

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 8 und 9 sowie § 8 Abs. 1-3, § 9 Abs. 1-3 und § 16 Abs. 3 ff. BauNVO
- 1.1 Im Plangebiet werden durch Nutzungsfestsetzungen gemäß § 8 und § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO folgende **Gewerbegebiete** $GE_1 / GE_2 / GE_3 / GE_4 / GE_5$ und ein **eingeschränktes Industriegebiet** GI_1 festgesetzt.
Die nach § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig mit den unter Pkt. 10.1 und 10.2 der Textl. Festsetzungen aufgeführten Einschränkungen.
Für die im § 8 und 9 jeweils in Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaß untergeordnet sind, werden unter Nachweis der Notwendigkeit zugelassen.
Sie dürfen nicht auf eigenständigen Grundstücken, sondern ausschließlich im Zusammenhang mit dem auf denselben Grundstücken befindlichen Gewerbebetrieb ausgeführt werden.
- 1.2 Die zulässige Grundflächenzahl wird für den gesamten Geltungsbereich auf die **GRZ 0,6** festgesetzt.
Die der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) zugrundeliegende Fläche umfaßt das jeweilige Baugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 1, 2 und 4 sowie § 16 Abs. 3 und § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.
Die Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 ist nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglich, jedoch nur betreffend Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO).
- 1.3 Die **Baumassenzahl** wird für GE_1 und GE_2 auf **4,2 (BMZ)** und für GE_3, GE_4, GE_5 und GI_1 auf **7,5 (BMZ)** als **Obergrenze** festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
- 1.4 Die **max. Traufhöhe**, gemessen von der nächstliegenden durchschnittlichen Geländeoberkante, darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie Abs. 3 und 5 BauNVO wie im Plan bereichsweise ausgewiesen, nicht überschritten werden.
Die max. Traufhöhe darf mit technischen Aufbauten (insbesondere Lüftungs- und Aufzugseinrichtungen etc.) und in begründeten Ausnahmefällen geringfügig überschritten werden (§ 18 Abs. 2 BauNVO).
- 1.5 Städtebaulich begründet können an bestimmten markanten Geländepunkten Verwaltungsgebäude mit einer **Traufhöhe bis zu 19,00 m** zugelassen werden.
2. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- 2.1 Als Bauweise wird im gesamten Geltungsbereich **abweichende Bauweise (a)** gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch **Grenzen** in der graphischen Darstellung festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO), ebenso sind **Abgrenzungen unterschiedlicher Bauhöhe** innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt, um eine räumliche Strukturierung des Plangebietes vorzugeben (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
- 2.3 **Nebenanlagen**, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, müssen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO von der Straßenbegrenzungslinie und von öffentlichen Grünflächen einen Mindestabstand von 4,00 m einhalten, bzw. sie müssen außerhalb des Pflanzgebietes und der Ausgleichsmaßnahmen liegen.
3. **FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)
- 3.1 Flächen für Stellplätze und Garagen müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 4,00 m einhalten bzw. außerhalb der Pflanzgebiete sowie der Ausgleichsmaßnahmen liegen.
- 3.2 Ebenerdig und offen angeordnete Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Sie sind mit Grünflächen aufzulockern, die mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind (s. Pkt. 6.5 der Textl. Festsetzungen).
4. **VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1 Die Ein-/ Ausfahrten entlang der Erschließungsstraßen und der "Industriestraße" sowie die Einmündungen (Knotenpunkte) der Erschließungsstraßen sind nach RAS-K-1 1988, Punkt 3.4.3, mit **Sichfeldern** ($b = 3,0 \text{ m} \times L_R = 30 \text{ m}$) zu versehen.
Einfriedungen in diesem Bereich (z.B. Zaunanlagen, Hecken usw.) dürfen eine Höhe von 1,0 m ("Augenhöhe" des Pkw-Fahrers) über der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten.
- 4.2 Die unbefahrenen Flächen des öffentlichen Straßenlandes sind mit bodenständigen, abgasresistenten für im städtischen Straßenraum geeigneten Bepflanzungen, wie Stäuchern und hochstämmigen Bäumen auszustatten. Die **Strassenbaumpflanzungen sind als Allees** anzulegen (s. Pkt. 6.1 der Textlichen Festsetzungen).
- 4.3 Die Verkehrsflächen und deren Aufteilung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die Verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehende "Industrie-" und "Digitalstraße". Die "Industriestraße" bis zur Einmündung in die Gewerbestraße und die "Gewerbestraße" sind als Haupterschließungsstraßen entsprechend EAE 85 auszubauen.
5. **VERSORGUNGSFLÄCHEN, -ANLAGEN UND -LEITUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 13 BauGB in Verb. mit § 14 BauNVO)
- 5.1 Die Versorgungsanlagen sind in den dafür vorzusehenden Gemeinbedarfsflächen (Versorgungsflächen) herzustellen und können auch außerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen errichtet werden, wenn dies unter städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten vertretbar ist.
- 5.2 Versorgungsleitungen sind unter der Straße bzw. im öffentlichen Straßenland zu verlegen.
- 5.3 Das Wasserwerk im nordöstlichen Geltungsbereich (Eckgrundstück: Industriestraße/Digitalstraße) und die Tiefnetze sind stillgelegt. Somit ist die Sondernutzung für diese Grundstücksfläche planungsrechtlich nicht mehr gegeben. Die Grundstücksfläche wird den GI_1 -Ausweisungen des Plangebietes unterworfen.
6. **GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZGEBOTE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verb. mit Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- 6.1 **Alleen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Entlang der Straßen sind auf öffentlichem Land Alleen mit einem Baumabstand von ca. 15 m und begleitenden Sträuchern anzulegen.
Dies kann in Pflanzinseln (Baum mit 2 - 4 Sträuchern) erfolgen, so daß hier Rigolen unter Berücksichtigung des Sicherheitsabstandes zu den Gehölen angelegt werden können (s. Pkt. 7.2.2 Textl. Festsetzungen). Die Artenwahl erfolgt gemäß Liste 1 der Anlage 2.
- 6.2 **Öffentliche Grünanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 BauGB)
Die Artenauswahl der Gehölze in den öffentlichen Grünanlagen hat zu min. 70% aus der potentiellen natürlichen Vegetation nach Maßgabe der Liste 1 der Anlage 2 zu erfolgen, der andere Teil aus Liste 2 der Anlage 2 (einheimische Gehölze im weiteren Sinne). Die nicht mit Gehölen beplanten Flächen sind als **Langgraswiese** mit einzelnen Gehölzgruppen und je einem durchgängigen unveriegelten Rad- und Fußweg von 3 m Breite zu gestalten. Trittrassen, Sitzgruppen und ähnliches ist auf 15% der Fläche zu begrenzen. Versickerungsflächen (Mulden und R'ohlen) sind zulässig. Sie sind in die Parkgestaltung einzubeziehen.

- 6.2.1 **Öffentliche Grünanlage "Technikerstraße"**
Der 24 m breite Mittelstreifen der Planstraße "Technikerstraße" ist als öffentliche Grünanlage zu gestalten. Dabei ist zu den Fahrbahnen hin jeweils ein min. 5 m breiter Gehölzstreifen zu pflanzen. Der mittlere Bereich ist als Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzgruppen (Gehölzanteil ca. 20%) zu gestalten und kann als Versickerungsfläche genutzt werden. Der Anteil der Rigolen ist auf 3 000 m² zu beschränken. Der oberflächliche Abfluß von den Straßen und ihren Begleitflächen in die Versickerungsfläche ist zu gewährleisten.
- 6.2.2 **Öffentliche Grünanlage im Westen des Gebietes**
Am Westrand des Gebietes ist entlang der Gemeindegrenze eine öffentliche Parkanlage zu schaffen. Sie hat eine Breite von 50 m. Sie soll einen mindestens 15 m breiten Streifen hochwüchsiger Bäume als geschlossenes Gehölz mit einem randlich vorgelagerten Gebüschsaum enthalten. Dabei ist ein Sicherheitsabstand zu den bestehenden Trinkwasserleitungen von beidseitig 5 m ab Rohrachse der jeweils äußeren Leitung einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen nur kleinstwüchsige Sträucher angepflanzt werden. Bei den Pflanzarbeiten ist auf die Tiefe der Rohrleitung unter der Geländeoberfläche zu achten.
- 6.2.3 **Öffentliche Grünanlage im Süden des Gebietes**
Am Südrand des Gebietes zur Niederung des Wernegrabens hin ist eine öffentliche Grünanlage mit einer Breite von 30 m zu schaffen. Sie ist zu mindestens 50% mit Gehölen zu bepflanzen. Dies soll bevorzugt zur Niederung des Wernegrabens hin erfolgen.
- 6.3 **Pflanzbindungen an den Außengrenzen der Grundstücke**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die Flächen entlang der Grundstücksgrenzen auf privatem Land sind in einer Tiefe von mindestens 4,0 m, in Teilen des Gebietes 9,0 m ab Grundstücksgrenze gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zufahrten oder Zugänge benötigt werden (Abstandsplanung).
Die Bepflanzung ist so auszuführen, daß mindestens eine, bei ausreichender Breite des Gesamtstreifens zwei geschlossene Baumreihen mit begleitenden Sträuchern entstehen. Die Gehölze sind zu min. 70% aus der Liste 1 und zu max. 30% aus der Liste 2, Anlage 2 auszuwählen. Die Struktur der Pflanzung ist eingemäß je nach Breite entsprechend Schema 1 oder 2, Anlage 2 aufzubauen.
Sofern die Nutzbarkeit der Grundstücke durch diese Pflanzbindung, die alle Grundstücksgrößen betrifft, unter die festgesetzte GRZ fallen sollte, sind hier Einschränkungen zu Gunsten der erreichbaren GRZ vorzunehmen bzw. sind in den Pflanzgebieten auch Versickerungsmaßnahmen zulässig.
- 6.4 **Zaunanlagen** entlang der Grundstücksgrenze und innerhalb der Pflanzgebiete sind nur in einer Höhe von max. 1,50 m -sichtdurchlässig- in weitem Maschenrahmengerüst zu errichten.
Sicherheitsrelevante Zaunanlagen o.ä. Einfriedungen (undurchlässig für Kleinere und in einer Höhe über 2,00 m) sind nur außerhalb der Pflanzgebiete und Ausgleichsmaßnahmen einzurichten bzw. zu erstellen.
- 6.5 **Kfz-Stellplätze und Lagerflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Für je 150 m² der Lager- bzw. Stellflächen oder je 5 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum auf einer ausreichend großen Pflanzinsel (5,00 m²) anzupflanzen.
Die Auswahl hat gemäß Liste 1, Anlage 2 zu erfolgen. Bei PKW-Stellflächen ist dieses Pflanzgebot im Stellplatzbereich zu erfüllen.
Die Stell- und Lagerplätze sind wasserdurchlässig (Wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Gleichwertiges) zu befestigen. Überschüssiges ablaufendes Regenwasser ist dem Mulden-Rigolen-System oberflächlich zuzuleiten. Ausgenommen davon sind Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird. Fahrzeuge im Platzbereich können auch wasserundurchlässig befestigt werden.
- 6.6 **Allgemeine Begrünung der Freiflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
In dem GI_1 -Gebiet und den GE -Gebieten sind mindestens 40% der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen.
Diese Grünflächen sollen auf mindestens 50% ihrer Fläche eine Baum- und Strauchpflanzung einschließen.
Dabei entspricht 1 Baum I. Ordnung 30 m², 1 Baum II. Ordnung 20 m², ein Gehölz III. Ordnung (Strauch) 4 m². Die Artenwahl hat zu mindestens 80% aus der Liste 2 der Anlage 2 zu erfolgen.
- 6.7 **Fassadenbegrünung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Fassaden der Gebäude sind auf mindestens 30% der Fassadenlänge mit Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen, sofern keine anderweitigen Bestimmungen dem entgegenstehen.
Dabei können auch nicht-einheimische Arten verwendet werden.
- 6.8 **Artenwahl und allgemeine Grundsätze bei Pflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Bei Pflanzungen jeder Art sind einheimische und standortgerechte Pflanzen auszuwählen. Dabei können auf bis zu maximal 20% der im Innern der Grundstücke liegenden beplanten Flächen auch nicht-einheimische Arten verwendet werden, sofern dies aus gestalterischen Gründen sinnvoll erscheint.
Außer bei Trittrassen sind als Rasensaat Landschaftsrasen nach DIN mit 1%igem Kräuteranteil (gemäß Liste 4 der Anlage 2) zu verwenden.
7. **REGENWASSERVERSICKERUNGSFLÄCHEN**
- 7.1 Für die Versickerung müssen von den Grundeigentümern mindestens 10% der abflußreduzierten Fläche als Versickerungsmulden mit einem Speichervolumen von 250 cm³/ha abflußreduzierte Fläche zur Verfügung gestellt werden.
- 7.2 **Versickerungsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zum Ausgleich der Flächenversiegelung ist die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort vorzusehen. Dazu ist ein detailliertes Konzept zu erarbeiten, dessen Ergebnis Bestandteil des Bauantrages sind. Die Versickerung erfolgt in Mulden-Rigolen-Systemen, bestehend aus Mulden und darunterliegenden Drain- bzw. Speicherrigolen. Die oberflächliche Zuleitung des anfallenden Regenwassers ist zu gewährleisten.
- 7.2.1 Die für die Versickerung von Regenwasser bestimmten Flächen (auf privatem Land mindestens 10% der abflußreduzierten Fläche) sind mit Landschaftsrasen gemäß Liste 4 der Anlage 2 zu bepflanzen.
- 7.2.2 Die Versickerungsflächen sind randlich mit Gehölen einzufassen. Als Schutz vor Durchwurzelung sind folgende Mindestabstände von etwaigen unterirdischen Rigolen einzuhalten:
Bäume: 3 m
Sträucher: 1,5 bis 2 m (je nach Wuchsgröße)
- 7.2.3 Die Versickerungsflächen sind mit anderen Grünflächen zu verbinden. Vorrang hat die Funktionsfähigkeit des Versickerungssystems. Soweit im Bebauungsplan Flächen für die Versickerung ausgewiesen sind, haben diese Maßnahmen mit Vorrang auf diesen Flächen stattzufinden. Unterbrechungen dieser Flächen durch Zufahrten und Zugänge sind zulässig. Werden diese Vorrangflächen nicht für Versickerungsmaßnahmen benötigt, sind sie als Freiflächen zu begrünen.
8. **MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf privaten Grundstücken sind nicht vorgesehen.
- 8.2 Fuß- und Radwege sind entlang der Erschließungsstraßen und innerhalb der öffentlichen Grün- und Parkanlagen einzurichten und mit Geh- und Fahrrecht (nur für Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Hiervon ausgenommen sind die Techniker- und der östl. Teil der Handwerkerstraße.
- 8.3 Entlang der Stadtgrenze Berlins bestehen Leitungsrechte für die dort eingebauten drei Leitungen der Leitungseigentümer BWB (2 x DN 1400) und BEWAG/ EVB (1 x DN 800).

9. **KFZ-STELLFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Zur Ermittlung der notwendigen Stellflächen ist der Bedarf nach der Bauordnung Brandenburg gemäß § 52 BbgBO / VV BbgBO zu realisieren. Parkplatzraum steht im öffentlichen Straßenraum nur in geringfügigem Maße für Kurzzeitparker zur Verfügung. Die Doppelnutzung eines Anteils der Stellplätze sollte als Ausnahme möglich sein und entsprechend zur Anrechnung kommen.
10. **IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 10.1 **GE-Gebiete gemäß § 8 BauNVO gegliedert in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO.**
- 10.1.1 In den GE_1, GE_2, GE_3, GE_4 und GE_5 -Gebieten sind mit Ausnahme von Nebenanlagen Betriebe und Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen, nicht zulässig.
Genehmigungsbedürftige Anlagen können dann als Nebenanlagen zugelassen werden, wenn es sich um Teile der in den GE -Gebieten sonstigen zulässigen Vorhaben handelt.
- 10.1.2 In den Gebieten GE_1, GE_2, GE_3, GE_4 und GE_5 sind folgende Anlagen nicht zulässig:
- Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke
- Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
- Deponien für Haus- und Sondermüll
- Autokinos.
- 10.1.3 In den Gebieten GE_1 und GE_2 sind nachfolgende Betriebe und Anlagen nicht zulässig, in den Gebieten GE_3, GE_4 und GE_5 nur ausnahmsweise zulässig:
- Abwasserbehandlungsanlagen
- Anlagen zur Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm
- Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauteilen
- Erdausheb- oder Bauschuttdeponien
- Steinagereien, -schleifereien oder -polierereien
- Anlagen zur Herstellung von Terrazzoarm
- Anlagen zum Bau von Schienenfahrzeugen
- Presswerke
- Stab- und Drahtziehereien
- Schwermaschinenbau
- Emallieranlagen
- Schrotthandelsbetriebe mit Grobschere, Schrottplätze
- Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste
- Speditionen sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen
- Tierhaltungsanlagen.
- 10.1.4 In den Gebieten GE_1 und GE_2 sind nur solche Vorhaben zulässig, von denen keine erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen, z.B. Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe, Lärm oder Erschütterungen verursacht werden.
- 10.2 **GI_1 -Gebiet**
- 10.2.1 In dem GI_1 -Gebiet sind die in der Abstandsliste unter den Abstandsklassen I - IV (Lfd.Nr. 1 - 82, s. Begründung; 2 1 Abstandsliste 1990, Anhang I) aufgeführten Betriebsarten und Anlagen nicht zulässig.
- 10.2.2 Folgende in der Abstandsliste unter der Abstandsklasse V aufgeführten Betriebsarten und Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig:
- gemischtsensitive Anlagen z.B. wie
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von unter Druck gelöstem Acetylen (Dissousgasfabriken) (Lfd.Nr. 104)
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Seifen oder Waschmitteln durch chemische Umwandlung (Lfd.Nr. 105)
- Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmittel oder ihre Wirkstoffe gemahlen oder maschinell gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden (Lfd.Nr. 106)
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Arzneimitteln oder Arznei mittelzwischenprodukten ohne chemische Umwandlung (Lfd.Nr. 107)
- Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 0,5 t bis weniger als 1 t je Stunde (Lfd.Nr. 108)
- Anlagen zum Erzhälten von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag (Lfd.Nr. 109)
und
Anlagen mit hohem Verkehrsaufkommen, Freiflächenverkehr, z.B. wie:
- Schrottplätze (Lfd.Nr. 146)
- Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (Lfd.Nr. 147)
- Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (Lfd.Nr. 148).
- 10.3 **Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß Emissionswerte in Kilogramm Schadstoff pro Tonne Jaul Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes geringer oder höchstens gleichwertig zu dem oben genannten Brennstoff sind.**
- 10.4 Der Neuanbau von Elektrodröckheizungen und Nachstromspeicherheizungen ist gemäß § 8 Abs. 2 des Vorschaltgesetzes zum Immissionsschutz im Land Brandenburg unzulässig.
Elektrodröckheizungen und Nachstromspeicherheizungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen regelt die Stromheizausnahmsverordnung (StrHAV) des Landes Brandenburg vom 24. Juni 1993 (§ 9 Abs. 4 BauGB).
- 10.5 **Vergnügungsstätten** sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise sind in den GE_2, GE_3 und GE_5 -Gebieten im Bereich des Kreisverkehrs, dem Kreuzungspunkt von Handwerker- und Gewerbestraße (Entrée), **Vergnügungsstätten** in einer Tiefe bis zu 50 m von der Straßenbegrenzungslinie gemessen innerhalb der Erdgeschossebene zulässig. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, die der Zurschaustellung des menschlichen Körpers dienen, wie z.B. Peep-Shows sowie Non-Stop-Kinos mit einschlägigen Filmvorführungen (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 und § 15 Abs. 1-3 i.V.m. § 1 Abs. 6-9 BauNVO sowie § 30 Abs. 1 BauGB).
11. **Großflächige Einzelhandelsmärkte** § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
Ausgeschlossen sind großflächige Einzelhandelsmärkte. Zugelassen sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben (gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
12. **FESTSETZUNG gemäß § 9 Abs. 7 BauGB: RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstück Nr.: 502* (ehem. teilweise 1), 501* (ehem. teilweise 2), 500* (ehem. teilweise 3), 499* (ehem. teilweise 4), 498* (ehem. teilweise 6), 497* (ehem. teilweise 8), 496* (ehem. teilweise 9), 10 (teilweise), 13/1, 13/2 (teilweise) und 7 (teilweise - Industriestraße) der Flur 6, sowie die Flurstück Nr.: 337 (teilweise - GE 2a), 338, 339, 342, 343, 347, 348, 349 (teilweise), 352 bis 356, 357 (teilweise), 358, 359/1, 359/2 und 360/1 (teilweise) der Flur 4.
*) für o.g. Flurstücke sind neue Flurstücksnr. gültig, die durch einen Veränderungs-nachweis mit Datum vom 05.04.95 in das Liegenschaftskataster übernommen wurden.

13. **FLÄCHE**
Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 34,77 ha.
 14. **AUSSERKRAFTTRETEN BISHERIGER REGELUNGEN**
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08. Dez. 1986 bezeichneten Art enthalten, außer Kraft, um das gesamte Plangebiet einer einheitlichen und zweifelsfreien Rechtsvorschrift zu unterwerfen.
 15. **GRÜNORDNUNGSPLAN (GOP)**
Der Grünordnungsplan ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die in den Festsetzungen genannten Artenlisten und Pflanzschemata für die Bepflanzungen finden sich in der Anlage 2 des Grünordnungsplanes und sind im Folgenden übernommen.
- Anlage 2.1 zur Begründung des Grünordnungsplanes zum Gewerbegebiet 2b Nord Dahlwitz-Hoppegarten.
- Pflanzlisten
- | Liste 1: Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation (einheimische Gehölze im engeren Sinne) | | Ordnung (entspr. Wuchsgröße) |
|--|-------------------|------------------------------|
| Art | | |
| Acer platanoides | Spitzahorn | I |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | I |
| Fraxinus excelsior | Eiche | I |
| Quercus robur | Stieleiche | I |
| Tilia cordata | Weidenrinde | I |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde | I |
| Ulmus minor | Feldulme | I |
| Betula pendula | Birke | II |
| Prunus padus | Vogelkirsche | II |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | II |
| Crataegus monogyna | Eingr. Weißdorn | III |
| Crataegus laciniata | Zweiggr. Weißdorn | III |
| Prunus domestica | Pflaume | III |
| Prunus spinosa | Schlehe | III |
| Rosa canina | Hundrose | III |
| Rosa rugosissima | Wickrose | III |
| Rubus caesius | Kranzbeere | III |
| Rubus idaeus | Himbeere | III |
| Rubus fruticosus | Brombeere | III |
| Sambucus nigra | Schw. Holunder | III |
- Anlage 2.2 zur Begründung des Grünordnungsplanes zum Gewerbegebiet 2b Nord Dahlwitz-Hoppegarten.
- Fortsetzung Pflanzlisten
- | Liste 2: einheimische Gehölze im weiteren Sinne | | Ordnung (entspr. Wuchsgröße) |
|---|---------------------|------------------------------|
| Zusätzlich zu den in Liste 1 genannten Arten: | | |
| Art | | |
| Carpinus betulus | Hainbuche | I |
| Fagus sylvatica | Rothbuche | I |
| Salix fragilis | Bruchweide | I |
| Salix vitis | Silberweide | I |
| Salix rubens | Hohe Weide | I |
| Acer campestre | Feldahorn | II |
| Pyrus communis | Birne | II |
| Cornus mas | Kornelkirsche | III |
| Cornus sanguinea | Hartriege | III |
| Corylus avellana | Hassel | III |
| Euonymus europaeus | Pflaumenblüthen | III |
| Juniperus communis | Wacholder | III |
| Ligustrum vulgare | Liguster | III |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | III |
| Rhamnus frangula | Faulbaum | III |
| Rosa spec. | Wildrose | III |
| Salix cinerea | Grünweide | III |
| Salix purpurea | Purpurweide | III |
| Sarothamnus scoparius | Besenginer | III |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball | III |
| Calluna vulgaris | Heidekraut | IV |
| Genista tinctoria | Färbeginster | IV |
| Hedera helix | Efeu | IV |
| Ononis spinosa | Hänchenholz | IV |
| Teucrium chamaedrys | Edd-Gamander | IV |
| Vaccinium myrtillus | Heidelbeere | IV |
| Vaccinium vitis-idaea | Preiselbeere | IV |
- Anlage 2.3 zur Begründung des Grünordnungsplanes zum Gewerbegebiet 2b Nord Dahlwitz-Hoppegarten.
- Fortsetzung Pflanzlisten
- | Liste 3: Gehölze für den Außenbereich | | Ordnung (entspr. Wuchsgröße) |
|---------------------------------------|--------------|------------------------------|
| Art | | |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle | I |
| Fraxinus excelsior | Esche | I |
| Salix alba | Silberweide | I |
| Salix fragilis | Bruchweide | I |
| Salix rubens | Fahlweide | I |
| Quercus robur | Stieleiche | I |
| Betula pendula | Birke | II |
| Prunus padus | Vogelkirsche | II |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | II |
| Prunus spinosa | Schlehe | III |
| Rosa canina | Hundrose | III |
| Salix aurita | Ohrweide | III |
| Salix cinerea | Grünweide | III |
- Liste 4: Langgraswiesen
Landschaftsrasen nach DIN mit insgesamt 1% Kräuteranteil wie folgt:
- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| Centaurea jacea | Wiesen-Flockenblume |
| Dianthus carthusianorum | Kartäuser-Nelke |
| Galium album | Wiesen-Labkraut |
| (syn. Galium mollugo) | |
| Hieracium pilosella | Kleines Habichtskraut |
| Leucanthemum vulgare | Wiesen-Margerite |
| Leonodon hispidus | Rauher Löwenzahn |
| Leonodon autumnalis | Herbst-Löwenzahn |
| Lotus corniculatus | Hornklee |
| Medicago lupulina | Hopfenklee |
- Anlage 2.4 zur Begründung des Grünordnungsplanes zum Gewerbegebiet 2b Nord Dahlwitz-Hoppegarten.
- Pflanzschemata
- Schema 1: Grünzug 3. Ordnung (4 - 6 m breit)
- Schema 2: Grünzug 2. Ordnung (6 - 12 m breit)
- Schema 3: Grünzug 1. Ordnung (12 - 30 m breit)
- Pflanzschema 1: Grünzug 3. Kategorie
-
- Pflanzschema 2: Grünzug 2. Kategorie
-
- Pflanzschema 3: Grünzug 1. Kategorie
-
- Pflanzschemata für Grünzüge
- | | |
|---|-----------------|
| ● | Baum |
| ○ | Großer Strauch |
| ○ | Kleiner Strauch |