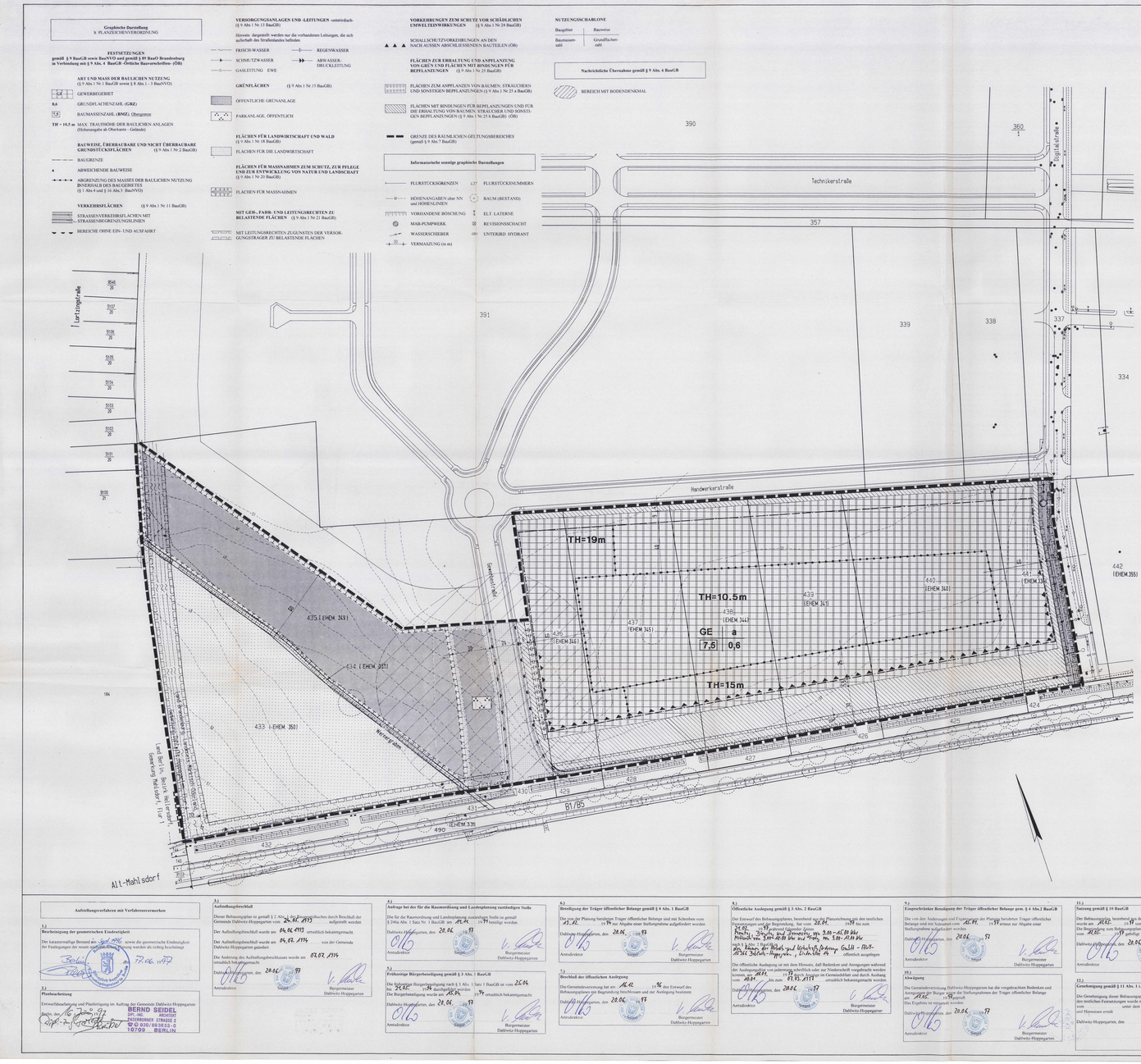
Graphische Darstellung
II. PLANZEICHENVERORDNUNG
FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB sowie BauNVO und gemäß § 89 BauO Brandenburg
in Verbindung mit § 9 A. BauGB -Örtliche Bauvorschriften- (ÖB)
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB sowie § 8 Abs 1 - 3 BauNVO)
GEWERBEGEBIET
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
BAUMASSENZAHL (BMZ) Obergeschoss
TH = 10,5 m MAX. TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
(Höhenangabe ab Oberkante - Gelände)
BAUGRENZE
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB)
a ABWEICHENDE BAUWEISE
ABGRENZUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG INNERHALB DES BAUGEBIETES
(§ 1 Abs 4 und § 16 Abs 5 BauNVO)
VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs 1 Nr 11 BauGB)
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT
VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN -unterirdisch-
(§ 9 Abs 1 Nr 13 BauGB)
Hinweis: dargestellt werden nur die vorhandenen Leitungen, die sich außerhalb der Straßenlasten befinden
FRISCH-WASSER
REGENWASSER
SCHMUTZWASSER
ABWASSER-DRUCKLEITUNG
GASLEITUNG EWE
GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs 1 Nr 15 BauGB)
ÖFFENTLICHER GRÜNANLAGE
PARKANLAGE, ÖFFENTLICH
FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs 1 Nr 18 BauGB)
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs 1 Nr 20 BauGB)
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs 1 Nr 21 BauGB)
MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER VERSORGUNGSträger ZU BELASTENDE FLÄCHEN
VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs 1 Nr 24 BauGB)
SCHALLSCHUTZVORKEHRUNGEN AN DEN NACH AUSSEN ABSTRAHLENDEN BAUTEILEN (ÖB)
FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG UND ANPFLANZUNG VON GRÜNEN UND FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs 1 Nr 25 BauGB)
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRAUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs 1 Nr 25 a BauGB)
FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRAUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs 1 Nr 25 b BauGB) (ÖB)
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
(gemäß § 9 Abs 7 BauGB)
Informationelle sonstige graphische Darstellungen
FLURSTÜCKSGRENZEN
FLURSTÜCKSNUMMERN
HOHENANGABEN über NN und HÖHENLINIEN
BAUM (BESTAND)
VORHANDENE BÖSCHUNG
ELT LATERNE
MAB-PUMPWERK
REVISIONSSCHACHT
WASSERSCHIEBER
UNTERIRD. HYDRANT
VERMASZUNG (in m)
NUTZUNGSSCHABLONE
Baugebiet
Bauweise
Baumassenzahl
Grundflächenzahl
Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
BEREICH MIT BODENDENKMAL
Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art.24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049/ 2076); BGBl. III 213-1
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626, 1629).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479); BGBl. III 213-1-2
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05./ 01.06.1994 (GVBl. I S. 126) i.V.m. der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VV BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts; Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58); i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.01.1991 (BGBl. I Nr. 3)
BauNVO, III 213-1-6
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990; zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.07.1995 (BGBl. I S. 930).
Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg, Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (DSchG Bbg) vom 22.07.1991 (GVBl. Nr. 20 vom 08.08.91, S. 311 ff)
Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege; Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. I S. 208), geändert 15.12.93 (GVBl. I S. 510).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 06.06.1993 (BGBl. I S. 1450)
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.2 Nr. 8 sowie § 8 Abs. 1, 2 und 3, ergänzend § 9 Vorgartenbereich, und § 16 Abs 1 BauNVO)
1.1 Das genannte Plangebiet wird in seiner Nutzung als GE - Gewerbegebiet festgesetzt.
Zusätzlich zu den nach § 8 Abs.2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden die nach § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Ausnahmefälle Nutzungen I. V. m. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauNVO zugelassen.
1.1.1 Für die in § 8 Abs 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb 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 demselben Grundstücken befindlichen Gewerbebetrieb ausgeführt werden
1.1.2 Fachmarkte und Einzelhandelsbetriebe (§ 9 Abs 1 Nr 9 BauGB)
Zugelassen sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerkerbetrieben 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 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche sowie von Sulzeimer über die gesamte Gewerbestraße (Anbindung an die Bundesstraße B1/ B5). Die geplante Gewerbestraße ist als Begegnungsfahrbahn entsprechend EAE 85 auszubauen
1.1.3 Die Ein/ Ausfahrten entlang der "Handwerkerstraße" sind nach RAS-K-1 1988, Punkt 3.4.3, mit Schleifeiten (S = 3,0 m x Lg = 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 Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten
1.1.4 Die unbebauten Flächen des öffentlichen Straßenlandes sind mit bodenständigen, abgrenzenden für die städtischen Straßenraum geeigneten Bepflanzungen, wie Sträuchern und Stellamagnen Bäumen auszustatten. Die Straßenbaumpflanzungen sind als Allee anzulegen
5. VERSORGUNGSFLÄCHEN, -ANLAGEN UND -LEITUNGEN
(§ 9 Abs 1 Nr. 12 und Nr. 13 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB)
5.1 Versorgungsflächen und -anlagen sind nicht in der Planzeichnung ausgewiesen. Sie sind als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO zugelassen
5.2 Versorgungsleitungen sind unter der Straße bzw. im öffentlichen Straßenland und in den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der östlichen Plangebietsgrenze zu verlegen.
6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB)
6.1 Fuß- und Radweg mit der Breite von 3,0 m sind innerhalb der Grünanlage entlang der Gewerbestraße sowie der Straßenbaumflächen nördlich der vorzusehen Gebäudegruppen (Anschluß an die Gewerbestraße) zu errichten. Der Gebäudeanrat muß mit Geh- und Fahrrecht (nur für Radfahrer) ausgestattet der Allgemeinheit zu belasten. Die Anbindung an die, das Plangebiet tangierenden, geplanten bzw. bestehenden Wege ist sicherzustellen
6.2 Entlang der Stadtgrenze Berlin besteht ein Leitungsrecht für die dort vorhandenen drei Leitungen (4 stück ca. 20 m breiten Streifen zugunsten der Leitungsträgerinnen BWB (2 x DN 1400) und BEWAG/ EVB (1 x DN 800)
6.3 Am Südrand des Plangebietes entlang der Bundesstraße B1/ B5 ist ein 10 m breiter Streifen für Leitungsführungen im öffentlichen Interesse freizuhalten und mit Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Hier liegen an Abwasser-Druckrohr des Leitungsträgerinnen BWB (1000 Ks) und 16 Telekommunikationsleitungen (20/ 400 Ks) sowie Regenwasserkanäle der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten
6.4 Am Ostrand des Plangebietes entlang der Dipplardstraße sind in der öffentlichen Straßenbaumfläche entlang der Straße öffentliche Leitungsrechte zu sichern. Für die Schmutzwasserleitung (DN 400 Ks) sowie das Abwasser-Druckrohr in der Wasserverband STRAUSBERG/ ERKNER Leitungsrechte und für die Regenwasserkanäle in der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten der Leitungsträger Eine beiteiligte Zulänge von 3,0 m Breite zum Nordrand gelegenen, unterirdischen Pumpwerk zu zulässig und dabei Geh- und Fahrrecht dagegen des Wasserverbandes STRAUSBERG/ ERKNER zu belasten
6.5 Alle Maßnahmen auf den mit Leitungsrechten versehenen Flächen sind in Abstimmung mit den Versorgungsträgern durchzuführen
7. GEMEINSCHAFTSANLAGEN u.B. KFZ-STELLFLÄCHEN
(§ 9 Abs 1 Nr. 22 BauGB)
PKW-Stellflächen sollen im öffentlichen Straßenraum nicht zur Verfügung. Zur Ermittlung der notwendigen Stellflächen auf privatem Land ist der Bedarf nach § 52 BbgBO V VBbgBO (Verwaltungsvorschrift der Brandenburgischen Bauordnung) zu realisieren.
Die Dispositionung eines Anteils der privaten Stellplätze ist als Ausnahme möglich
8. IMMISSIONSSCHUTZ
(§ 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB)
8.1 In dem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind mit Ausnahme von Immunbiologen Betriebe und Anlagen, die der Gemeinnutzung nach § 4 BImSchG bedürfen, nicht zulässig.
Die Immissionskontingente für Gewerbegebiete dann als Nebenanlagen zugelassen werden, wenn es sich um Teile der soeben zulässigen Vorhaben handelt.
8.2 In dem Gewerbegebiet sind folgende Anlagen nicht zulässig:
- Anlagen zur Herstellung für schmutzfreisige Stoffe
- Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
- Depotem für Öle- und Schmiermittel
- Autokinos
8.3 In dem Gewerbegebiet sind folgende Anlagen nur ausnahmsweise zulässig:
- Abwasserbehandlungsanlagen
- Anlagen zur Aufbereitung von Sand, Ibms, Kies, Ton und Lehm
- Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Series gefertigten Holzbauten
- Erdaushub- oder Bauschuttdeposien
- Steinlagerem, schlußfreiem oder -polierwerken
- Anlagen zur Herstellung von Tirauroware
- Anlagen zum Bau von Schiffen
- Pressewerke
- Stab- und Drahtziehwerken
- Schmiedehämmern
- Emaillierwerken
- Schrottplatzbetriebe mit Großscharen, Scherpstplätze
- Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßenreinigung
- Spediteure sowie Betriebe zum Umschlag grösserer Gütermengen
- Tierhaltungsanlagen.
8.4 Die genannten Gewerbebetriebe dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichten, die nach Art und Umfang der Betriebe und ihrer Anlagen nach dem Stand der Technik und nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und unter Berücksichtigung der Betriebsanlagen und der Betriebsweise so errichtet, betrieben und unterhalten werden, daß sie nach Art und Umfang weder in ihrer Substanz noch in ihrer Funktionsfähigkeit Gefahren oder erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft oder für die Allgemeinheit hervorrufen können. Die Betriebsanlagen müssen so errichtet, betrieben und unterhalten werden, daß die Immissionen, die von ihnen ausgehen, das Maß der Immissionen, das bei Betrieben der in Nr. 1 genannten Art üblicherweise nicht überschreitet, unter Berücksichtigung der Vorbelastung, der Art der Gebiete, für die Bebauungspläne bestehen oder nach der Art der zulässigen Nutzung zu erwarten sind, nicht erreichen.
9. ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs 1 Nr. 24 I.V. m. § 9 Abs 5 Nr. 1 BauGB)
Als Vorkehrung gegen übermäßige Lärmeinwirkungen entlang der Bundesstraße B1/ B5 sind dort, an den an erreichenden Gebäuden mit vorwiegend Aufenthaltsräumen, bauliche Vorkehrungen mit passiven Schallschutzmaßnahmen (DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau) vorzusehen. Bauanträgen mit unsgr. Lärmschutzwerten, soweit diese erforderlich sind, Werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18 005, Beiblatt 1, für einen Tatbestrich überschritten, bestimmen sich die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109. Zur Ermittlung des maßgebenden Bauteilanspruchs ist die Verkehrs nach RLS 90 zugrundeizugen.
10. GRÜNPLANERISCHE FESTSETZUNGEN
10.1 ARTENWAHL UND ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE BEI PFLANZUNGEN
(§ 9 Abs 1 Nr. 25 BauGB)
Bei Pflanzungen jeder Art sind einheimische und standortgerechte Pflanzen auszuwählen. Es kommt auf bei so genannten Pflanzen, die sich nicht einheimische Arten verwendet werden, sollen dies aus genetischen Gründen nur Pflanzen aus dem Ursprungsgebiet Mitteleuropa angepflanzt. Außer bei Torsträuchern sind die Rasenaus Landschaftsrasen gemäß Pflanzliste 4 zu verwenden, bei der Anlage ist die DIN 18 917 zu beachten
Auf den garnaerisch ausgegrenzten Flächen im GE-Gebiet sind mind. 50 % der Flächen mit Bäumen und Strauchpflanzungen auszupflanzen. Ausgenommen davon sind die nach § 9 Abs 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB ausgewiesenen Flächen. Für diese Flächen hat die Artenwahl zu mind. 80 % aus der Pflanzliste 2 zu erfolgen.
Bei Gehölzpflanzungen entspricht
1 Baum I Ordnung 25 m²,
1 Baum II. Ordnung 16 m² und
1 Gehölz III. Ordnung (Strauch) 2,5 m²
10.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (PARKANLAGEN)
(§ 9 Abs 1 Nr. 15 u Verb. mit Nr. 25a BauGB)
10.2.1 Öffentliche Grünanlage im Westen des Gebietes
Westlich der Gewerbestraße (Anbindung an die B1/ B5) zur Niederung des Wernergrabens hin ist eine öffentliche Parkanlage mit einer Breite von 30 m anzulegen. Die Fläche ist zu mind. 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen
Die nicht mit Gehölzen zu bepflanzenden Flächen sind als Langgraswiese (gemäß Pflanzliste 4) mit einem durchgangigen Rad- und Fußweg zu gestalten innerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Mulden und Rigolen zur Versickerung zulässig. Diese sind in die Gestaltung einzubeziehen
Die Anzahl der Bäume ist mind. 20 % der nach Maßgabe der planerischen Festsetzungen und auf eine 20 % der ausgewiesenen Fläche zu pflanzen. Die Anzahl der Bäume ist mind. 15 % der ausgewiesenen Fläche Pflanzliste 2 (einheimische Gehölze im weiteren Sinne).
Im Bereich der ausgewiesenen Leitungsrechte sind weder Versickerungsflächen noch Gehölzpflanzungen zulässig. Strauchpflanzungen (Gehölze III Ordnung) sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.
Trittrasen und Sitzgruppen sind auf max. 15 % der ausgewiesenen Fläche zulässig.
Eine beitelige Zufahrt von 3,0 m Breite zum im Nordteil gelegenen, unterirdischen Pumpwerk ist zulässig
10.3 FLÄCHEN SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB)
10.3.1 Fläche ausdrück des Wernergrabens
Für ist als Sonstiges Naturschutzgebiet nach § 8a Abs 1 Satz 4 BNatSchG dieses Baugrundstücken ihn Plangebietes zugeordnet
Entlang der Nordseite des Wernergrabens ist ein 10 m breiter Streifen grewaserbegleitend mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist mit Gehölzen des Ausstbeschnitts aus der Pflanzliste 2 auf 70 % dieser Teilfläche vorzusehen. Die Anlage von Grabenanlagen und Bettauswetitungen sind beim Wernergraben zulässig.
Der verbleibende Maßnahmenfläche ist als offene Wiesenlandschaft mit einzelnen Gebüschgruppen (Anzahl gem. Pflanzliste 1 und II) anzulegen. Der Gebüschanteil muß 20 - 25 % betragen.
Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet sind zulässig.
Die Anlage eines Fuß- und Radwegs als Verbindung des geplanten Wegen innerhalb der nördlich ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche entlang der Gemeindegrenze (GE- Zb-Nord) mit den bestehenden bzw. geplanten Wegenetz innerhalb der in Mahlsdorf, Berich Hellersdorf von Berlin, vorgesehenen Grünanlage beiderseitig des Wernergrabens ist zulässig.
Bei den Pflanzungen innerhalb der mit Leitungsrecht ausgewiesenen Fläche ist ein Sicherheitsabstand von beiseitig 5 m ab Achse der außenliegenden Rohre einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen nur kleinwüchsige Sträucher (Gehölze III Ordnung) in Abstimmung mit den Leitungsträgern angepflanzt werden.
10.3.2 Maßnahmenflächen westlich der überbaubaren Flächen / östlich der Gewerbestraße
Der 4 m Breite ausgewiesene Streifen sind privaten Land ist als Fläche für Versickerungsmaßnahmen aus dem Gewerbegebiet zu nutzen
10.4 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB)
10.4.1 Fassadenbegrünung
Die Fassaden der Gebäude sind auf mindestens 30 % der Fassadenlänge mit Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen, sofern keine anderweitigen Bestimmungen entgegenstehen. Dabei können auch nicht-einheimische Arten verwendet werden
10.4.2 Eingrünung der Kfz-Stellplätze und Lagerflächen
Für je 150 m² der Lager- und Lkw-Stellflächen oder je 5 PKW-Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum in einer mind. 5,00 m² großen Pflanzfläche anzupflanzen. Die Auswahl hat gemäß Pflanzliste 1 zu erfolgen
Für je 10 Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste 2 anzupflanzen.
Die Bepflanzung eines Anteils der privaten Stellplätze ist als Ausnahme möglich
10.4.3 Alee entlang der Gewerbestraße
Entlang der Gewerbestraße (Anbindung an die B1/ B5) sind auf öffentlichen Land beiderseitig Bäume in Form einer Allee mit einem Stammabstand von 15 m mit begleitenden Sträuchern zu pflanzen.
Die Anlage von Pflanzstreifen (Baum mit 2 - 4 Sträuchern) ist zulässig
Die Artenwahl erfolgt gemäß Pflanzliste 1.
10.5 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs 1 Nr. 25b BauGB)
Bei der Bepflanzung dieser Flächen sind die Gehölze zu min. 70 % aus der Pflanzliste 1 und zu max. 30 % aus der Pflanzliste 2 auszuwählen.
Die Struktur der Gehölzpflanzungen ist sinngemäß zu nach Ihren entsprechend der Pflanzschemata anlegen.
10.5.1 Pflanzbindung entlang der südlichen Grenze der Gewerbegebiete
Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze ausgewiesene, mit Leitungsrechten versehene 10 m breite Fläche ist als zusammenhängende Gehölzpflanzung anzulegen. Im Bereich der ausgewiesenen Leitungsrechte sind weder Versickerungsflächen noch Gehölzpflanzungen zulässig. Strauchpflanzungen (Gehölze III Ordnung) sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.
Das sich nördlich anschließende Teilstück der Maßnahmenfläche von 20 m Breite ist zu mindestens 70 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Es ist ein durchgehender, von Bäumen dominierter, Gehölzstreifen von min. 8,0 m Breite anzulegen mit einer Strauchpflanzung von 2,0 m Breite zur bebauten Fläche hin.
Versickerungsanlaßnahmen sind auf maximal 3 000 m² zulässig, dabei muß die Anlage des Gehölzstreifens gewährleistet sein.
Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Langgraswiese (gemäß Pflanzliste 4) zu begrünen.
10.5.2 Pflanzbindungen an den Außengrenzen der Grundstücke
Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen entlang den Buchfäßen sind auf privatem Land als Gehölzstreifen entsprechend Pflanzschemata anzulegen. Unterbrechungen für Zufahrten oder Zugänge sind zulässig.
10.5.3 Pflanzbindungen an den Grenzen der Grundstücke innerhalb des Baufelds
Flächen von 4 m Breite (nicht ausgewiesen) entlang der Grundstücksgrenzen innerhalb des Baufelds sind gartenrecht mit 50 % Gehölzanteil anzulegen. Unterbrechungen für Zufahrten oder Zugänge sind zulässig.
Versickerungsanlagen sind - eigten sind zulässig.
10.6 ZAUNANLAGEN
Zaunanlagen entlang der Straßen und öffentlichen Grünanlagen sind nur in einer Höhe von max. 1,50 m -nichtdurchlässig- in weiten Maschendrahtgeflecht zu errichten. Die sichartsteinfreiem Zaunanlagen u.a. Einfriedungen (undurchlässig für Kleintiere und in ihrer Höhe über 2,0 m) sind nur außerhalb der Flächen für Aufpflanzen und den Pflanzbindungen einzurichten bzw. zu erstellen
11. REGENVERSICKERUNGSFLÄCHEN
11.1 Zur Reduzierung der Regenwasserabflüsse ist das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser in Mulden- und Rigolen-Systemen zu versickern. Für die Versickerung müssen von den Grundeigentümern max. 10 % der abflußrelevanten Fläche als Versickerungsmulden mit einem Speichervolumen von 250 cbm/ha abflußrelevanter Fläche zur Verfügung gestellt werden
11.2 Versickerungsanlaßnahmen
(§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB)
Zum Ausgleich der Flächenversiegelung ist die Versickerung des Niederschlagswasers vor Ort vorzusehen. Dazu ist ein detailiertes Konzept zu erarbeiten, dessen Ergebnisse Bestandteil des Bauantrages sind. Die Versickerung erfolgt in Mulden-Rigolen-Systemen, bestehend aus Mulden und dazuzuteilegenden Drainbzw. Speichergliedern. Die oberflächliche Zuleitung des anfallenden Regenwassers ist zu gewährleisten.
11.2.1 Die für die Versickerung von Regenwasser bestimmten Flächen sind mit Landschafsrasen gemäß Pflanzliste 4 zu bepflanzen
11.2.2 Die Versickerungsflächen sind randlich mit Gehölzen 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)
Die Versickerungsflächen sind mit anderen Grünflächen zu verbinden. Vorrang hat die Funktionsmäßigkeit des Versickerungssystems.
Die Versickerungsanlaßnahmen sind so zu gestalten, daß Gefahrenquellen sind, haben diese Maßnahmen mit Vorrang auf diesen Flächen stattzufinden. Unterbrechungen dieser Flächen durch Zufahrten und Zwege sind zulässig
12. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN USW. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
(§ 9 Abs 1 Nr. 26 BauGB)
Beiderseitig der Gewerbestraße sind z.T. auf privatem Land, insbesondere im Bereich der Anbindung an die Bundesstraße B1/ B5 für den Bruchausgleich der Gewerbestraße zur Verfügung zu stellen. Die Flächen sind nicht als Verkehrsfläche auszuweisen, da die Nutzung entsprechend den Ausweisungen (Pflanzbindung und öffentliche Grünanlage) davon unbeeinträchtigt ist.
13. FESTSETZUNG gemäß § 9 Abs.7 BauGB: RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
13.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die, Flurstücke Nr. :
441 teilweise (ehem. 334 - teilweise GE Zb und B1/ B5),
440 (ehem. 340 - teilweise B1/ B5), 439 (ehem. 341 - teilweise B1/ B5),
438 (ehem. 344 - teilweise B1/ B5), 437 (ehem. 345 - teilweise B1/ B5),
436 (ehem. 347 - teilweise B1/ B5),
435 teilweise (ehem. 349 - teilweise GE Zb-Nord und B1/ B5),
434 (ehem. 351 - teilweise B1/ B5), 433 (ehem. 350 - teilweise B1/ B5)
der Flur 4, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten.
13.2 FLÄCHE
Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 13,56 ha.
14. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME -BODENDENKMAL-
(§ 9 Abs 6 BauGB)
Im Bereich der Gewerbestraße (Anbindung an die Bundesstraße B1/ B5) ruhen von Wernergraben befindet sich eine Fundstelle, welche im Plan zeichnerisch dargestellt ist
15. AUSSERKRAFTTRETEN BISHERIGER REGELUNGEN
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindlich Regelungen für den Bereich des Bebauungsplanes enthalten, mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft, mit der gleichzeitigen Plangebiet einen einheitlichen und zweifelsfreien Rechtsvorschrift zu unterwerfen.
16. GRÜNORDNUNGSPLAN (GOP)
Der Grünordnungsplan ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.
Da in den Festsetzungen generalen Vorschriften und Pflanzschemata für die Bepflanzungen finden sich in der Anlage 2 des Grünordnungsplanes und und im Folgenden übernommen.
Pflanzliste 1
Liste 1 Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation (einheimische Gehölze im engeren Sinne)
Art — Ordnung (entspr. Wuchsgröße)
Acer platanoides — Spitzahorn — II
Acer pseudoplatanus — Bergahorn — I
Acer campestre — Feldahorn — II
Quercus robur — Stieleiche — I
Tilia cordata — Winterlinde — I
Tilia platyphyllos — Sommerlinde — I
Ulmus minor — Feldulme — I
Betula pendula — Birke — II
Prunus padus — Vogelkirsche — II
Sorbus aucuparia — Eberesche — II
Crataegus monogyna — Engr. Weißdorn — II
Crataegus laevigata — Zweigr. Weißdorn — II
Prunus domestica — Pflaume — II
Prunus spinosa — Schlehe — II
Pyrus pyraster — Wildbirne — II
Rosa rubiginosa — Weinrose — II
Rubus caesius — Kratzbeere — II
Rubus fruticosus — Brombeere — II
Rubus idaeus — Himbeere — II
Sambucus nigra — Schw. Holunder — II
Pflanzliste 2
Liste 2 einheimische Gehölze im weiteren Sinne
Zusätzlich zu den in Liste 1 genannten Arten
Art — Ordnung (entspr. Wuchsgröße)
Carpinus betulus — Hainbuche — I
Fagus sylvatica — Rotbuche — I
Salix fragilis — Bruchweide — II
Salix alba — Silberweide — I
Salix caprea — Sal-Weide — II
Salix cinerea — Grau-Weide — II
Salix viminalis — Korb-Weide — II
Acer campestre — Feldahorn — II
Prunus cerasifera — Birne — II
Cornus mas — Kornelkirsche — II
Corylus avellana — Haselnuß — II
Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen — II
Juniperus communis — Wacholder — II
Lonicera xylosteum — Heckenkirsche — II
Rhamnus frangula — Faulbaum — II
Ribes nigrum — Schwarze Johannisbeere — II
Salix cinerea — Grauweide — II
Salix purpurea — Purpurweide — II
Salix triandra — Mandelweide — II
Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball — II
Calluna vulgaris — Heidekraut — IV
Genista anglica — Stachelginster — IV
Hedera helix — Efeu — IV
Ononis spinosa — Hauhechel — IV
Teucrium chamaedrys — Echt-Gamander — IV
Thymus pulegioides — Quendel — IV
Vaccinium vitis-idaea — Preiselbeere — IV
Pflanzliste 3
Liste 3 Gehölze für den Kundenbereich
Art — Ordnung (entspr. Wuchsgröße)
Alnus glutinosa — Schwarz Erle — I
Fraxinus excelsior — Esche — I
Salix alba — Silberweide — I
Salix fragilis — Bruchweide — I
Populus nigra — Schwarzpappel — I
Quercus robur — Stieleiche — I
Betula pendula — Birke — II
Prunus padus — Vogelkirsche — II
Sorbus aucuparia — Eberesche — II
Prunus spinosa — Schlehe — II
Rosa canina — Hundsrose — II
Salix aurita — Ohrweide — II
Salix cinerea — Grauweide — II
Pflanzliste 4
Liste 4 Langgraswiesen
Landschaftsrasen nach DIN 18 917 gem. Artegm Regiosaatgutmischung RSM1 mit mageraart 1% Kräuterarten wie folgt
Centaurea jacea — Wiesen-Flockenblume
Leucanthemum vulgare — Magerwiesen-Margerite
Galium album — Wiesen-Labkraut
Galium mollugo
Hieracium pilosella — Kleines Habichtskraut
Leucanthemum vulgare — Wiesen-Margerite
Lotus corniculatus — Hornklee, Leguminose
Lychnis flos-cuculi — Herrlich Lichtnelke
Lotus corniculatus — Hornklee
Medicago lupulina — Hopfenklee
Pflanzschema 1 Gruppe 1 Kategorie
Pflanzschema 2 Gruppe 2 Kategorie
Pflanzschema 3 Gruppe 1 Kategorie
Pflanzschema für Gehölze
Baum
Gruppe
Gruppe
Abstand
Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten
Berlin
Dahlwitz - Hoppegarten
Zb - Nord
Zb - Süd
Wernergraben
GEWERBEGEBIET
Dahlwitz - Hoppegarten
M. 1:10.000
GEMEINDE DAHLWITZ - HOPPEGARTEN
BEBAUUNGSPLAN
für das
"GEWERBEGEBIET Zb-SÜD DAHLWITZ-HOPPEGARTEN"
überarbeitete ENTWURF der 1. Auslegung -frühzeitige Bürgerbeteiligung- vom 25. April 1994 bis einschl. 31. Mai 1994 gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 20. Jan. 1997 bis einschließlich 21. Feb. 1997 mit jeweiliger Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
in den Maßen der AwF - Arbeits- und Wirtschaftsförderungs GmbH in Dahlwitz-Hoppegarten, Lindenallee 14 sowie als zusätzliche Informationsausstellung im Bezirksamt Hellersdorf von Berlin, -Stadtplanungsamt-, Mahlsdorf, Hönower Straße 53 in 12 621 Berlin-Mahlsdorf
Auftragsverfahren mit Verfahrensvermerken
1.1 Bescheinung der geometrischen Eindeutigkeit
Die katasternahe Bestand am 07.06.1996 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen Grenzen wird als richtig bescheinigt
Berlin, 07.06.1997
1.2 Planbearbeitung
Entwurfsbearbeitung und Planfertigung im Auftrag der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten
Berlin, den 10/96
BERND SEIDEL DIPL.-ING. ARCHITEKT PAUSENBERGER STRASSE 8 ☎ 030/ 88 98 03 - 0 10709 BERLIN
2.1 Aufstellungsbeschluß
Dieser Bebauungsplan in gemäß