

PLANTEIL B

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet richtet sich die Zulässigkeit der Nutzung, sofern nichts anderes bestimmt ist, nach § 8 Abs. 2 u. 3 BauNVO.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sind Betriebsarten, die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg in der Abstandsklasse I-VI aufgeführt sind, sowie Lagerplätze nicht zulässig. Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse VII sind nur als untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Betriebsarten, die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg in der Abstandsklasse I-V aufgeführt sind, nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO

Im Gewerbegebiet GE 3 sind Betriebsarten, die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg in der Abstandsklasse I-IV aufgeführt sind, nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen nur ausnahmsweise zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO

1.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf den Mittelwert der in der Planunterlage vermerkten Höhenangaben der Geländeoberfläche auf dem Grundstück des Vorhabens. Ist keine vermerkt, gilt als Bezugshöhe 40 Meter ü. DHHN`92.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf für untergeordnete technische Aufbauten, für Lüftungsrohre und Schornsteine und für Mobilfunkmasten überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB BauGB

1.3 Zufahrten

In den öffentlichen Grünflächen – Straßenbegleitgrün - (GF1 und GF2) sowie in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (F2) ist die Anlage von Grundstückszufahrten zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Stäuchern (F1) ist zum Zwecke der Erlebbarkeit der Spree für die Öffentlichkeit, zur Naherholung der Bevölkerung und zur überregionalen touristischen Erschließung mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

1.5 Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, ausgenommen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, sind in den Flächen F 1 und F 2 nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften Örtliche Bauvorschriften

2.1 Einfriedungen

Zur Einfriedung von Grundstücken sind als Zäune und Hecken zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen nicht an der Stätte der Leistung sind ausnahmsweise als Sammelaufsteller für Betriebe im Plangebiet zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

3 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den Flächen F 1 und F 2, GF 1 und GF 2 sind 202 hochstämmige Laubbäume Bäume (STU 12-14) entsprechend der Auswahl der Pflanzliste zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf der ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mind. 3000 m² Strauchfläche gem. der Pflanzliste anzulegen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die in den Straßenverkehrsflächen dargestellten Bäume zur Anpflanzung dürfen in der Lage abweichen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pro Grundstück ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum (STU 12-14) auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Fensterlose Fassaden von Gebäuden, die eine Länge von > 20 m aufweisen, sind mit standortgerechten Klettergehölzen zu begrünen. Die Pflanzabstände der Pflanzen zueinander betragen 1 m.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Unversiegelte Grundstücksflächen sind zu begrünen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4 Hinweise:

Die Pflanzlisten sind Vorschläge. Sie sind in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und in der Begründung enthalten.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist im Plangebiet nicht ausgleichbar.

Die Durchsetzung der im grünordnerischen Fachbeitrag ausgewiesenen Ersatzmaßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.