

I Ingenieurbüro	I		I Blatt-Nr.	I
I Peter Andrees	I		I 1	I
I Meyenburger	I	T i t e l b l a t t	I	I
I Chaussee 9	I		I Proj.-Nr.	I
I 2864 Plau	I		I 9230	I

Bearbeitungsphase:	Bebauungsplan
Fachgebiet:	Stadtplanung
Objekt:	Bebauungsplan 16 Gewerbegebiet Plau-Appelburg
Auftraggeber:	Stadt Plau
Projekt-Nr.:	9230
Bearbeiter:	J. Rau/P. Andrees

Plau, den 08.02.1994

P. Andrees
.....
Andrees
Dipl.-Ing. Hochbau

Die Vervielfältigung dieser Dokumentation, ganz oder teilweise, ist ohne Einverständnis des Verfassers nicht statthaft.

Sakungsexemplar

16.02.94

i.v. *Andrees*

Plau am See, 09/11.94



B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUBGSPLAN NR.16 GEWERBEGEBIET PLAU-APPELBURG

1. VERFAHRENSABLAUF

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 mit den Änderungen vom 31. August 1990 Bundesgesetzblatt II Seite 889, 1122. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nummer 01 / 92 vom 12.02.1992 eingeleitet.

2. INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der Flächennutzungsplan der Stadt Plau vom Juni 1990 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbeflächen dar.

3. ANLASS DER PLANUNG

Die Stadt Plau beabsichtigt, im Süden der Stadt im Ortsteil Appelburg, ein Gewerbegebiet für neu anzusiedelnde Betriebe einzurichten.

Das Gewerbegebiet wird im Osten durch die B 103, im Westen durch die Eisenbahnlinie Plau - Ganzlin, im Süden durch die Flurgrenze der Flurstücke 126/1 und 126/2, im Norden durch die Straße nach Gaarz, Flurstück 128, begrenzt.

Die Gesamtfläche umfaßt ein Gebiet von ca. 9,6 Hektar.

4. ANGABEN ZUM BAUGELÄNDE

4.1 Topografie

Zur Zeit befinden sich auf Teilflächen des geplanten Gewerbegebietes zwei Betonmischanlagen und ein Heizhaus. Der überwiegende Teil der Fläche ist Brachland.

Das Gebiet weist eine leicht bewegte Topografie auf, mit Höhenunterschieden in ost-westlicher Richtung von 5 m. An der Nordwestecke steigt das Gelände bis auf etwa 12 m über das Niveau der Bundesstrasse an der Einmündung der B 198.

An der Nordseite entlang des Flurstücks 128 ist erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

4.2 Gebäudebestand

Auf dem Gelände stehen die Silos der beiden Betonwerke mit Nebengebäuden und ein Heizwerk mit Schornstein. Das Heizhaus ist z.Zt. ausser Betrieb.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Das geplante Gewerbegebiet umfaßt die Flurstücke 127/1, 127/3 u. 127/4 der Flur 17.

Das Flurstück 127/1 befindet sich in städtischem Besitz, die Flurstücke 127/3 und 127/4 in Privatbesitz.

5. PLANINHALT

5.1. Erschließung

Die Erschliessung des Geländes erfolgt vorläufig über den Weg nach Gaarz (Weg Flst. 128)

Für die geplante Ortsentlastung ist eine Trasse zur Fortführung der B 198 nach Westen reserviert und damit zusammenhängend eine Fläche für eine leichte Verschwenkung der B 103 nach Westen ausgewiesen.

Die Erschließungsstraßen A und B im Gewerbegebiet erhalten eine Breite von 13,5 m.

An der Wendeschleife der Straße A ist eine Bushaltestelle vorgesehen. Die Straße ist an dieser Stelle 21 m breit.

Eine weitere Verkehrserschließung ist durch das vorhandene private Anschlußgleis gegeben.

Die Abwasserentsorgung erfolgt z.Zt. über das Klärwerk Appelburg. Eine neue Erschließungsleitung an die zentrale Kläranlage ist geplant.

Für die Wasserversorgung wird eine Anschlußleitung zum Millionenweg gebaut.

Regenwasser wird in dem geplanten Rückhaltebecken gesammelt und in ein Grabensystem im Norden des Gewerbegebietes eingeleitet.

Über das geplante Gewerbegebiet führt eine 15 kV und eine 20 kV Freileitung. Diese Freileitungen sind im Bereich des Gewerbegebietes zu verkabeln.

5.2. Versorgung

Die Möglichkeit der Bedienung des Gebietes durch den ÖPNV ist im Plan an der Wendschleife der Erschließungsstraße A berücksichtigt.

5.3 Städtebau und Gestaltung

Die künftige Bebauung hat Rücksicht auf die besonderen Verhältnisse der Stadt. Plau zu nehmen, die traditionell neben dem einheimischen Gewerbe vom Fremdenverkehr lebt und dies in Zukunft noch verstärken will.

Daher soll durch Festsetzungen zur Gestaltung Einfluß auf die Baukörper genommen werden.

Für die Bebauung wird eine Traufhöhen von 9,0 m festgelegt.

Gemessen wird jeweils vom tiefsten Punkt des Geländes an den Aussenkanten der geplanten Gebäude.

Die Größe der Flächen soll den Bedürfnissen der anzusiedelnden Betriebe angepaßt werden.

Im gesamten Gebiet sind alle privaten und öffentlichen Freiflächen zu begrünen.

Vorhandener Baumbestand unterliegt dem Baumschutzgesetz. Im Bebauungsplan werden Pflanzgebote festgesetzt.

5.4 Allgemein

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8, die Baumassenzahl 9,0 . Geschößzahlen werden nicht festgesetzt.

6. FLÄCHENANGABEN

Das Plangebiet ist ca. 99.100 m² groß.
Für neue Straßen werden ca. 9.832 m² beansprucht.

Die öffentlichen Grünflächen sind ca. 13.079 m² und die Flächen für die Rückhaltebecken ca. 4.137 m² groß.
Für Bauland flächen verbleiben ca. 72.052 m².
Die überbaubare Fläche beträgt ca. 57.642 m².

Die Erschließung des Plangebietes wird von der Stadt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel durchgeführt.

7. KOSTENANGEBEN S. ANLAGE

8. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Der Generalentwässerungsplan sieht für 1994 den Anschluß des Plangebietes an das zentrale Entwässerungsnetz vor. Damit ist die Bebauung eines ersten Abschnittes über die vorhandenen Strassen kurzfristig möglich.

STADT PLAU BEBAUUNGSPLAN NR. 16 GEWERBEGEBIET APPELBURG

RICHTLINIEN FÜR DIE GESTALTUNG

Zur Sicherung des Erscheinungsbildes der zu errichtenden Gebäude im Bereich des Bebauungsplanes 16, Gewerbegebiet Plau - Appelburg werden die folgenden Richtlinien für die Gestaltung vom Magistrat festgelegt.

Begründung.

Die Stadt Plau lebt traditionell vom einheimischen Gewerbe und vom Fremdenverkehr. Das Erscheinungsbild der Stadt hat sowohl im Bezug auf den historischen Stadtkern als auch auf die geplanten Stadterweiterungen und Sanierungen hohen gestalterischen Ansprüchen zu genügen.

Es ist daher gerechtfertigt, für das neue Gewerbegebiet, das von Süden her die Einfahrt in die Stadt begleitet und unmittelbar an ein landschaftlich schönes Waldgebiet angrenzt, Festlegungen zu treffen, die das angestrebte Ziel sicherstellen.

Die Stadt Plau beschreitet damit konsequent einen neuen Weg, wie er ansatzweise auch in anderen Bundesländern begangen wird, um die Fehlentwicklungen bei Gewerbe- und Industrieansiedelungen in der Vergangenheit künftig zu vermeiden.

Mit den folgenden, über die Festsetzungen des B-Planes hinausgehenden Bestimmungen wird ein Gestaltungsrahmen für die Planung und Errichtung der Betriebsgebäude gegeben.

1.00 AUSSENWÄNDE / FASSADEN

- 1.01 Bei den Aussenwänden sollen die Flächen horizontal oder vertikal farblich oder durch Architekturteile gegliedert werden.
- 1.02 Größere, fensterlose, ungegliederte Wandflächen sind mit Rankgerüsten und Rankhilfen zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
- 1.03 Für Wandbaustoffe, Verblendung der Gesimse bzw. Attiken ist eine Farbgebung nach der angefügten Farbpalette zu verwenden.

2.00 BAUKÖRPERGESTALTUNG

- 2.01 Die Traufhöhe der Gebäude ist gem. B-Plan mit max. 9,0 m, festgelegt, gemessen an der Ecke des geplanten Gebäudes an der tiefsten, vorhandenen Geländeoberfläche des jeweiligen Grundstückes.
- 2.02 Es sind flache und flachgeneigte Dächer zugelassen. Ausserdem Shed- und Pultdächer mit einer maximalen Firsthöhe von 4,0 m über der Traufkante gemessen. Dachneigung max 25 Grad

- 2.03 Für einzelne Bauteile und für Aufbauten (Glaskonstruktionen) können grössere Höhen zugelassen werden.
- 2.04 Werbeanlagen sind in Form und Farbe zurückhaltend und dem Baukörper angepaßt zugestalten. Werbeträger, die über die Gebäudehöhe hinausragen, sind nicht zugelassen. Freistehende Werbetafeln, Fahnenmasten, Hinweisschilder können als Ausnahme zugelassen werden.
- 2.05 Leuchtwerbung ist mit Rücksicht auf den Energieverbrauch und aus ökologischen Gründen sparsam zu verwenden.
- 2.06 Alle Werbeanlagen bedürfen zu ihrer Errichtung und bei Veränderungen einer Genehmigung gem. Landesbauordnung.

3.00 EINFRIEDIGUNGEN

- 4.01 Einfriedigungen werden zugelassen, wenn das Gewerbebedürfnis eines Unternehmers diese erfordert.
- 4.02 Gitterzäune oder dergleichen sind hinter dem gem. B-Plan an der Straßengrenze geforderten 2,5m breiten Pflanzstreifen anzulegen. Maximale Höhe 2,0 m.
- 4.03 Die beabsichtigte Gestaltung ist mit den Bauantragsunterlagen zur Genehmigung einzureichen.

4.00 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 4.01 Befestigte Flächen für Zufahrten, Lade- und Lagerflächen, Kfz-Stellflächen und Müllgefäße sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Oberflächen sind als Pflaster, Rasengittersteine, Kies, Schotterrasen oder wassergebundene Decke auszuführen. Große ungliederte Flächen sind zu vermeiden.
- 4.02 Alle übrigen Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Entlang den Grundstücksgrenzen bestehen Anpflanzgebote auf einem mindestens 2.5 m breiten Streifen. Hierzu sind dichtwachsende Hecken, Sträucher und Einzelbäume anzupflanzen.
- 4.03 Alle Stellplatzflächen sind einzugrünen durch Anpflanzen von Einzelbäumen, und zwar mindestens zwischen jedem 5. Stellplatz je nach Grösse der einzelnen Plätze (Pkw oder Lkw) ein bis zwei Bäume, bzw. durch Rankgerüste oder Hecken.
- 4.04 Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine doppelte Baumreihe anzupflanzen.
- 4.05 Auf standortgerechte Auswahl der Sträucher, Hecken, und Bäume ist zu achten. Nadelgehölze sind nicht zugelassen. Freiflächen, die zur Betriesbserweiterung vorgehalten werden, sind als Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen.

- 4.06 Für die Gestaltung der Freiflächen ist ein Freiflächenplan zusammen mit den Bauantragsunterlagen zur Genehmigung einzureichen, in dem auch die Maßnahmen des Eingriffsausgleiches bzw. Ersatzes dargestellt sind.

Die Stadtvertretung ermächtigt den Magistrat, in Einzelfällen und bei Vorliegen besonderer Gründe im Interesse der Stadt Abweichungen von diesen Festsetzungen als Ausnahme zuzulassen, soweit dadurch berechnigte Interessen oder Rechte Anderer nicht beeinträchtigt werden, und soweit sie mit dem Ziel des mit dieser Gestaltungssatzung angestrebten Gesamtkonzeptes vereinbar sind. Eine solche Ausnahme schafft keine neue Rechtsgrundlage in Bezug auf die vorstehenden Bestimmungen.