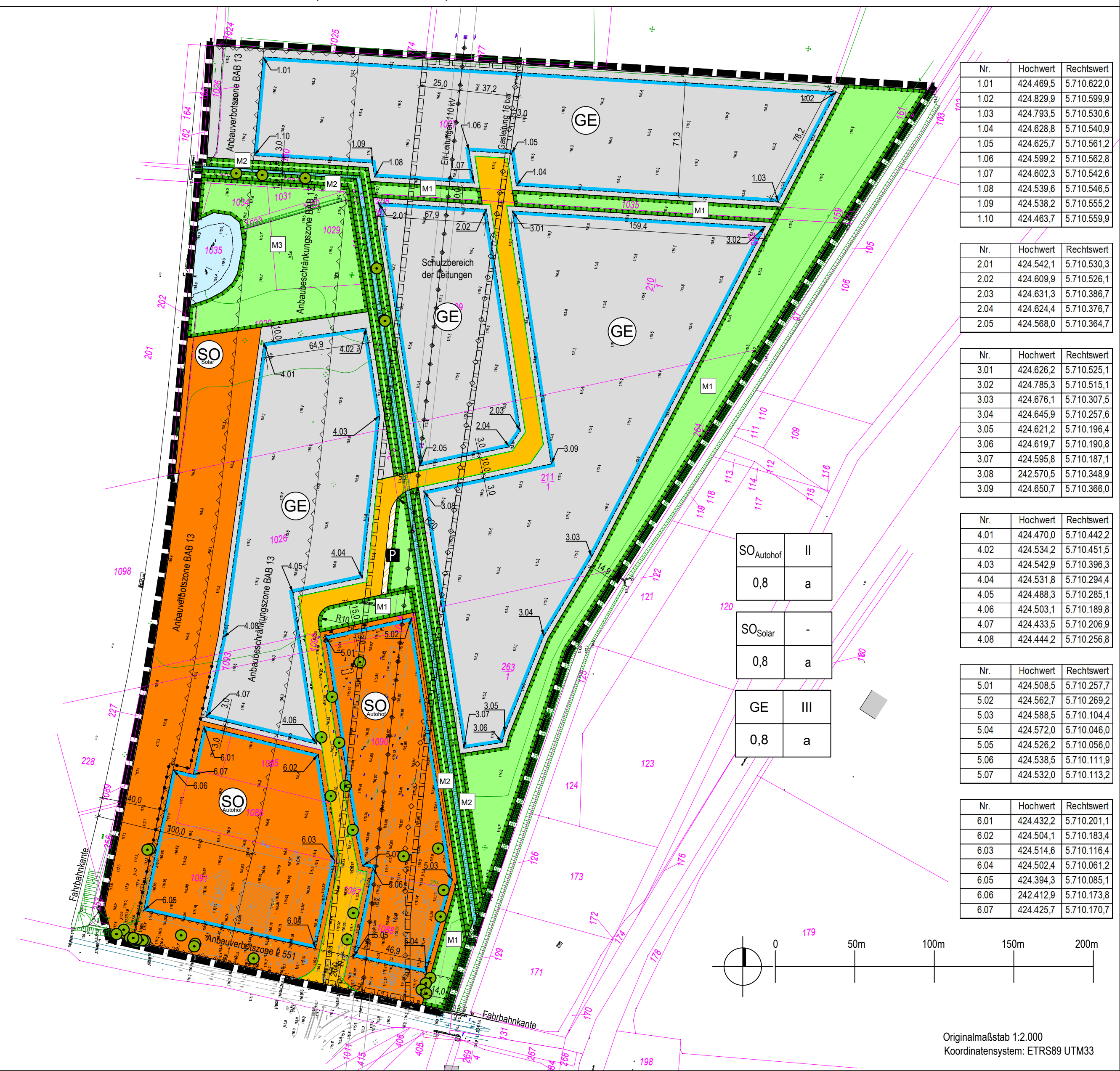


TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 1.1 Gewerbegebiet
- 1.2 Sondergebiet z.B. Autohof

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 2.1 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3 Vollgeschosse
- 2.2 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,8

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- 3.1 a abweichende Bauweise
- 3.2 Baugrenze

4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 4.3.1 Parkplatz

5 HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- 5.1 oberirdische Leitungen
- 5.2 unterirdische Leitungen

6 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Grünfläche

7 WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

- Wasserfläche

8 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 8.1 Umgrenzung von Maßnahmenflächen
- 8.1.1 Ausgleichflächen und Versickerungsbereiche
- 8.1.2 vorhandenen Gehölzbestand entlang des Dorfgrabens pflegen und ergänzen
- 8.1.3 vorhandenen Gehölzbestand pflegen und erhalten
- 8.2 Baumerhalt

9 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs.5 BauNVO)
- 9.3 mit Leitungsrecht belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- 9.4 Anbauverbotszone BAB 13, Anbaubeschränkungszone BAB 13

10 PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

- Lage- und Höhenplan mit Liegenschaftskataster, gemessen am 08./17.10.2024 vom Vermessungsbüro Uwe Knispel aus Senftenberg, ObV im Land Brandenburg

11 Informelle Plandarstellung

- Bemaßung in m
- Hoch- und Rechtswerte in m

12 ZEICHENERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Grundflächenzahl als Höchstmaß
4. Bauweise

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1. In den Sondergebieten SO Autohof sind
- a) Tankstellen mit Waschanlagen,
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- c) Einzelhandel für Autozubehör (einschließlich Reifenhandel), Einzelhandel für Reisebedarf,
- d) Gewerbebetriebe zur Wartung von Kraftfahrzeugen, Betriebe für Abschleppdienste sowie
- e) der technischen Ver- und Entsorgung dienende Anlagen und Einrichtungen sowie
- f) Anlagen der überregionalen Energieversorgung allgemein zulässig.
- 1.2. In den Sondergebieten SO Autohof ist Tag- und Nachtbetrieb zulässig. In Bezug auf Störgrad und Emissionen sind die Sondergebiet SO Autohof entsprechend § 9 BauNVO (Industriegebiete) einzustufen.
- 1.3. Die Nutzungen nach Absatz 1.1 Buchstabe b) sind nach Bedarf mit passiven Lärmschutzmaßnahmen auszustatten.
- 1.4. Im Sondergebiet Solar ist die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie mit den notwendigen Nebenanlagen zulässig.
- 1.5. In den Gewerbegebieten GE sind
- a) Gewerbebetriebe aller Art,
- b) Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- c) Anlagen für sportliche Zwecke,
- d) der technischen Ver- und Entsorgung dienende Anlagen und Einrichtungen sowie
- f) Anlagen der überregionalen Energieversorgung allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Für die Gewerbegebietsfläche wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine maximale Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt.
- 2.2. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf das Höchstmaß von 3 Vollgeschossen festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf höchstens 125 m über NHN betragen.
- 2.4. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist für einzelne technische Anlagen auf 10 % der Grundfläche des Gebäudes möglich.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- 3.1. Für die bebaubaren Flächen wird eine abweichend offene Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen eine Länge sowie eine Breite von 50 m überschreiten.
- 3.2. Der überbaubare Bereich der Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung der Baugrenzen definiert.

4. Nebenanlagen

- 4.1. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. (1) BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. (5) BauNVO dürfen die Baugrenzen um bis zu 20 qm überschreiten bei Einhaltung der festgesetzten GRZ von 0,8.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.3. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum auf Pflanzstreifen oder Insel zu pflanzen und zu unterhalten.

6. Verkehrsflächen

- 6.1. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen.
- 6.2. Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind entsprechend dem Bedarf und den gültigen Richtwerten auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten.
- 6.3. An Straßeneinmündungen sind Sichtfelder freizuhalten. Die Bepflanzung der unversiegelten Teile der Verkehrsflächen darf eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

7. Ver- und Entsorgung

- 7.1. Nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser von den überbauten bzw. versiegelten Flächen ist den örtlichen Gegebenheiten entsprechend auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu speichern, als Brauchwasser wieder nutzbar zu machen oder auf den angrenzenden Grünflächen zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist im Rahmen der Baugrunduntersuchung nachzuweisen.
- 7.2.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 8.1. Die nicht durch Bebauung und Verkehr beanspruchten Grundstücksflächen sind als private Grünflächen auszubilden und zu unterhalten. Der Anteil der Gehölzpflanzenfläche muss bei diesen Grünflächen mindestens 30 % betragen.
- 8.2. Pro begonnene 1.000 m² überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein Solitärbaum (Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.3. Es sind standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden (siehe Artenliste 1).
- 8.4. Maßnahme M 1 (Ausgleichflächen und Versickerungsbereiche): Innerhalb der Maßnahmenflächen M 1 sind 30 % der Fläche mit Gehölzen der Artenliste 2 zu bepflanzen. Das Anlegen von Versickerungsmulden ist zulässig.
- 8.5. Maßnahme M 2 (Gewässerrand Dorfgraben): Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Es sind zusätzlich bis zu 5 m breite Feldgehölzhecken anzulegen, mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen der Artenlisten 1 und 2 zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.6. Maßnahme M 3 (Gehölzerhalt): Der vorhandene Gehölzbestand im Bereich der als Maßnahmefläche M 3 gekennzeichneten Grünflächen ist dauerhaft zu erhalten.

8.7. Artenlisten

- Artenliste 1: Bäume
- Artenliste 2: Sträucher
- | | | | |
|---------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tilia cordata | - Winterlinde | Corylus avellana | - Haselnuss |
| Acer campestre | - Feldahorn | Prunus spinosa | - Schlehe |
| Alnus glutinosa | - Schwarzerle | Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Rubus fruticosus agg. | - Brombeere |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche | Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| Fraxinus excelsior | - Gewöhnliche Esche | Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Quercus petraea | - Traubeneiche | Viburnum opulus | - Gemeiner Schneeball |
| Quercus robur | - Stieleiche | Sorbus aucuparia | - Eberesche |

9. Altlasten

- Böden sind im Vorfeld von baulichen Maßnahmen auf ihre Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Bei auftretenden Unregelmäßigkeiten ist die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die zuständige Bodenschutzbehörde zur verbindlichen Abstimmung des Vorgehens hinzuzuziehen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Einfriedungen

- Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 2,5 m erreichen. Sie sind in semitransparenter Art und in gedeckten Farben zu gestalten. Sämtliche Einfriedungen sind derart anzulegen, dass sich eine Bodenfreiheit von 15-20 cm ergibt.

2. Werbeanlagen

- Im Plangebiet ist Werbung an der Stätte der Leistung zulässig und darf die Gebäudehöhe um max. 5 m überragen. Wechselndes Licht ist ausgeschlossen .

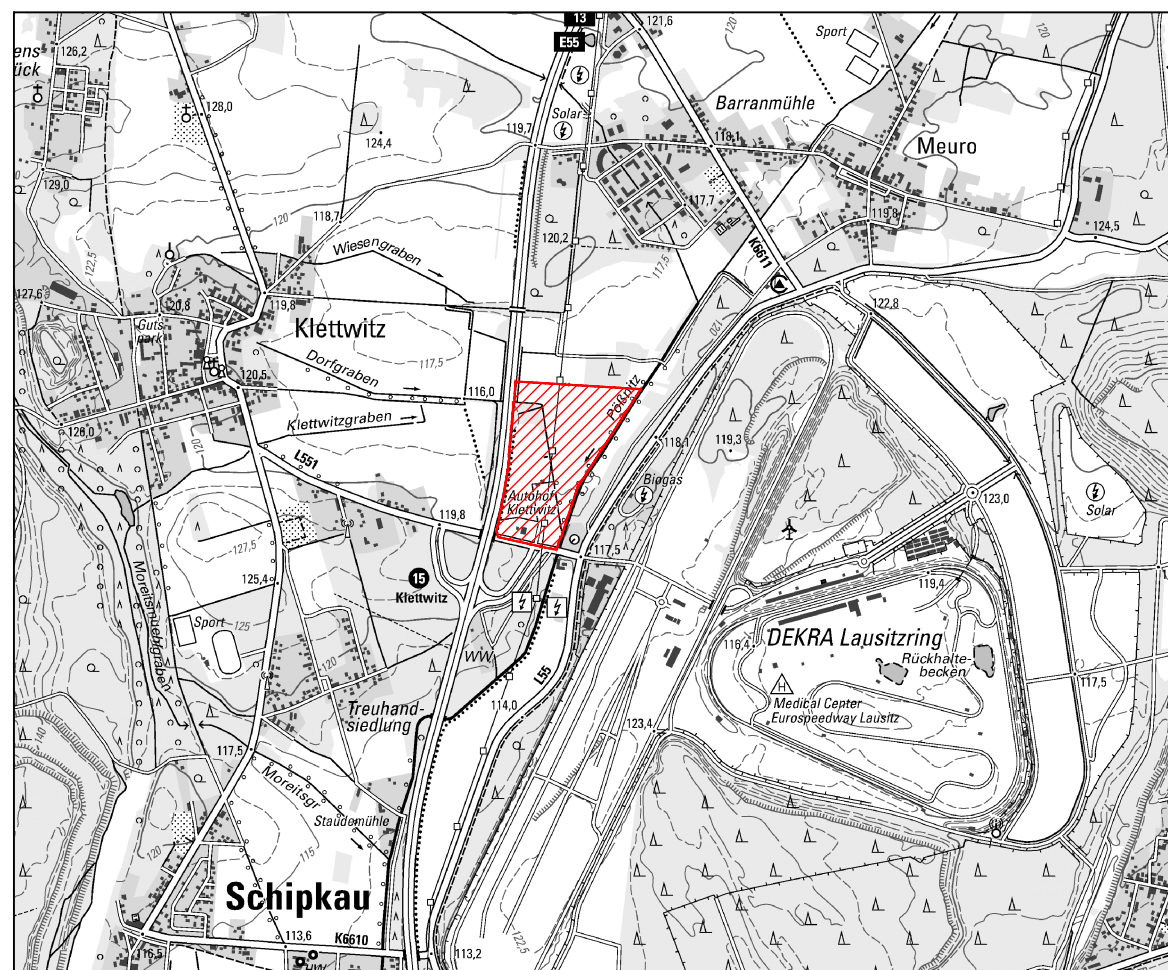
3. Fassadengestaltung

- Glänzende und spiegelnde Materialien und Kunststoffverkleidungen sind weder für die Fassaden noch für die Dachhaut zulässig.

III. HINWEISE

1. Bohrungen
- Sofern Bohrungen niedergebracht werden oder geophysikalische Untersuchungen durchgeführt werden, besteht Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflicht gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe.
2. Artenschutz
- Rodungs-/ Fallarbeiten bzw. die Baufeldfreimachung sind auf die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu legen. Sollte in begründeten Fällen abgewichen werden müssen, so ist dafür entsprechend BNatSchG eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.
3. Altlasten
- Werden im Zuge von Boden- und Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bzw. Altlasten berührt oder angeschnitten (z.B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, im Geruch oder in der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand), ist der Bauherr verpflichtet, diese unverzüglich dem Landratsamt als zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG).
4. Archäologische Funde
- Gemäß § 11 (1) und (3) BbgDSchG besteht eine unverzügliche Meldepflicht von Bodenfunden an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege. Vor Beginn der Arbeiten ist ein archäologisches Fachgutachten erstellen zu lassen, um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf mögliche Bodendenkmale im Vorfeld zu prüfen.
5. Baugrunduntersuchung
- Für geplante Bauvorhaben wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

Übersichtskarte



Übersichtskarte mit Bebauungsplangebiet (Topografische Karte DTK 10 im Maßstab 1:25.000)
Quelle: GeoBasis-DE/LGB, di-de/by-2-0



Gemeinde Schipkau

Bebauungsplan Nr. 1-2023
"Gewerbegebiet Autohof Klettwitz"

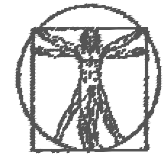
Vorentwurf Rechtsplan

Stand: Februar 2025

Maßstab M 1:2.000

Auftraggeber:
Gemeinde Schipkau
Schulstraße 4
01998 Schipkau OT Klettwitz

Planverfasser: Dr. Barbara Braun



dr. braun & barth freie architekten dresden
Bürogemeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung
Tharandter Straße 39, 01159 Dresden, Tel. 0351/427 97 30, Fax 0351/427 97 39, Mail: architekten@braun-barth.de