

## PLANTEIL B

### Textliche Festsetzungen

#### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

###### 1.1.1 Gewerbegebiete

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-V aufgeführt sind, sowie Lagerplätze nicht zulässig. Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse VI und VII sind nur als untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

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

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 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. 5 BauNVO

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

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

In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sind Betriebsarten, die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg in der Abstandsklasse I-II aufgeführt sind, nicht zulässig.

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

Im Gewerbegebiet sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von über 400 m<sup>2</sup>.

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

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

Speisegaststätten, die nicht der verbrauchernahen Versorgung dienen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 BauNVO, § 1 Abs. 5 BauNVO

###### 1.1.2 Industriegebiete

Im Industriegebiet richtet sich die Zulässigkeit der Nutzung, sofern nichts anderes bestimmt ist, nach § 9 Abs. 2 u. 3 BauNVO.

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

Im Industriegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

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

Im Industrieteilgebiet GI 1 sind Betriebsarten, die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg in der Abstandsklasse I-III aufgeführt sind, nicht zulässig.

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

Im Industrieteilgebiet GI 2 sind Betriebsarten, die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg in der Abstandsklasse I-II aufgeführt sind, nicht 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 41 Meter ü. HN (HN = NHN – 0,15).

§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO

Die zulässige Bauhöhe der baulichen Anlagen darf für untergeordnete technische Aufbauten geringfügig sowie für Lüftungsrohre und Schornsteine überschritten werden.

§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 2 BauNVO

##### 1.3 Nebenanlagen

Nur die für die Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksanteile in den Baugebieten zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO, § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO

## 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften Örtliche Bauvorschriften

### 2.1 Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken sind als Zäune auszuprägen.

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

### 2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für Betriebe im Plangebiet, an der Stätte der Leistung und in den Bereichen der Knotenpunkte der Planstraße zur Lindenstraße als Sammelaufsteller, zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

Werbeanlagen an und auf Gebäuden dürfen eine Höhe von 1,50 Metern nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

### 2.3 Abstandflächen

Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen mit feuerbeständigen Wänden, die sich ohne Öffnungen gegenüberliegen, ist ein Abstand von 3 und mehr Metern zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 2 BbgBO

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

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf erforderliche Wegeverbindungen unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

Pro Grundstück ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Fläche ein großkroniger Laubbaum (STU 12-14) gem. Pflanzliste zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf den in der Planzeichnung entsprechend dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie in der öffentlichen Grünfläche sind insgesamt 178 hochstämmige Laubbäume (STU 14-16) gem. Pflanzliste zu pflanzen und auf ca. 2000m<sup>2</sup> Fläche mit Strauchgehölzen gem. Pflanzliste zu unterpflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 40 hochstämmige Laubbäume (STU 16-18) gem. Pflanzliste zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Fensterlose Fassaden von Gebäuden, die länger als 20m sind, sind mit Pflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

An den östlichen und westlichen Grenzen der Baugrundstücke sind Pflanzstreifen von mind. 2,5 m Breite anzulegen. Diese sind mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste zu begrünen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

## 4 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals „urgeschichtliche Siedlung“.

§ 9 Abs. 6 BauGB, § 8 BbgDschG

## 5 Hinweise:

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