

INHALTSÜBERSICHT

Teil A Bebauungsplan

1. Begründung zum Bebauungsplan
2. Bestand
 - 2.1 Topographie, Vegetation und Nutzung
 - 2.2 Vorhandene Straßen und Wege
 - 2.3 Medienversorgung - Bestand
 - 2.4 Baugrund
3. Textfestsetzungen
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
 - 3.4 Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen
 - 3.5 Grünflächen
4. Gestalterische Vorschriften
 - 4.1 Dächer
 - 4.2 Einfriedungen
 - 4.3 Fassaden
 - 4.4 Nichtbebaute Teilflächen der Grundstücke
5. Bodenordnung
6. Kosten
7. Sonstige Festlegungen und Lösungen
 - 7.1 Verkehrstechnische Lösung
 - 7.2 Erschließung durch Medien
8. Flächenbilanz

ANLAGE: - Fotodokumentation
- Luftbildausschnitt

Planteil

Übersichtskarte	M 1: 10000	Blatt 1
Bebauungsplan	M 1: 1000	Blatt 2
Beiplan - Kataster		
Verkehrsschema	o. M.	Blatt 3
Städtebaulicher Begleitplan	M 1: 1000	Blatt 4

1. Begründung

Auf Veranlassung der Gemeinde Alt Golm wurde über die Märkische Bautreuhand GmbH, Fürstenwalde der Auftrag erteilt, auf der Grundlage des von der Gemeinde beschlossenen Entwurfs zum Flächennutzungsplan und der durch die Gemeinde vorgegebenen Aufgabenstellung (die sich u. a. in einem Teilungsentwurf darstellte) einen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Alt Golm zu erarbeiten.

Im Verlauf der Stellungnahmen der TöB zum Flächennutzungsplan gab es von deren Seite keine einschränkende bzw. ablehnende Haltung zum geplanten Gewerbegebiet.

Die Gemeinde faßte den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 15. 10. 1991. Es liegen bereits konkrete Vorstellungen über die Verteilung von Grundstückslosen an vorhandene Bewerber vor. Koordinierende Absprachen wurden mit der Mbt Fürstenwalde GmbH und der Gemeindeverwaltung getätigt.

Nach Schaffung des Baurechts soll das Gewerbegebiet Arbeitsplätze für ca. 75 AK bieten. Damit kann die Arbeitslosigkeit im Ort kurzfristig gesenkt werden. Da der Bestand Ausdehnungen in westlicher Richtung möglich macht, soll die innere Verkehrserschließung so erfolgen, daß ein problemloser Anschluß von Flächen über nachfolgende Bebauungspläne erfolgen kann.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Gewerbe wie Schlosserei, Fliesenlegerhandwerk, Tiefbaubetrieb, Bauklempnerei, Fenster- und Türenherstellung, Metallrecycling, Lebensmittelgroßhandel, Autoverkauf, Gartenbaubetrieb u. ä. vorgesehen.

Ziele und Gründe der Planung sind:

1.

In Anlehnung zum Flächennutzungsplan (z.Zt. in Überarbeitung) wird das Plangebiet als Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO beplant.

2.

Das Gebiet ist zur Gewerbeansiedlung ausgewählt worden, da es an bereits vorhandene Gewerbeflächen angeschlossen wird und die Eigentumsverhältnisse geklärt sind.

3.

Auf Grund der vorhandenen Arbeitskräftesituation und der rückläufigen landwirtschaftlichen Produktion steht die Gemeinde vor dem Problem, neue Arbeitsplätze zu schaffen. Dies soll mit dem geplanten Gewerbegebiet geschehen.

4.

Die anzusiedelnden Gewerbebetriebe sollen sich in ihrer Größenordnung an das dörfliche Gepräge anpassen.

Für das Plangebiet existieren außer dem oben erwähnten Entwurf zum Flächennutzungsplan keine weiteren Bauleitplanungen.

2. Bestand

2.1 Topographie, Bewuchs und Nutzung des Baugebietes

Das Gebiet befindet sich westlich der eigentlichen Ortslage von Alt Golm, in mittelbarer Nähe zum Gemarkungsrand der Gemeinde. Es wird in südlicher und östlicher Richtung durch einen Waldbestand (vorwiegend Kiefernbewuchs) tangiert. In östlicher Richtung erfolgt durch eine Waldzunge somit auch eine optische Trennung zur Wohnbebauung, die 200 m und mehr entfernt liegt. Im nördlichen Bereich des Gebietes gewährleistet Heckenbewuchs die Abschottung zur Straße.

Bis zum Jahr 1989 wurde das Gelände durch die örtliche LPG landwirtschaftlich genutzt. Infolge der Umstrukturierung erfolgt im Ostbereich des Baugebietes bereits die Ansiedlung eines Metallaufbereitungsbetriebes, der eine vorhandene Halle der LPG und Gelände als Lagerbereich nutzt.

Der Bereich westlich des Gewerbegebietes wird vorerst weiter landwirtschaftlich genutzt.

Topographisch liegt das Gewerbegebiet in gleicher Höhenlage wie der Ort zwischen 70 m und 80 m ü. HN. Jenseits der Nordgrenze befinden sich die Ausläufer der Dubrower Berge. Im Westen ist ein flacher Hügel mit Höchstpunkt 76 m ü. HN sichtbar, danach fällt das Gelände in Richtung Neu Golm/Bad Saarow ab. Der südliche Bereich liegt auf Gewerbegebietsniveau. Die Ortslage präsentiert sich mit einem ländlichen Erscheinungsbild.

2.2 Vorhandene Straßen und Wege

Auf dem Gelände selbst sind keine befestigten Straßen und Wege vorhanden. Die Zufahrt zum Gelände erfolgt derzeit über die Auffahrt zur ehemaligen LPG, die sich in östlicher Nachbarschaft zum Gewerbegebiet befindet. Im Rahmen der Nutzung durch den Metallaufbereitungsbetrieb haben sich unbefestigte Trassen ergeben.

Nördlich des Standortes befindet sich eine überörtliche Verbindung, die L II O 123, die Alt Golm mit Neu Golm verbindet. Diese Trasse ist mit einer Bitumendeckung ausgestattet, besitzt jedoch keine Rad- und Fußwege. Zukünftig wird diese Straße als Landes- oder Kreisstraße eingeordnet werden, eine endgültige Beschlußfassung dazu steht noch aus.

Flächen für den ruhenden Verkehr bestehen z. Zt. noch nicht. Es existiert kein unmittelbarer Anschluß an den ÖPNV.

2.3. Medienversorgung - Bestand

Elektro

Die Elektroerschließung ist durch die Nähe vorhandener Leitungstrassen möglich. An der Nordseite des Gewerbegebietes existiert ein 20 kV- Kabel.

Gas

Eine Gasleitung in unmittelbarer Nähe zur Versorgung des Gewerbegebietes ist nicht vorhanden. Durch die Gemarkung verläuft jedoch eine leistungsfähige Ferngasleitung (Entfernung zum Gewerbegebiet ca. 2,5 km Luftlinie). Eine Versorgungsmöglichkeit ist somit gegeben.

Trinkwasser

Die Gemeinde Alt Golm wird von einer Hauptwasserleitung versorgt, die am nördlichen Rand parallel zur Gewerbegebietsgrenze durch das Gewerbegebiet in einem Abstand von ca. 8 - 10 m vom Straßenrand verläuft. Eine Versorgung von dieser Leitung (AZ DN 150) aus ist möglich.

Abwasser

Eine zentrale Abwasserentsorgung ist z. Zt. in Alt Golm noch nicht vorhanden. Lt. Aussage der MWA GmbH zum Flächennutzungsplan ist die Anlage für 1993/94 geplant.

Neben Investitionsfragen sind jedoch auch Fragen der zentralen Abwasserkonzeption im Kreis Fürstenwalde zu klären.

Regenwasserleitungen, Straßenbeleuchtungskabel und Postkabel sind im Gebiet nicht vorhanden.

2.4 Baugrund

Auf Grund der bisherigen Baugrunduntersuchungen (s. Anlage) können im Gewerbegebiet vermutlich nur flach gegründete Bauten zur Ausführung kommen. Bei der Vorbereitung der Einzelobjekte sind infolge der vorhandenen Substanz weitere Baugrunduntersuchungen vorzunehmen. Besonders ist die aufgeweichte Fläche im SW des Gewerbegebietes zu beachten.

3. **Textfestsetzungen (nach § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 und den §§ 1,4,5,12,13,16-23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990)**

3.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1,4,5 BauNVO)**

Das Bebauungsplangebiet wird als Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO) festgesetzt und dient damit der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das Wohnen ist auf das betriebsbezogene Maß zu beschränken. Gewerbebetriebe, die einer Genehmigung nach § 4 BImSchG in Verbindung mit der 4. BImSchV bedürfen, sind im Gebiet nicht zulässig. Verbrauchermärkte und Einkaufszentren sind nicht zulässig. Ein Schrottlagerplatz ist zulässig, wenn er ordnungsgemäß geführt wird (BVerwG, Beschl. v. 13.06.1974 - IV c 45.77-, BRS 35, Nr.157).

Vergnügungsstätten und sportliche Einrichtungen werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Der von der oberen Landesbehörde des Landes Brandenburg als Grundlage verwendete Abstandserlaß (Ministerialblatt: 43. Jahrgang Nummer 32 für das Land NRW Rd.Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 23.03.1990) ist anzuwenden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die:

- maximale Grundflächenzahl GRZ (GE max. zul. 0,8)
- maximale Geschoßflächenzahl GFZ (GE max zul. 2,4; im Plangebiet max.zul 1,6 nach §§ 16,17, 19, 20 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 BauNVO: II

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch:

- Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Bauweise wird festgesetzt:

- abweichende Bauweise
 - die Höhe der baulichen Anlagen wird mit max. 10 m über OKG festgelegt
- Abstandsflächen sind entsprechend § 6 BauO einzuhalten. Danach gelten für das Gewerbegebiet Abstandsflächen mit einer Tiefe von mind. 0,25 H, mindestens jedoch 3 m.

3.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Untergeordnete Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, die innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind (Garagen einschließlich Abstellraum bis zu 8 m Länge und mittlerer Wandhöhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche).

KFZ-Stellplätze im öffentlichen Raum werden in Anzahl und Lage im Planteil ausgewiesen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze je Gewerbebetrieb ist auf den jeweiligen Grundstücken auszuweisen (s. Planteil). (s. auch Pkt. 7.1)

3.4 Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)

Zulässige Firstrichtungen sind im Plan eingetragen.

3.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es ist eine geringstmögliche Versiegelung des Bodens anzustreben. Stellplätze sind mit Öko-Pflaster oder Rasengitterplatten anzulegen. Das gesamte Gebiet ist zu durchgrünen, um eine Anpassung an den ländlichen Raum zu erreichen. Einzelheiten und weitere Maßnahmen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

4. Gestalterische Vorschriften

4.1 Dächer

Im Plangebiet sind Satteldächer in allen Varianten zugelassen. Das obere Geschöß soll in seiner Gestaltung an den ländlichen Raum angepaßt werden. Danach sind schräge Dachflächen mit Ziegelcharakter auszubilden. Flachdachteile im inneren Bereich der Dachkonstruktionen werden zugelassen, sind jedoch, da einsehbar aus der umgebenden Landschaft, sauber auszubilden. Die Schaffung einer abwechslungsreichen Dachlandschaft ist erwünscht. Flach geneigte Satteldächer als alleinige Dachform (wie im Bereich des Geländes der ehemaligen LPG) werden nicht zugelassen.

4.2 Einfriedungen (§§ 6 und 10 BauO)

Einfriedungen sollen im gesamten Gebiet aufeinander abgestimmt werden.

4.3 Fassaden

Bei der Gestaltung von Fassaden ist ein harmonisches Maß von Öffnungen zu geschlossenen Wandflächen zu gewährleisten. Fensterunterteilungen sollen sich dem Gesamtbaukörper anpassen.

Fassadenbegrünungen sind erwünscht (Kletterpflanzen).

Die allgemeine Gebäudegestaltung hat entsprechend dem in der Ortslage vorhandenen allgemeinen Gestaltungsbild zu erfolgen.

4.4 Nichtbebaute Teilflächen der Grundstücke

Nichtbebaute Grundstücksflächen sind analog der Pflanzgebote bzw. der Planung im Grünordnungsplan zu behandeln.

5. Zur Ordnung des Bodens

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnerische Maßnahmen notwendig.

6. Kosten,

die sich aus der Realisierung der Bauleitplanung ergeben, entstehen durch:

Verkehrsflächen
Wasserversorgung
Abwasserentsorgung
Straßenbeleuchtung
Straßenbegrünung

Hierzu trägt die Kommune den Teil, der nicht durch geltende Ortssatzungen oder durch Verträge mit Bau- und Erschließungsträgern gedeckt sind.
Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hängt von den Mitteln ab, die den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehen.

7. Sonstige Festlegungen und Lösungen

7.1 Verkehrstechnische Lösung

Die verkehrstechnische Lösung stellt eine Vorgabe der Gemeinde dar. Auf den vorgeschlagenen Trassen befinden sich z.T. vorhandene Leitungen. Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt an der L II O 123 an einem Punkt auf gerader Strecke ca. 150 m vor Kurvenbeginn. Innerhalb des Gebietes wird ein Ringverkehr aufgebaut. Richtung Westen wird die Verkehrsanlage für den Anschluß weiterer Gewerbebetriebe vorbereitet.

Der Regelquerschnitt umfaßt beiderseitig einen gemeinsamen Rad-/Fußweg $b = 2,5$ m (auf Grund der geringen Frequentierung durch Radfahrer, die jedoch wegen des LKW - Aufkommens nicht mit auf der Fahrbahn geführt werden sollten), einen einseitigen Grünstreifen $b = 0,5$ m und die Fahrtrassen in ausreichender Breite für 2 Lastzüge $b = 6,5$ m.
(s. auch beiliegendes Verkehrsschema)

Als Oberflächenmaterial wird für Straße und Rad-/Fußweg Betonpflaster vorgesehen. Die angestrebte Geschwindigkeit beträgt <30 km/h.
Für Stellflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken entsprechend VVBauO § 49 Tabellenpkt. 9 Sorge zu tragen. Dabei ist auf den zusätzlichen Bedarf durch Betriebsfahrzeuge zu achten. Zusätzlich wird ein zentraler Parkplatz mit einer Kapazität von max. 48 Stellflächen angelegt.

7.2 Erschließung durch Medien

Trinkwasser

An die vorhandene AZ DN 150 am Nordrand des Gebietes wird durch 2 Anschlüsse eine Ringleitung entsprechend des Straßenverlaufs angebunden.

Abwasser

Da die zentrale Abwasserentsorgung erst in den nächsten Jahren aufgebaut wird, wird vorgeschlagen, die Leitungsverlegung der Freispiegleitungen entsprechend den perspektivischen Erfordernissen vorzunehmen und einer gemeinsamen Sammelgrube zuzuführen. Diese stellt eine Übergangslösung dar, ermöglicht aber einen problemlosen Anschluß an eine zukünftige Hauptleitung. Die Alternative dazu sind abflußlose Sammelgruben auf jedem Grundstück. In jedem Fall hat der Investor die Sauberkeit der Abwässer mit entsprechenden Abscheidevorrichtungen zu sichern.

Elektro

Die Elektroerschließung erfolgt gemäß Pkt. 2.3 von einem neu zu erstellenden Trafo aus.

Gas

Die Gasversorgung sollte im Rahmen der gesamtgemeindlichen Lösung geregelt werden, da sonst die Aufwendungen zu hoch werden. Dies kann im Zusammenhang mit der Erdgasversorgung geschehen. Für die Verlegung der Versorgungsleitungen gilt das Gleiche wie für die Problematik Abwasser.

Regenwasser

Eine zentrale Regenentwässerung existiert nicht. Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Es ist darauf zu achten, daß keine belastenden Wasser in den Boden gelangen.

Telekom

Hierzu gibt es von Seiten des Unternehmens zur Zeit keine über die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan hinausgehenden Aussagen.

Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der öffentlichen Wege und Straßen ist entsprechend den dafür geltenden technischen Vorschriften abzusichern.

8. Flächenbilanz

<u>PLANGEBIET INSGESAMT</u>	9,145 ha
<u>BRUTTOBAULAND</u>	9,145 ha = 100 %
<u>BAUFLÄCHEN</u>	
Gewerbegebiet (GE)	7,553 ha
<u>NETTOBAULAND</u>	7,553 ha = 82,6 %

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	
öffentliches Grün	0,18 ha
<u>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE</u>	<u>0,18 ha = 2,0 %</u>
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
als private Grünfläche festgelegt	0,00 ha
sonstige Flächen	0,00 ha
<u>PRIVATE GRÜNFLÄCHE</u>	<u>0,00 ha = 0,0 %</u>
VERKEHRSFLÄCHEN	
Straßenverkehrsfläche + Fußweg/Radweg	1,269 ha
sonstige Flächen	0,00 ha
ruhender Verkehr	0,145 ha
<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u>	<u>1,414 ha = 15,4 %</u>
<u>SONSTIGE FLÄCHEN</u>	<u>0,00 ha = 0 %</u>

