

Text Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberfläche des Erdgeschossfußbodens innerhalb des errichtenden Baukörpers sowie der zulässigen Nebenanlagen werden mit max. 0,5 m über der mittleren Höhenlage des vorhandenen Geländes festgesetzt.
2. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Ziffer 1 BauNVO wird festgesetzt, das die
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig sind.
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind Aufschlag dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen belegten Flächen ausgeschlossen.
4. Entsprechend des § 12 Abs. 6 BauNVO ist die Anordnung von Stellplätzen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ausgeschlossen, sofern sie in Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, errichtet werden sollen.
5. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen:
 - 5.1. Außenfassaden der gewerblich genutzten Baukörper mit beschichteten farblich gestalteten Trapezblechen gestaltet werden.
Farbgebung: Grundfarbe hellgrau; Betonung vertikaler Strukturen (Fallrohre) rhythmisch (ca. 6m) mit Rot
Die Fassade ist durch ein durchgehendes Lichtband (Fensteröffnung) in einer Breite von mindestens 6m zu unterbrechen.
Der Eingangsbereich ist durch einen Giebelturm zusätzlich hervorzuheben und der Fassade herauszurücken.
Der Sockelbereich darf bis zu einer Höhe von max. 0,6 m verputzt werden.
 - 5.2. Die Außenwände von Nebengebäuden und Garagen sind in dem gleichen Material wie das Hauptgebäude auszuführen. Carports in Holzbauweise sind zulässig.
 - 5.3. Die Dachfläche des zu errichtenden Baukörpers wird mit wärmegeprägten Trapezblechen (im rot- bis rotbraunem Farbton) ausgebildet.
 - 5.4. Die Dachneigungen des zu errichtenden Baukörpers, gemessen von der Schnittkante Dachhaut/ oberer Traufrandabschluß bis zum First, dürfen 20° nicht unter und 25° nicht überschreiten. Bei Nebengebäuden, Garagen, Carports sind Flachdächer zulässig.
6. Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.
 - 6.1. Immissionsschutzpflanzung am Neuen Hönower Weg:
 - einreihige Alleepflanzung am Neuen Hönower Weg im Abstand von 4,5 m vom Fahrbahnrand der Straße; Abstand in der Reihe 10 - 12 m mit heimischer Baumschulware (Pflanzmaterial muß den Anforderungen der BdB -Markenbaumschulen - Qualität entsprechen) Laubbäume I. Ordnung Stu. von 16 - 18 cm m. B.; Auffahrten und Straßenabzweigungen sind freizuhalten, gemäß RAS
 - die übrige Immissionsschutzpflanzung wird als dreireihige, freiwachsende Hecke heimischer Laubgehölze bis zu einer Höhe von max. 5 m angelegt (ohne Überhälterpflanzung); Pflanzqualität mind. Hei. 100 - 150 / Weide, Schwarzdorn, Wildrose, u. a.
 - 6.2. Randbegrünung westlich
 - die Randbegrünung hat mit einer einreihigen Baumpflanzung in einem Reihenabstand von 10 m zu erfolgen
 - Pflanzqualität Stu. von 16 - 18 cm, m. B., Sichtdecke sind freizuhalten,
 - Unterpflanzung mit einer dreireihigen Heckenpflanzung aus einheimischen Sträuchern
 - Pflanzqualität Hei. 100 - 150 cm, 1,5 St./m²
 - 6.3. Randbegrünung südlich und östlich
 - die Randbegrünungen sind mindestens in einer Breite von 5 m als Mischpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in einer Pflanzqualität von mind. Hei. 100 - 150 / Holunder, gemeiner Schneeball, Hartriegel u. a. anzulegen (Mischpflanzung min. 1,5 St. / m²)
 - 6.4. Vertikalbegrünung am Baukörper
 - eine Vertikalbegrünung Aufschlag mind. 1/3 der Fassadenfläche mit Schling- und Kletterpflanzen (z. B. wilder Wein) ist durchzuführen
 - 6.5. Sukzessionsfläche an der Wasserfläche
 - die Sukzessionsfläche ist von anthropogenen Einflüssen möglichst frei zu halten; die Entwicklung einer Spontanvegetation ist erwünscht
 - 6.5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 Investitions- erleichterungs- und Wohnbauland G vom 22. 04. 1993 (BGBl. S. 466) Gesetz über die Bauordnung vom 29. 11. 1993

BauGB- Maßnahmengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993, (BGBl. I S. 622

Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58)