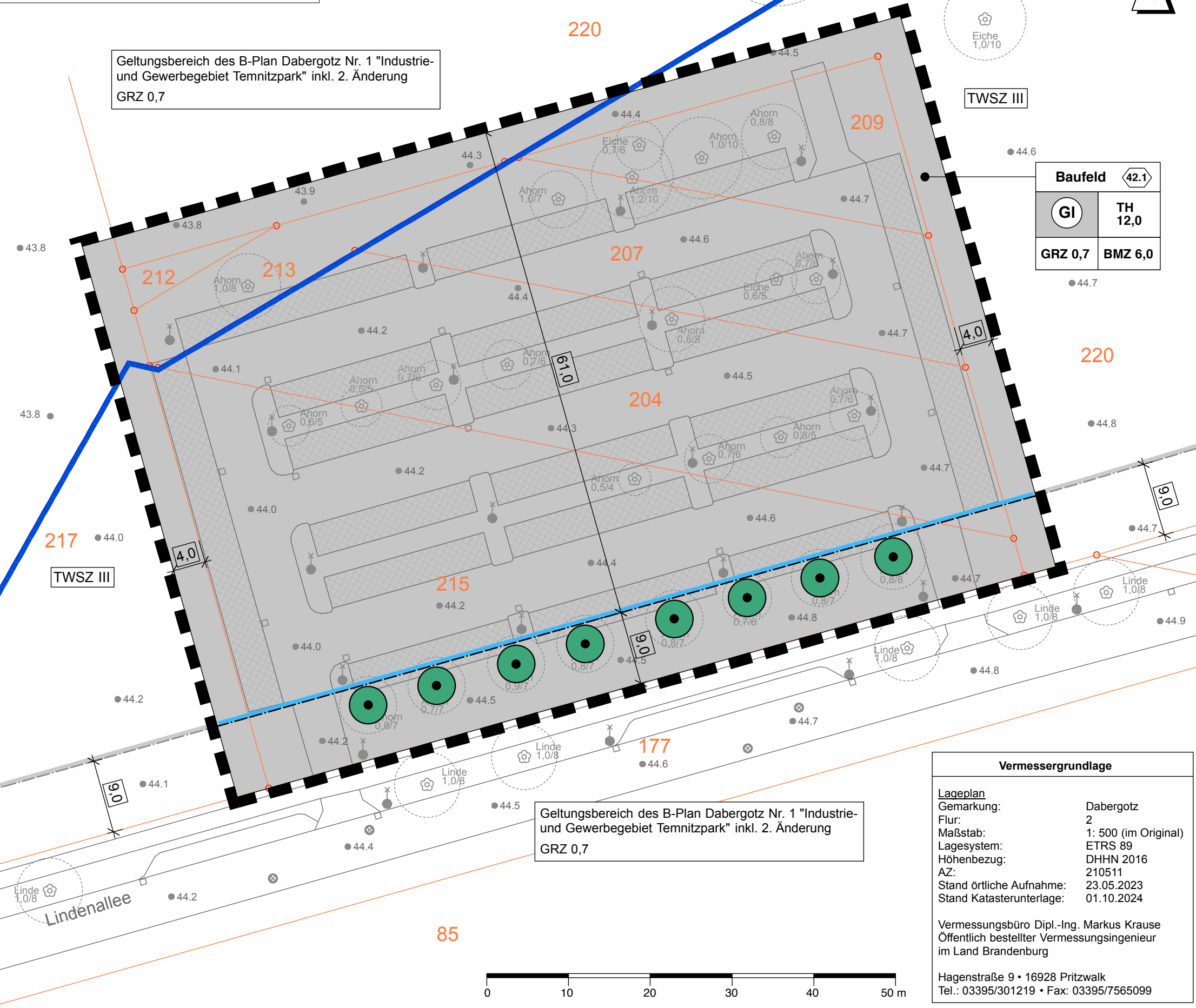


Satzung der Gemeinde Dabergotz über den Bebauungsplan Dabergotz Nr. 5 "Neue Industriefläche im Temnitzpark"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Maßstab 1: 500



ZEICHENERKLÄRUNG ZU TEIL A

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GI	Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)
42.1	Nummerierung der Baufelder	

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

TH 12,0	maximale Traufhöhe in Meter über Geländeneiveau	(§ 16, § 18 BauNVO)
GRZ 0,7	Grundflächenzahl	(§ 16, § 19 BauNVO)
BMZ 6,0	Baumassenzahl	(§ 16, § 21 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
-----------	---------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25 BauGB)

	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Erhaltung von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 5	(§ 9 (7) BauGB)
--	---	-----------------

Nachrichtliche Übernahmen

	Trinkwasserschutzone III
--	--------------------------

Darstellungen Plangrundlage

	vorhandene Parkplatzanlage
	vorhandene Bäume mit Kronendurchmesser
	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	vorhandene Lampen
	Höhenangaben im System DHHN 2016

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung im Industriegebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (2) Nr. 1 und 2 und §§ 1 – 21a BauNVO)

- 1.1 Unzulässig sind
- die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und
 - die in § 9 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen
Im GI-Gebiet ist der Bau von Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht zulässig.

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

Höhe baulicher Anlagen
Im GI ist es zulässig, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe auf bis zu 20 % der jeweiligen Fläche des Baugrundstückes durch Betriebsanlagen der Gebäude wie Kühltürme oder Schornsteine um bis zu 8 Meter überschritten wird. Darüber hinaus gehende Ausnahmen bezüglich der Höhe können sich nur aus technischen Zwängen ergeben, die einen Nachweis zur technischen Erforderlichkeit voraussetzen.

II. Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

1. Reklame- und Werbeanlagen:
Das Anbringen von Reklame- und Werbeanlagen auf Dächern oder an Traufen ist unzulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht blenden, nicht blinken und es dürfen keine Filme abgespielt werden.
2. Zur Absicherung des Betriebsgeländes sind bauliche Anlagen in Form von Einfriedungen (z.B. Werkzaun mit Übersteigenschutz als Abschluss des Betriebsgeländes) auch außerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Flächen und bis zu einer Gesamthöhe von 2,70 m zulässig.

III. Immissionsschutz

Maßnahmen zum Schutz vor Anlagenlärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

„Im Industriegebiet sind auf der Teilfläche GI nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691:2006-12, »Geräuschkontingenterierung« weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L(EK), T in dB(A)/m ²	L(EK), N in dB(A)/m ²
GI	63	48

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.„

IV. Grünordnerische Festsetzungen

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 24, 25 a und b BauGB)

1. Die Bestandsbäume an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind am selben Standort oder in direkter Nachbarschaft gleichwertige Ersatzpflanzungen zeitnah vorzunehmen.
2. Es ist sicherzustellen, dass der Traubereich und Wurzelraum der zu erhaltenden Bestandsbäume dauerhaft frei bleibt von Versiegelung und Verdichtung sowie Ablagerungen. Während der Bauzeit sind die durch die Baumaßnahme gefährdeten Bestandsbäume durch ortsfeste Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist zur Vermeidung von Bodenverdichtungen innerhalb der Kronentraufbereiche der Bestandsbäume unzulässig.
3. Stellplätze auf den Baugrundstücken sind unter Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien (zum Beispiel hydrologisch wirksame Betonfiltersteine) zu befestigen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Verwendetes Betonpflaster ist mit 30 mm Fugen zu verlegen. Durch Initialaussaat von Rasenarten sind die Fugen zu begrünen.
4. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.
5. In den Baugebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen pro angefangenen 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger Einzelbaum I. Ordnung, ein Baum II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher als zusammenhängende Gehölzflächen und/oder Baumgruppen zu pflanzen. Die Ausdehnung der zusammenhängenden Gehölzfläche muss mindestens 100 qm betragen sowie 3-reihig gepflanzt oder 5 m breit sein.
6. Auf den Baugrundstücken ist auf oberirdischen Stellplatzanlagen für jeweils vier Stellplätze ein großkroniger Einzelbaum I. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Mindestfläche der Pflanzunginsel beträgt 9 qm bei einer Mindestbreite von 2 m. Durch Initialaussaat von Wiesenarten ist der Aufwuchs einer Krautschicht zu fördern.
7. Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen 5 und 6 sind folgende Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten:
- 7.1 Anpflanzungen von Einzelbäumen: Anpflanzungen von Hochstämmen, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang der Sortierung 10/12.
- 7.2 Anpflanzungen von Gehölzen, Gehölzgruppen und freiwachsenden Hecken: Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 12/14, Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 10/12, Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.
- 7.3 Es wird die Verwendung von Gehölzen der Pflanzlisten 1 bis 4 empfohlen.

8. Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 – 2200, max. 2500 Kelvin und ohne UV-Anteile. Möglichst niedrige Lichtpunkthöhen und max. 5 Lux Beleuchtungsstärke für Wege- und Zugangsbeleuchtung sowie max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung sind einzuhalten. Flächige Fassadenanstrahlungen (sog. Wallwäsher), freistrahle Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch bedarfsorientierte Steuerung soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

V. Hinweise

externe Flächenpool-Maßnahmen

Zur vollständigen Realisierung des benötigten ökologischen Ausgleichs werden externe Maßnahmen notwendig. Die Flächenagentur Brandenburg GmbH hat entsprechende Pflanz- und Extensivierungsmaßnahmen umgesetzt, die dem Bebauungsplan Dabergotz Nr. 5 im geforderten Umfang und vertraglich gesichert (Entwicklungsgesellschaft Temnitz mbH / Flächenagentur Brandenburg GmbH vom 16.10.2024) wie folgt zugeordnet sind:

- im Flächenpool Kyritz - Dosse / Blankenberg, Gemarkung Blankenberg auf den Flurstück 1127 der Flur 1 die Pflanzung von 7 Hochstämmen
- im Flächenpool Kyritz - Dosse / Blankenberg - Lögow, Gemarkung Lögow, auf den Flurstücken 43-46 der Flur 5 und den Flurstücken 25 sowie 27-29 der Flur 4 die Pflanzung von 50 Hochstämmen (Tilia cordata)
- im Flächenpool Kyritz - Dosse im Maßnahmenbereich Lohm/Dosse, Gemarkung Lohm auf dem Flurstück 73 der Flur 9 die Umwandlung von 3.813 qm Intensiv- in Extensivgrünland

Hinweise zum Artenschutz

Baubedingt können potentiell Vogelarten gestört und somit der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ausgelöst werden. Die Baufeldfreimachung mit Rodung von Gehölzen ist daher nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. zulässig.

Hinweis zum Gehölzschutz

Im Plangebiet gilt die Verordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin - BaumSchVO OPR) vom 20. September 2010.

Hinweise zur Gehölzverwendung

Aus Kompensationsgründen zu pflanzende Gehölze sind gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebieteigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) (MLUK, 2024) zu verwenden.

Empfehlung zur Gehölzverwendung

Pflanzliste 1: Gehölze, großkronige Bäume I. Ordnung			
Eberesche	Sorbus aucuparia	Stiel-Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior	Trauben-Eiche	Quercus petraea
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Winter-Linde	Tilia cordata

Pflanzliste 2: Gehölze, kleinkronige Bäume II. Ordnung			
Eibe	Taxus baccata	Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Eisbeere	Sorbus torminalis	Wild-Apfel	Malus sylvestris
Feld-Ahorn	Acer campestre	Wild-Birne	Pyrus pyrastra
Feld-Ulme	Ulmus minor	Wild-Kirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus	Hochstämmige Obstbäume	

Pflanzliste 3: Gehölze, Großsträucher			
Haselnuß	Corylus avellana	Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflaflenhütchen	Euonymus europaeus		

Pflanzliste 4: Gehölze, Sträucher			
Filz-Rose	Rosa tomentosa	Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Hunds-Rose	Rosa canina		

Aufhebung der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1

In dem Bereich, wo der Bebauungsplan Dabergotz Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ inklusive der 2. Änderung durch den Bebauungsplan Dabergotz Nr. 5 neu überplant wird, wird mit Eintritt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 5 die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 inklusive der 2. Änderung aufgehoben.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

KATASTERVERMERK

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.10.2024 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit Stand vom 23.05.2023 für die örtliche Aufnahme vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Pritzwalk, den 18.10.2024

ObM im Land Brandenburg

VERFAHRENSVERMERKE

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 5 "Neue Industriefläche im Temnitzpark" und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.10.2024 übereinstimmen. Der Bebauungsplan Dabergotz Nr. 5 "Neue Industriefläche im Temnitzpark", bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgeteilt.

Walsleben, den 29.10.2024

Amtdirektor

Bekanntmachung/ In-Kraft-Treten

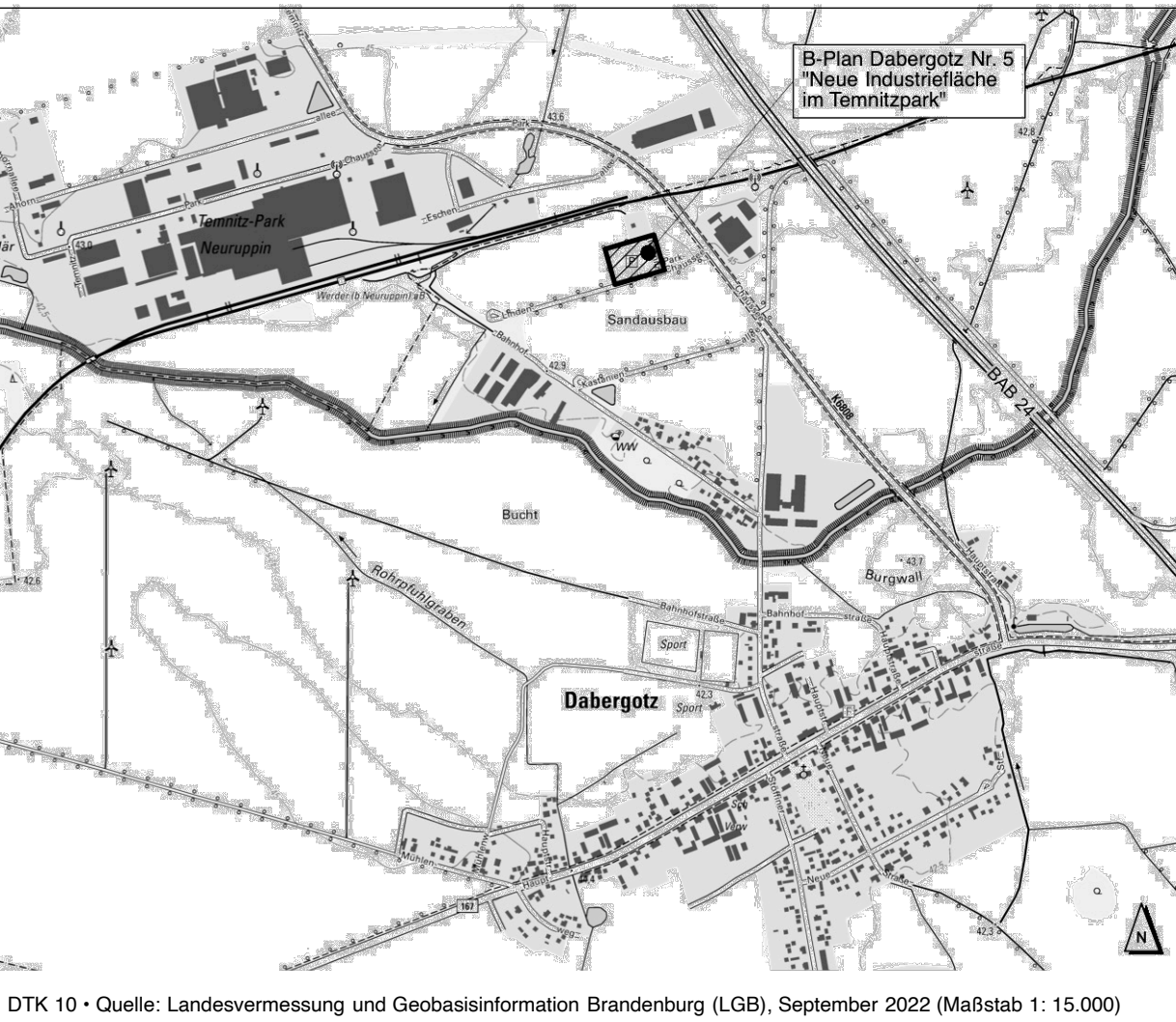
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Dabergotz Nr. 5 "Neue Industriefläche im Temnitzpark" sowie die Stelle, bei der die Satzung mit der Planzeichnung und der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde im Amtsblatt für das Amt Temnitz und die amtsangehörigen Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck- Frankendorf, Temnitztal, Temnitztal, Walsleben Nr. 61.02.2024 am 22.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Walsleben, den 03.12.2024

Amtdirektor



Gemeinde Dabergotz

Bebauungsplan Dabergotz Nr. 5 "Neue Industriefläche im Temnitzpark"

Bebauungsplan

Stand Oktober 2024

Satzungsfassung

Projekt Nr.:

D 806

Maßstab:

1 : 500

Amt Temnitz für die Gemeinde Dabergotz • Bergstraße 2 • 16818 Walsleben

Bearbeitung durch: Plankontor Stadt und Land GmbH

Karl-Marx-Straße 90/91
16816 Neuruppin

Tel.: 03391-458180

Mail: info@plankontor-np.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

