

BT-TEXT

Aufgrund der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 24. Juni 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56) sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Absätze 1, 2 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2003 (GVBl. Bbg. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 der des Gesetzes vom 19. Dezember 2005 (GVBl. Bbg I S. 267), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten in ihrer Sitzung am 27. März 2006 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet 2 b - Nord“ vom 19. Au- gust 1996 im „Teilbereich Gewerbegebiet GE 4“ beschlossen.

1. STREICHUNG UND ÄNDERUNG VON FESTSETZUNGEN

Im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet 2 b - Nord“ werden für das Änderungsgebiet „Teilbereich Gewerbegebiet GE 4“ die geltenden Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans vom 19. August 1996 gemäß den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen aufgehoben, ergänzt oder geändert:

§ 1 - Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

(1) Die bisherige Festsetzung Nr. 1.4 wird für das Änderungsgebiet aufgehoben.

(2) Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Traf- und Firsthöhen sowie die Oberkanten wird für die Fläche mit den Eckpunkten ABCDA mit 57,0 m ü.NHN. festgesetzt.

(3) Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Traf- und Firsthöhen sowie die Oberkanten wird für die Fläche mit den Eckpunkten CDEFC mit 56,0 m ü.NHN. festgesetzt.

§ 2 - Bauweise

(1) Die bisherige Festsetzung Nr. 2.1 wird für das Änderungsgebiet aufgehoben.

(2) In der abweichenden Bauweise sind Einzelhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

§ 3 - Nebenanlagen

(1) Die bisherige Festsetzung Nr. 2.3 wird für das Änderungsgebiet aufgehoben.

(2) Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Mindestabstand von 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und zur Grenze öffentlicher Grünflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m, Zugänge und Zufahrten.

(3) Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen“ sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m, Zugänge und Zufahrten.

(4) Innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Mulden- und Rigolen-Versickerungsflächen“ sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Mulden und Rigolen sowie Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m, Zugänge und Zufahrten.

§ 4 - Gärtnereich anzulegende Flächen auf den Baugrundstücken

(1) Die bisherige Festsetzung Nr. 6.6 wird für das Änderungsgebiet aufgehoben.

(2) 40 % der Baugrundstücksfläche sind gärtnereich anzulegen. Die „Flächen zum Anpflanzen“, die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Mulden- und Rigolen-Versickerungsflächen“ und die „Flächen für Regenwasserversickerung“ sind anzurechnen.

(3) Wird die zulässige Grundfläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 überschritten und da- durch die gärtnereich anzulegende Baugrundstücksfläche verringert, sind zum Ausgleich auf den gärtnereich anzulegenden Flächen Anpflanzungen vorzunehmen. Dabei entspricht ein Baum I. Ordnung 30 m² versiegelter Fläche, ein Baum II. Ordnung 20 m² versiegelter Fläche, ein Gehölz III. Ordnung (Strauch) 4 m² versiegelter Fläche und ein Quadratmeter begrünter Fassadenfläche ½ m² versiegelter Fläche. Die Artenwahl hat zu mindestens 80 % aus der Liste 2 der Anlage 2 zu erfolgen.

(4) Die gärtnereich anzulegenden Flächen müssen mindestens zur Hälfte mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Dabei entspricht ein Baum I. Ordnung 30 m² gärtnereich anzulegender Fläche, ein Baum II. Ordnung 20 m² gärtnereich anzulegender Fläche und ein Gehölz III. Ordnung (Strauch) 4 m² gärtnereich anzulegender Fläche. Die Artenwahl hat zu mindestens 80 % aus der Liste 2 der Anlage 2 zu erfolgen. Baum- und Strauchpflanzungen auf den „Flächen zum Anpflanzen“, den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Mulden- und Rigolen-Versickerungsflächen“ und den „Flächen für Regenwasserversickerung“ sind anzurechnen.

§ 5 - Regenwasserversickerungsflächen

(1) Die textliche Festsetzung Nr. 7.1 wird um den Satz 2 ergänzt.

(2) Satz 2 lautet: Auf die gemäß Satz 1 herzustellenden Versickerungsflächen sind die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Mulden- und Rigolen-Versickerungsflächen“ anzurechnen.

§ 6 - Kfz-Stellflächen

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 9 wird für das Änderungsgebiet aufgehoben.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS MIT SATZBESCHLUS VOM 19. AUGUST 1996

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 8 und 9 so- wie § 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 Gle festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO aus- nahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig mit den un- ter Pkt. 10.1 und 10.2 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Einschränkungen. Für die im § 8 und 9 jeweils in Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Aufwische- und Bertschafte- personal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaß untergeordnet sind, werden unter Nachweis der Notwendig- keit zugelassen. Sie dürfen nicht auf eigenständigen Grundstücken, sondern ausschließlich im Zu- sammenhang mit dem auf denselben Grundstücken befindlichen Gewerbebetrieb ausgeübt ührt werden.

1.2 Die zulässige Grundflächenzahl wird für den gesamten Geltungsbereich auf die GRZ 0,6 festge- setzt. Die der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde liegende 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 Stellplätzen 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 Gle auf 7,5 (BMZ) als Obergrenze festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

1.4 Die max. Trauthöhe, gemessen von der nächstliegenden durchschnittlichen Gelände-Oberkante, darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie Abs. 3 und 5 BauNVO wie im Plan bereichsweise ausgewie- sen, nicht überschritten werden. Die max. Trauthöhe darf mit technischen Aufbaueten (insbesondere

Lüftungs- und Aufzügeseinrichtungen etc.) und in begründeten Ausnahmefällen geringfügig über- schritten werden (§18 Abs. 2 BauNVO).

1.5 Städtebaulich begründet können an zugestimmten markanten Geländepunkten Verwaltungsgebäu- de mit einer Trauthöhe bis zu 19,00 m abgeben werden.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 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 Baugrenzen 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 vorzuzie- ben (§ 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 Pflanzgebotes und der Ausgleichsmaßnahmen liegen.

3. Flächen für Stellplätze 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 Pflanzgebote 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 textlichen 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 Sicht- feldern (I = 3,0 m x LR = 30 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 Fahrbahnober- fläche nicht überschreiten.

4.2 Die unbefahrenen Flächen des öffentlichen Straßenlandes sind mit bodenständigen, abgasresis- tenten für im städtischen Straßenraum geeigneten Bepflanzungen, wie Stäuchern und hochstäm- migen Bäumen auszustatten. Die Straßenbaumpflanzungen sind als Alleen anzulegen und zu erhal- ten (s. Pkt. 6.1 der textlichen Festsetzungen).

4.3 Die Verkehrsflächen und deren Aufteilung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die ver- kehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Industrie- und Digitalstraße. Die Industriestraße bis zur Einmündung in die Gewerbestraße und die Gewerbestraße sind als Haupt- schließungsstraßen entsprechend EAE 85 auszubauen.

5. Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 13 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

5.1 Die Versorgungsanlagen sind in den dafür vorzusehenden Gemeinbedarfsrflächen (Versorgung- flächen) herzustellen und können auch außerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen errichtt wer- den, 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 Wassernetz im nordöstlichen Geltungsbereich (Eckgrundstück: Industriestraße/Digitalstra- ße) und die Tiefbrunnen sind stillgelegt. Somit ist die Sondernutzung für diese Grundstücksfläche planungsrechtlich nicht mehr gegeben. Die Grundstücksfläche wird den Gle-Ausweisungen des Plan- gebietes unterworfen.

6. Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verb. mit Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

6.1 Alleen (Ziff. 5.3.2 GOP, § 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 und zu erhalten. Dies kann in Pflanzinseln (Baum mit 2 - 4 Sträu- chern) erfolgen, so daß hier Rigolen unter Berücksichtigung des Sicherheitsabstandes zu den Gehöl- zen angelegt werden können (s. Pkt. 7.2.2 der textlichen Festsetzungen). Die Artenwahl erfolgt ge- mäß Liste 1 der Anlage 2.

6.2 Öffentliche Grünanlagen (Ziff. 5.3.3 GOP, § 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 poten- tiellen 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 Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Langraswiese mit einzelnen Gehölzgruppen und in einem durchgängigen unver- siegelten Rad- und Fußweg von 3 m Breite zu gestalten. Trittrassen, Sitzgruppen und ähnliches ist auf 15 % der Fläche zu begrenzen. Versickerungsflächen (Mulden und Rigolen) sind zulässig. Sie sind in die Parkgestaltung einzubeziehen (Gestaltung als Mulden mit Langraswiese).

6.2.1 Öffentliche Grünanlage Technikerstraße (Ziff. 5.3.3 GOP)

Der 24 m breite Mittelstreifen der Planstraße Technikerstraße ist als öffentliche Grünanlage zu ge- stalten. 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 gestal- ten 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 Versicke- rungsfläche ist zu gewährleisten.

6.2.2 Öffentliche Grünanlage im Westen des Gebietes (Ziff. 5.3.3 GOP)

Am Westrand des Gebietes ist entlang der Gemeindegrenze eine öffentliche Parkanlage zu schaf- fen und zu erhalten. Sie hat eine Breite von 50 m. Sie soll einen mindestens 15 m breiten Streifen hochwüchser Bäume als geschlossenes Gehölz mit einem randlich vorgelagerten Gebüschsaum enthal- ten. Dabei ist ein Sicherheitsabstand zu den bestehenden Trinkwasserleitungen von beidseitig 5 m abzuhalten, der jeweils äußeren Leitung einzubehalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen nur klein- wüchsigre Sträucher angepflanzt werden. Bei den Pflanzarbeiten ist auf die Tiefe der Rohrleitung un- ter Geländeoberfläche zu achten.

6.2.3 Öffentliche Grünanlage im Süden des Gebietes (Ziff. 5.3.3 GOP)

Am Südrand des Gebietes zur Niederung des Wernergrabens hin ist eine öffentliche Grünanlage mit einer Breite von 30 m zu schaffen und zu erhalten. Sie ist zu mindestens 50 % mit Gehölzen zu be- pflanzen. Dies soll bevorzugt zur Niederung des Wernergrabens hin erfolgen.

6.3 Pflanzbindungen an den Außengrenzen der Grundstücke (Ziff. 5.3.4 GOP, § 9 Abs. 1 Nr. 25b 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 Grundstü dücksgrenze gärtnerisch anzulegen und zu unterhal- ten, soweit sie nicht für Zufahrten oder Zugänge benötigt werden (Abstandsplanung). Die Bepflanz- ung 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 Pflanz- ung ist sinngemäß je nach Breite entsprechend Schema 1 oder 2, Anlage 2 aufzubauen. Sofern die Nutzbarkeit der Grundstücke durch diese Pflanzbindung, die alle Grundstücksgrenzen betrifft, unter die festgesetzte GRZ fallen sollte, sind hier Einschränkungen zu Gunsten der erreichbaren GRZ vor- zunehmen bzw. sind in den Pflanzgeboten auch Versickerungsmaßnahmen zulässig.

6.4 Zaunanlagen entlang der Grundstücksgrenze und innerhalb der Pflanzgebote sind nur in einer Höhe von max. 1,50 m - sichtdurchlässig - in weitem Maschendrahtgeflecht zu errichten. Sicher- heitsrelevante Zaunanlagen o.ä. Einfriedungen (undurchlässig für Kleintiere und in einer Höhe über 2,00 m) sind nur außerhalb der Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen einzurichten bzw. zu er- stellen.

6.5 Kfz-Stellplätze und Lagerflächen (Ziff. 5.3.5 GOP, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für je 150 m² der Lager- bzw. Stellflächen oder je 5 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist ein hochstämmi-

ger Baum auf einer ausreichend großen Pflanzinsel (5,00 m²) anzupflanzen und zu erhalten. Die Aus- wahl hat gemäß Liste 1, Anlage 2 zu erfolgen. Bei Pkw-Stellflächen ist dieses Pflanzgebot im Stell- platzbereich 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. Fahrwege im Platzbereich können auch wasserun- durchlässig befestigt werden.

6.6 Allgemeine Begrünung der Freiflächen (Ziff. 5.3.6 GOP, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10. Immissionschutz (§ 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. Genehmi- gungsbedürftige 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 schmelzfössiige Schlacke
• Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
• Deponien für Haus- und Sondernüll
• Autokinos.

6.8 Pflanzplan und Zeitplan (Ziff. 5.3.8 GOP)

Die Festsetzungen nach Ziffer 5.3.2 bis 5.3.7 des Grünordnungsplanes (entsprechend Pkt. 6.1 bis 6.7 der textlichen Festsetzungen) gelten als Pflanzgebot nach § 178 BauGB. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungssplan mit Pflanzplan vorzulegen, der nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Pflanzarbeiten sind spätestens in der auf den Bauabschluß des be- treffenden Abschnittes folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Pflanzarbeiten auf öffentlichem Land sind bis zwei Jahre nach Inkrafttreten dieses Planes abzuschließen.

6.9 Artenwahl und allgemeine Grundsätze bei Pflanzungen (Ziff. 5.3.9 GOP, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei Pflanzungen jeder Art sind einheimische und standortgerechte Pflanzen auszuwählen. Dabei kön- nen auf bis zu max. 20 % der im Innern der Grundstücke liegenden bepflanzen Flächen auch nicht-einheimische Arten verwendet werden, sofern dies aus gestalterischen Gründen sinnvoll er- scheint. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

6.9.1 Außer bei Trittrassen sind als Rasensaatz Landschaftsrasen nach DIN mit 1 % Kräuterteil (ge- mäß Liste 4 der Anlage 2) zu verwenden. Anlage und Pflege sind so zu gestalten, daß Langgraswie- sen entstehen können (1 - 2 Mahdtermine im Jahr, keine Düngungsmaßnahmen).

6.9.2 Bei Pflegemaßnahmen ist auf den Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln zu verzich- ten. Mineraldünger sollte nur in Ausnahmefällen verwendet werden. Es sind allgemein die Grundsätze des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen, wie sie in Kapitel 5.2 der Begründung des Grün- ordnungsplanes dargelegt sind.

6.10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Ziff. 5.3.10 GOP, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum weiteren Ausgleich des Eingriffs auf diesem Teilgebiet sind außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes folgende Maßnahmen gemäß dem für das gesamte Gewerbegebiet gültigen Land- schaftspflegerischen Begleitplan durchzuführen (vgl. Plan 1 Anlage 3: Übersicht und Plan 2, Anlage 3, Lageplan 1:2.000 im GOP):

6.10.1 Wernergaben (Ziff. 5.3.10 GOP)

Entlang des Wernergrabens von der Bundesstraße 1/5 im Norden bis zur Dahlwitzer Straße im Osten ist zur Aufwertung der Biotopstruktur und zur Landschaftsgliederung eine nicht zu dichte Bepflanz- ung mit Gehölzen des Auenbereiches (Liste 3, Anlage 2) anzulegen. Zu den Ackerflächen hin ist dabei ein Wiesensaum von 3 m Breite anzulegen. Diese Maßnahme umfaßt einen Streifen von 20 m Breite, wobei dieser asymmetrisch zum Wernergaben verläuft ist. In Teilen des Verlaufes kann die Bepflanzung auch schmäler ausgeführt werden, sofern dafür an anderer Stelle ein breiterer Streifen bepflanzt wird. Auf diesen Flächen können auch sich aus dem Geländeprofil ergebende Oberstau- ungs- und Versickerungsflächen angelegt werden. Die Bepflanzung ist diesen dann anzupassen. Bei allen Bepflanzungen ist die nördlich des Wernergabens verlaufende Hochdruckgasleitung zu beach- ten. Die Maßnahmen betreffen die Flurstücke 310 und 323 (Wernergaben) und die Flurstücke 309, 313, 314, 315,318,319,320,321,324 und 330 der Flur 4.

6.10.2 Heckenpflanzung (Ziff. 5.3.10 GOP)

Anlage einer Hecke auf dem Flurstück 317, Flur 4, von dem auf diesem Flurstück als Ersatzmaßnah- me für das Teilgebiet 2a neu anzulegenden Feldgehölz südlich der Bundesstraße zum Wernergaben hin. Die Hecke ist als Strauchhecke mit einzelnen Überhäktern in einer Breite von 15 m inkl. eines beidseitigem Wildkrautsaumes von im Mittel 4 m anzulegen. Die Artenwahl der Gehölze hat aus Liste 1, Anlage 2, zu erfolgen. Eine Unterbrechung der Hecke von 6 m Breite als Durchfahrt für landwirtschaftliche Maschinen ist zulässig.

6.10.3 Erschließungskosten (Ziff. 5.3.10 GOP)

Die Maßnahmen sind als Erschließungskosten von dem gesamten Teilgebiet zu finanzieren und vom Träger der Erschließung, der zwf-GmbH, bis 2 Jahre nach Inkrafttreten dieses Planes abzuschließen. Für die Flurstücke 315 und 321 steht dies unter dem Vorbehalt der Klärung der Eigentumsverhältni- sse.

7. Regenwasserversickerungsflächen

7.1 Für die Versickerung müssen von den Grundeigentümern mindestens 10 % der abflußreduzier- ten Fläche als Versickerungsmulden mit einem Speichervolumen von 250 cbm/ha abflußreduzierter Fläche zur Verfügung gestellt werden.

7.2 Versickerungsmaßnahmen (Ziff. 5.3.1 GOP, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Ausgleich der Flächenversiegelung ist die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort vor- zusehen. Dazu ist ein detailliertes Konzept zu erarbeiten, dessen Ergebnisse Bestandteil des Bauen- trages sind. Die Versickerung erfolgt in Mulden-Rigolen-Systemen, bestehend aus Mulden und da- runter liegenden Drain- bzw. Speicherrigolen. Die oberflächliche Zuleitung des anfallenden Regen- wassers ist zu gewährleisten.

7.2.1 Die für die Versickerung von Regenwasser bestimmten Flächen (auf privatem Land minde- stens 10 % der abflußreduzierten Fläche) sind mit Landschaftsrasen gemäß Liste 4 der Anlage 2 zu bepflanzen. Die Pflege ist möglichst auf 1 bis 2 Schnitte im Jahr zu beschränken.

7.2.2 Die Versickerungsflächen sind randlich mit Gehölzen einzufassen. Als Schutz vor Durchw- ringung 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 Funk- tionfähigkeit des Versickerungssystems. Soweit im Bebauungsplan Flächen für die Versickerung ausgewiesen sind, haben diese Maßnahmen mit Vorrang auf diesen Flächen stattzufinden. Unter- brechungen dieser Flächen durch Zufahrten und Zuwege sind zulässig. Werden diese Vorrangflächen nicht für Versickerungsmaßnahmen benötigt, sind sie als Freiflächen zu begrünen.

7.3 Regenwassernutzung (Ziff. 5.3.11 GOP)

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und zur Bewässerung der Pflanzungen bei Trockenheit wird empfohlen.

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 Fahrrad (nur für Radfahrer) zugunsten der Allge- meinheit zu belasten. Hiervon ausgenommen sind die Techniker- und der öst. Teil der Handwerker- straße.

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 ge- mäß § 52 BbgBO / VVBbgBO zu realisieren. Parkplatzraum steht im öffentlichen Straßenraum nur in geringfügigem Maße für Kurzzeitparker zur Verfügung. Die Doppelnutzung eines Anteils der Stell- plätze sollte als Ausnahme möglich sein und entsprechend zur Anrechnung kommen.

10. Immissionschutz (§ 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. Genehmi- gungsbedürftige 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 schmelzfössiige Schlacke
• Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
• Deponien für Haus- und Sondernüll
• 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 Holzbauten
• Erdauhub- oder Bauschuttdeponien
• Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
• Anlagen zur Herstellung von Terrazzowasen
• Anlagen zum Bau von Schienenfahrzeugen
• Presswerke
• Stab- und Drahtziehereien
• Schwermaschinenbau
• Emallieranlagen
• Schrotthandelsbetriebe mit Großscheren, 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 erheb- lichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen, z.B. Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe, Lärm oder Erschütterungen verursacht werden.

10.2 Gle-Gebiet

10.2.1 In dem Gle-Gebiet sind die in der Abstandsliste unter den Abstandsklassen I - IV (Ifd. 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:

• geruchsintensive Anlagen z.B. wie:
• Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von unter Druck gelöstem Acetylen (Dissoungsfabriken) (Ifd. Nr. 104)
• Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Seifen oder Waschmitteln durch chemische Umwand- lung (Ifd. Nr. 105)
• Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmittel oder ihre Wirkstoffe ge- mahlen oder maschinell geschicht, abgepackt oder umgefüllt werden (Ifd. Nr. 108)
• Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten ohne chemische Umwandlung (Ifd. Nr. 107)
• Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 0,5 t bis weniger als 1 t je Stunde (Ifd. Nr. 108)
• Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag (Ifd. Nr. 109) und
• Anlagen mit hohem Verkehrsaufkommen, Freiflächenverkehr, z.B. wie:
• Schrottplätze (Ifd. Nr. 146)
• Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (Ifd. Nr. 147)
• Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (Ifd. Nr. 148).

10.3 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas als Brenn- stoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß Emissionswerte in Kilogramm Schadstoff pro Tonne Jula Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes geringer oder höchstens gleichwertig zu dem oben genannten Brenn- stoff sind.

10.4 Der Neuanchluss von Elektrodirektheizungen und Nachtstromspeicherungen ist gemäß § 8 Abs. 2 des Vorsch