



SATZUNG DER GEMEINDE GOLM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN 5/94 A MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "WISSENSCHAFTSPARK" (TEILBEREICH A)

Gemäß den §§ 2 & 9. und 10. in Verbindung mit § 246a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1998 (BGBl. I S. 2933), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 des MagnetschwebebahnenplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 2489), dem BauGB-MaßnahmenG (d.F.v. 28.4.1993 (BGBl. I S. 622), der Verord. sowie Übernahmungsmaßnahmen für Geschäftsbauwerke, im Sondergebiet SO 1 maximal 6 Hausmeister- und Werkdienstwohnungen, im Sondergebiet SO 2 maximal 4 Hausmeister- und Werkdienstwohnungen.

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung nach erfolgter Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde und Veröffentlichung gemäß § 11 und § 12 BauGB in Kraft.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung
 - SO 1: Sondergebiet Forschung und Wissenschaft (§ 11 BauVVO)
- Maß der baulichen Nutzung
 - III: Zahl der max. zul. Vollgeschosse
 - GRZ: Grundflächenzahl
 - GFZ: Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baugrenzen
 - Baugrenze
- Verkehrflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Verkehrsflächen
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - Sichtdreieck, innerhalb dieser Fläche ist jede Bebauung, Pflanzung und Lagerung von mehr als 0,90 m Höhe über Straßenniveau unzulässig, ausgenommen Bäume mit Astansatz über 2,5 m Höhe.
- Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
- Planungen: Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Baum, zu erhalten
 - Strauch, zu erhalten
- Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze etc.
 - Stellplätze
 - Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
 - Straßenachse
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse)
 - Maßzahl in Metern
 - Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Geschütztes Bodendenkmal
- Leitung, oberirdisch mit Schutzstreifen
- Leitung, unterirdisch mit Schutzstreifen
- Umgrenzung des zukünftigen LSG (im Verfahren)

C. ZEICHENERKLÄRUNGEN

- Planunterlagen Bestand
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze mit vermarkten Grenzpunkten
 - Flurstücksgrenze mit unvermarkten Grenzpunkten
 - Flurstücksgrenze mit graphisch ermittelten Grenzpunkten (siehe Begründungsgesetz Planungsrechtliche Voraussetzungen unter Punkt 2.4.)
 - Flurstücknummer
 - Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über NN
 - Boschung
 - Zaun
 - Baum
- Eintragungen als Vorschlag
 - Maßzahl in Metern
 - Fahrbahn
 - Parkplatz
 - Baumgraben
 - Gehweg
 - Radweg

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung
 - In den Sondergebieten Forschung und Wissenschaft sind zulässig:
 - Anlagen für Forschung und Wissenschaft einschließlich Büros und Nebenanlagen.
 - Im Sondergebiet SO 1 maximal 6 Hausmeister- und Werkdienstwohnungen, im Sondergebiet SO 2 maximal 4 Hausmeister- und Werkdienstwohnungen.
- Maß der Nutzung
 - Höhenentwicklung
 - Dachaufbauten, die über dem jeweils höchst zulässigen Vollgeschoss liegen, sind nur zulässig, soweit sie der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen. Sie müssen abgrenzbar ihren Zugängen abseits um mindestens 1,5 m zurücktreten und dürfen die Traufhöhe des darunterliegenden Vollgeschosses um nicht mehr als 4,5 m überschreiten.
- Stellplätze und Tiefgaragen
 - Ebeneirdige Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und in den Baufeldern zulässig.
 - Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Vegetationsflächen über Tiefgaragen wird eine Mindestoberdeckung von 60 cm festgesetzt.
- Ziffer 4 getreulich durch Betriebsbeschluss vom 28.04.1997

E. EINFRIEDLUNGEN

Einfriedlungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie sind als sockelfeste, beistellig zu bepflanzen oder zu berandete Gitterzaunsysteme auszubilden und einzuhalten.

Ziffer 5 Abs 2 getreulich durch Betriebsbeschluss vom 28.04.1997

F. LÄRM- UND SCHALLSCHUTZ

Die Außenbauteile in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 müssen folgende Schalleigenschaften R_w, res entsprechend DIN 4109, Ausgabe November 1989, aufweisen:

Gebiet	Himmelsrichtung	erforderliches Schalldämmmaß R _w res	erforderliche Außenheit bestimmte Räume in Wohnungen	Bemerkung
SO 1	Nord	30	30	15.00 - 18.00 Uhr
	Ost	30	30	
	West	35	30	
SO 2	Nord	35	30	8.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
	Ost	30	30	
	West	30	30	

Z. GRÜNORDNUNG

7.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den dafür festgesetzten Flächen:

SPE 1: Pflanzung von Streuobstwäldern

SPE 2: Pflanzungen mit wechselblütigem Standort

SPE 3: Anpflanzung von Feldgehölzen

7.2. In der in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraße "IV" sind straßenbegleitend hochstämmige Bäume im Abstand von 10 - 15 m zu pflanzen.

7.3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 1 standortgerechter Baum der Wuchsklasse I oder II je 120 m² zu pflanzen. Der Anteil der Bäume der Wuchsklasse III darf 50 % der zu pflanzenden Bäume nicht überschreiten.

7.4. Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

7.5. Auf ebenerdigen KFZ-Stellplätzen ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbau zu pflanzen.

7.6. Die Bodenversiegelung von Geh- und Radwegen, Flächen für den vorbeugenden Brandschutz, der ebenerdigen KFZ-Stellplätze sind so gering wie möglich zu halten.

7.7. Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

7.8. Pflanzlisten

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBEZUG: Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß Paragraph 2 Absatz 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 27.03.1995 beschlossen. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung am 19. Mai 1995 im Amtsblatt des Amtes Werder bekannt gemacht.

2. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG: Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragraph 246 a Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. Paragraph 4 Absatz 2 BauVVO mit Schreiben vom 08. Mai 1995 benachrichtigt worden.

3. BÜRGERBETEILIGUNG: Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 28. Mai 1995 ist nach Paragraph 2 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraph 19 Absatz 1 BauGB MaßnahmenG von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

4. AUSLEGUNGSBEZUG: Die Gemeindevertretung hat in öffentlicher Sitzung am 29. Mai 1995 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und dessen öffentliche Auslegung bestimmt.

5. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE: Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06. Juni 1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte nach Paragraph 4 Absatz 1 in Verbindung mit Paragraph 4 Absatz 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung.

6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG: Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung (Teile A, B und C) und den Festsetzungen durch Text (Teil D), sowie der Begründung (Teil E) hat in der Zeit vom 16. Juni 1995 bis zum 29. Juli 1995 während folgender Zeiten:

Mo., Mi., Do: 8.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr

Di: 10.00 - 12.00 Uhr

Fr: 8.00 - 12.00 Uhr

in der Stadtverwaltung Werder, Eisenbahnstraße 10/14, Werder/Havel, sowie zusätzlich im Gemeindeforum Golm nach Paragraph 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 09. Juni 1995 im Amtsblatt des Amtes Werder bekannt gemacht worden.

7. ABWÄGUNG: Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 26. Februar 1996 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

8. KATASTERMÄSSIGE BESTIMMUNG: Der Katastermäßige Bestand am 01.01.1995 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

9. TAUGLICHKEITSSCHLUSS: Der Bebauungsplan (Stand 03.12.1994), bestehend aus Planzeichnung (Teile A, B und C) und Festsetzungen durch Text (Teil D), wurde gemäß Paragraph 10 BauGB am 04.12.1994, von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung (Teil E) zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.12.1994 genehmigt.

10. GENEHMIGUNG: Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung (Teile A, B und C) und den Festsetzungen durch Text (Teil D), wurde mit Schreiben des Landesamtes für Bauwesen, Bauordnung und Wohnbau vom 13.03.1997 unter Maßgaben erteilt.

11. BEWERTUNGSBEZUG: Die Maßgaben wurden durch satzungserweiternden Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.04.1997 erteilt. Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wurde mit Schreiben des Landesamtes für Bauwesen, Bauordnung und Wohnbau vom 28.04.1997 bestätigt.

12. AUFSETZUNG: Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teile A, B und C) und den Festsetzungen durch Text (Teil D), wird hiermit aufgesetzt.

13. ANWANDTUNGSFRISTEN: Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dauer der Geltung des Bebauungsplans aufbewahrt werden soll, ist dem Antragsteller mit der Genehmigung mit der Auflage bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan in der Gemeindeverwaltung zu verwahren und demnach zu veröffentlichen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Sachverhalte Paragraph 215 Absatz 2 BauGB und Weiter von den Festlegungen und Entscheidungen Paragraph 4 Absatz 2, 246 a Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB hinwegzusehen sind. Die Satzung ist am 08.06.1995 in Kraft getreten.

Der Bürgermeister als Amtsdirektor: Ort, Datum, Siegel

GEMEINDE GOLM
BEBAUUNGSPLAN 5/94 A MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG WISSENSCHAFTSPARK
TEILBEREICH A

ARBEITSGEMEINSCHAFT
 JOHANNES G. DRAGOWSKI
 ARCHITECT - STADTPLANER
 MARKTSTRASSE 3
 80337 MÜNCHEN

STAHR + HABERLAND
 LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDLA
 MONTAGELASSUSSTRASSE
 81679 MÜNCHEN

MÜNCHEN, DEN 10.02.1996