

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 Das gesamte Baugebiet wird in seiner Nutzung als GE - Gewerbegebiet festgesetzt
2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
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
2.3 Nebenanlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden
3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
3.1 Flächen für Stellplätze und Garagen müssen bis zur Grundstücksgröße einen Mindestabstand von 4,0 m einhalten
3.2 Ebenständig und offen angeordnete Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind aus wasserundurchlässigem Material herzustellen
4. VERKEHRSFLÄCHEN
4.1 Die Ein-/Ausfahrten entlang der Digitalstraße
4.2 Die unbefahrenen Flächen des öffentlichen Straßenlandes
4.3 Die Verkehrsflächen und deren Aufteilung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen
5. VERSORGUNGSFLÄCHEN, -ANLAGEN UND -LEITUNGEN
5.1 Mit dem Zeitpunkt der gesicherten Versorgung des Gewerbegebietes mit Frischwasser aus dem öffentlichen Netz
5.2 Die Versorgungsanlagen sind in der dafür vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche
5.3 Feuerlöscheinrichtungen
5.3.1 Der Abstand der Böschungunterkante zum befestigten Fußweg
5.3.2 Nach Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung
6. GRÜNLÄCHEN UND PFLANZGEBOTE
6.1 Allein (Ziff. 5.2.2 GOP) § 9 Abs 1, Nr. 25 b BauGB
6.2 Öffentliche Grünanlagen (Ziff. 5.2.3 GOP) § 9 Abs 1, Nr. 15 in Verb. mit Nr. 25 a BauGB
6.2.1 Öffentlicher Park zwischen Digitalstraße (ehem. "Südring") und Neuem Hönower Weg
6.2.2 Öffentliche Grünanlage im Süden des Gebietes

- 6.3 Schutzpflanzung östlich des Neuen Hönower Weges
6.4 Pflanzflächen und Pflanzgebote (Ziff. 5.2.5 GOP) § 9 Abs 1, Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB
6.4.1 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Natur sind zu mindestens 50 % mit Gehölzen zu bepflanzen
6.4.2 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Bindung für Begrünung sind mit Gehölzen zu bepflanzen
6.5 Kfz-Stellplätze und Lagerflächen (Ziff. 5.2.6 GOP) § 9 Abs 1, Nr. 25 a BauGB
6.5.1 Für je 150 m² der Lager- bzw. Stellflächen oder je 5 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu einer ausreichend großen Pflanzinsel (5,00 m²) anzupflanzen
6.5.2 Die Stell- und Lagerfläche sind wasserundurchlässig zu befestigen
6.6 Allgemeine Begrünung der Freiflächen (Ziff. 5.2.7 GOP) § 9 Abs 1, Nr. 25 a BauGB
6.7 Fassadenbegrünung (Ziff. 5.2.8 GOP) § 9 Abs 1, Nr. 20 BauGB
6.8 Pflanzplan und Zeitplan (Ziff. 5.2.9 GOP) Die Pkt. 6.1 bis 6.8 der Textlichen Festsetzungen gelten als Pflanzgebot nach § 178 BauGB
6.9 Artenwahl und allgemeine Grundsätze bei Pflanzungen (Ziff. 5.2.10 GOP) § 9 Abs 1, Nr. 20 BauGB
6.9.1 Außer bei Trittrassen sind als Rasensaar Landschaftsrasen nach DIN mit 1 %igem Kräuteranteil (gemäß Liste 4 der Anlage 2) zu verwenden
6.9.2 Bei Pflegemaßnahmen ist der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln zu verzichten
6.10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Ziff. 5.2.11 GOP) § 9 Abs 1, Nr. 20 BauGB
6.10.1 Fläche ABCDA (s. GOP Anlage 3) Der südlich des Plangebietes zum Wernergaben verlaufende Graben mit den begleitenden Flächen (Teile des Flurstückes 318, Flur 4) - insgesamt 0,89 ha - ist als Rückzugsraum für Pflanzen und Tiere zu gestalten
6.10.2 Fläche EFGHE (s. GOP Anlage 3) Anlage eines Feldgehölzes von 0,45 ha auf dem Flurstück 317, Flur 4, zwischen den beiden bestehenden Feldgehölzen auf einer Fläche von 0,45 ha
6.10.3 Fläche IKLMI (s. GOP Anlage 3) Anlage einer Strauchhecke mit einzelnen Überhaltern auf dem Flurstück 313, Flur 4, von dem bestehenden Feldgehölz (auf Flurstücken 313, 314, 315) zum Wernergaben in einer Breite von 15 m inkl. eines beidseitigen Wildkrautstreifens von im Mittel 4 m
6.11 Grenzüberschreitendes Pflanzgebot § 9 Abs 1 Nr. 25 b BauGB
6.12 Sonstige Nebenanlagen sind nur ausnahmsweise und nur dann zulassungsfähig
6.13 Vorhandener Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen
6.14 Der Feuerlöscheinrichtung ist nach Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung als Park bzw. bei Bedarf als Versickerungsfläche für die Mulden- und Rigolenregenerwasserhaltung zu reaktivieren
6.15 Zaunanlagen entlang der Grundstücksgrenze sind nur in einer Höhe von max. 1,50 m-sichtdurchlässig- in weitem Maschendrahtgeflecht zu errichten

- 7. REGENWASSERVERSICKERUNGSFLÄCHEN
7.1 Für die Versickerung müssen von den Grundeigentümern mindestens 10 % der abflußreduzierten Fläche als Versickerungsmulde mit einem Speichervolumen von 250 cbm/ha abflußreduzierter Fläche zur Verfügung gestellt werden
7.2 Versickerungsmaßnahmen (Ziff. 5.2.1 GOP) § 9 Abs 1, Nr. 20 BauGB
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 Gehölzen einzufassen
7.2.3 Die Versickerungsflächen sind mit anderen Grünflächen zu verbinden
7.3 Regenwassernutzung (Ziff. 5.2.12 GOP) Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und zur Bewässerung der Pflanzungen bei Trockenheit wird empfohlen
8. MIT GEH- UND FAHRRECHT 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 des Grünstreifens (Parkanlage) zwischen Digitalstraße (ehem. "Südring") und "Neuer Hönower Weg" einzurichten
8.3 In diesem Grünstreifen (Parkanlage) befindet sich ein Feuerlöscheinrichtung sowie zwei unterirdische Sprinkleranschlüsse für das südlich anschließende Grundstück (DeTeWe). Diese Flächen sind incl. der Leitungen mit Leitungsrecht zu belasten
9. KFZ-STELLENFLÄCHEN § 9 Abs. 1, Nr. 22 BauGB Zur Ermittlung der notwendigen Stellflächen ist der Bedarf nach § 52 BbgBO/ VVBgBO zu realisieren
10. IMMISSIONSSCHUTZ § 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB
10.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in den Gewerbegebieten mit Ausnahme von Nebenanlagen und Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen, Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke, Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren, Deponien für Haus- und Siedmüll, Autokaros und Vergnügungsstätten nicht zulässig
10.3 Abwasserbehandlungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Kies, Ton, Bims und Lehm, Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauteilen, Erdaushub- oder Bauschuttdeponien, Steinsagerien, -schleifereien oder -polierereien, Anlagen zur Herstellung von Terrazzo, Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen, Presswerke, Stab- oder Drahtziehereien, Schwermaschinenbau, Emailieranlagen, Schrottplätze, Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienst- und Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine typische, dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgeübt wird
10.4 Im 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 Tera Joule Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes geringer oder höchstens gleichwertig zu dem oben genannten Brennstoff sind
11. ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 Abs 1, Nr. 24 BauGB
11.1 Als Vorkehrung gegen übermäßige Lärmeinwirkungen entlang der Bundesstraße B 1/B 5 und entlang des Neuen Hönower Weges (L I O 57) sind dort, an den zu errichtenden Gebäuden mit vorwiegend Aufenthaltsträumen, bauliche Vorkehrungen mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu treffen
12. FESTSETZUNG gemäß § 9 Abs. 7 BauGB: RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Pflanzplanung dargestellt
13. FLÄCHE Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 20 ha
14. AUSSERKRÄFTTRETEN 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
Pflanzlisten
Liste 1: Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation (einheimische Gehölze im engeren Sinne)
Liste 2: einheimische Gehölze im weiteren Sinne
Liste 3: Gehölze für den Außenbereich
Liste 4: Langgraswiesen
Pflanzschemata für Grünzüge
Pflanzschemata für Grünzüge M 1:500

Table with 2 columns: Art and Ordnung (entspr. Wuchsgröße). Lists various tree species like Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior, etc.

Table with 2 columns: Art and Ordnung (entspr. Wuchsgröße). Lists various tree species like Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Salix fragilis, etc.

Table with 2 columns: Art and Ordnung (entspr. Wuchsgröße). Lists various tree species like Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior, Salix alba, etc.

Table with 2 columns: Art and Ordnung (entspr. Wuchsgröße). Lists various tree species like Centaurea jacea, Dianthus carthusianorum, Galium album, etc.

