

Bebauungsplan Nr. 36 "Gewerbestandort Pionierpark", 1. Änderung**Textliche Festsetzungen****1 Planungsrechtliche Festsetzungen****1.1 Art der Baulichen Nutzung**

Im Industriegebiet GI 1 sind ausnahmsweise nur produzierenden Betrieben untergeordnet zugehörige Einzelhandelseinrichtungen zulässig.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Industriegebiet GI 1 bezieht sich die zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf den Mittelwert der in der Planunterlage vermerkten Höhenangaben der Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück des Vorhabens. Sind keine vermerkt, gilt als Bezugshöhe 42,0 Meter ü. DHHN '92.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im Industriegebiet GI 1 gilt die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen nicht für Türme, Masten und Schornsteine sowie technische Anlagen und Aufbauten.

(§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1.3 Verkehrsflächen

Die Anlage von Wanderwegen, die auch dem Fahrradverkehr dienen, sind in den öffentlichen und privaten Grünflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.4 Flächen zur Erforschung und Nutzung der Solarenergie

In den privaten Grünflächen ist im Bereich der Fläche SPF 1 die Aufstellung von Solarpanelen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche GFR 2 ist mit einem Geh-, und Fahrrecht zur Erschließung des Umspannwerkes auf dem Flurstück 41/2 der Flur 21 sowie zur Erschließung der Flurstücke 128, 130, 139 u. 141 der Flur 21 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers an die Lise-Meitner-Straße zu belasten.

Die Flächen GFR 1 und GFR 2 sind mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind bis auf erforderliche Wegeverbindungen unversiegelt zu belassen, dauerhaft zu begrünen oder mit Gehölzen zu bepflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M 2 ist die Anlage von Grundstückszufahrten sowie Geh- und Radwegen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M 1, M 2 und M 3 sind insgesamt mindestens 135, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a BauGB)

Auf mindestens 4.500 m² der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M 1, M 2 und M 3 sind Sträucher zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a BauGB)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 4 sind mindestens 10.000 m² Sukzessionsfläche mit Trockenrasen, Heide- und Vorwaldbiotopen zu sichern. Darüber hinaus gehender Gehölzaufwuchs, Müll- und Bauschuttablagerungen sowie sind zu entfernen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 5 ist eine mindestens 33.000 m² große naturnahe Vorwaldzelle durch natürliche Sukzession zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 6 sind Versiegelungen zu entfernen, die natürlichen Bodenfunktionen wieder herzustellen und ist dauerhaft eine Trockenrasenfläche zu unterhalten. Der Baumbestand wird gesichert.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis

Im ufernahen Bereich an der Spree ist mit dem Auffinden von bronzezeitlichen Bodendenkmalen zu rechnen.