

aus **WZ 438 15**: Einzelhandel mit Kraftwagen teilen, -zubehör und -reifen  
**WB 774 bis WB 779**;

aus **WZ 438 50**: Einzelhandel mit Zweirädern, Zweiradteilen, -zubehör und -reifen  
**WB 783 bis WB 787**;

aus **WZ 439 91**: Einzelhandel mit sonstigen Waren a n.g. (ohne Gebrauchsgüter, a n.g.)  
**WB 4105, WB 593 bis WB 599, WB 602 bis WB 605, WB 690 bis WB 696, WB 70, WB 840 bis WB 844, WB 8496 bis WB 8499, WB 9048 und WB 9295**;

**Hinweis**: Folgende nicht aufgeführte Waren können erfahrungsgemäß als Randsortiment mit begrenzter Verkaufsfläche auch als unbedenklich angesehen und hinzugenommen werden  
**WB 239 und WB 249, WB 3930, WB 3932, WB 3937, WB 652, WB 659** und aus **WZ 43970** nur Einzelhandel mit Holzkohle und Gaskartuschen

**1.1.3.3 GARTENCENTER**  
Das Sortiment eines Gartencenters umfasst folgende Wirtschaftsklassen

aus **WZ 433 15**: Einzelhandel mit Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff (ohne Öfen, Herde, elektrotechnische Erzeugnisse, Schneidwaren)  
**WB 640 bis WB 644 und WB 647**;

aus **WZ 436 61**: Drogerien (einschließlich Einzelhandel mit pharmazeutischen Erzeugnissen und Chemikalien a n.g.)  
**WB 845**;

aus **WZ 439 10**: Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen  
**WB 971 bis WB 979**;

aus **WZ 439 20**: Einzelhandel mit zoologischem Bedarf, lebenden Tieren, Sämereien  
**WB 970, WB 980, WB 981 und WB 989**.

**1.1.3.4** Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs 3 BauNVO ausgehen

**1.2** Die zulässige Grundflächenzahl wird für das gesamte Gewerbegebiet auf **GRZ 0,6** festgesetzt

Die Ermittlung der 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 auf **7,5 (BMZ)** als **Obergrenze** festgesetzt (§ 16 Abs 2 Nr. 2 BauNVO).

**1.4** Die **max. Traufhöhe**, gemessen von der nächstliegenden durchschnittlichen Gelände-Oberkante, 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGV 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 (§ 16 Abs 5 BauNVO).

**3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN** (§ 9 Abs 1 Nr. 4 BauGV i.V.m. § 12 und 14 BauNVO sowie § 9 Abs 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

**3.1** Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 4,00 m aufweisen bzw. außerhalb der Flächen zum Anpflanzen und der Maßnahmenflächen eingerichtet werden.

**3.2** Ebenerdig und offen angeordnete Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Lagerplätze sind wasserdurchlässig mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen oder Gleichwertigem zu befestigen. Überschüssiges ablaufendes Regenwasser ist dem Mulden-Rigolen-System oberflächlich zuzuleiten.  
Die Anlage von Fahrgewegen und LKW-Austellflächen aus wasserundurchlässigem Material ist zulässig.  
Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen, anfallendes Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

**4. VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB)

**4.1** Die Straßenverkehrsfläche der Gewerestraße (Anschluß an die B1/ B5) ist im Plan als örtliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung ausgewiesen. Die Aufteilung der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

**4.2** Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Handwerker- und Gewerestraße des Gewerbegebietes 2b-Nord, diese sind an die bestehende Digital- und Industriestraße nach Nordosten zum Neuen Honower Weg erschlossen sowie von Südwesten über die geplante Gewerestraße (Anbindung an die Bundesstraße B1/ B5). Die geplante Gewerestraße ist als Haupterschließungsstraße entsprechend EAE 85 auszubauen.

**4.3** Die Ein- / Ausfahrten entlang der "Handwerkerstraße" sind nach RAS-K-1 1988, Punkt 3.4.3, mit **Sichtfeldern** (h = 3,0 m x L<sub>f</sub> = 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.

**4.4** Die unbefestigten Flächen des öffentlichen Straßenlandes sind mit bodenständigen, abgasresistenten für im städtischen Straßenraum geeigneten Bepflanzungen, wie Stäuchern und hochstämmigen Bäumen auszustatten. Die Straßenbaumpflanzungen sind als Allee anzulegen.

**5. VERSORGUNGSFLÄCHEN, -ANLAGEN UND -LEITUNGEN** (§ 9 Abs 1 Nr. 12 und Nr. 13 BauGV 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 Grundfläche 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 Radwege mit der Breite von ca. 3 m sind innerhalb der Grünanlage westlich der Gewerestraße sowie in der Maßnahmenfläche nördlich des Wernergrabens an der Stadtgrenze zur Verbindung mit der Grünanlage in Mahlsdorf-Hellersdorf einzurichten und mit Geh- und Fahrroht (nur für Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Anbindung an die, das Plangebiet tangierenden, geplanten bzw. bestehenden Wege ist sicherzustellen.

**6.2** Entlang der Stadtgrenze Berlins bestehen Leitungsrechte für die dort bestehenden drei Leitungen in einem ca. 20 m breiten Streifen zugunsten der Leitungseigentümer 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 ein Abwasser-Druckrohr des Leitungseigentümer BWB (1000 St) und 16 Telekommunikationsleitungen (2 x 8) der Telekom sowie Regenwasserkanäle der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten.

**6.4** Am Ostrand des Plangebietes entlang der Digitalstraße sind in der öffentlichen Grünanlage Leitungsrechte für private und öffentliche Leitungsträger zu sichern. Für die Schmutzwasserleitung (DN 400 Stz) sowie das Abwasser-Druckrohr ist der Wasserverband STRAUSBERG/ ERKNER Leitungsträger und für die Regenwasserkanäle ist die Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten der Leitungsträger. Eine befestigte Zufahrt von 3,0 m Breite zum im Nordteil gelegenen, unterirdischen Pumpwerk ist zulässig und mit Geh- und Fahrrecht zugunsten 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 z.B. KFZ-STELLFLÄCHEN** (§ 9 Abs 1 Nr. 22 BauGB)  
PKW-Stellflächen stehen im öffentlichen Straßenraum nicht zur Verfügung. Zur Ermittlung der notwendigen Stellflächen auf privatem Land ist der Bedarf nach § 52 BtbgBO/ VVBgBO (Verwaltungsvorschrift der Brandenburgischen Bauordnung) zu realisieren.  
Die Doppelnutzung eines Anteils der privaten Stellplätze ist als Ausnahme möglich.

**8. IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs 1 Nr. 23 BauGB)

**8.1** In dem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 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 sonstigen zulässigen Vorhaben handelt.

**8.2** In dem Gewerbegebiet sind folgende Anlagen nicht zulässig:  
- Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke  
- Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren  
- Deponien für Haus- und Sondermüll  
- Autokinos.

**8.3** In dem Gewerbegebiet sind folgende Anlagen nur **ausnahmsweise** zulässig.  
- Abwasserbehandlungsanlagen  
- Anlagen zur Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm  
- Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten  
- Erdaushub- oder Bauschuttdeponien  
- Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien  
- Anlagen zur Herstellung von Terazzowaren  
- Anlagen zum Bau von Schienenfahrzeugen  
- Presswerke  
- Stab- und Drahtziehereien  
- Schwermaschinenbau  
- Emalieranlagen  
- Schrotthandelsbetriebe mit Großscheren, Schrottplätze  
- Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste  
- Speditionen sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen  
- Tierhaltungsanlagen.

**8.4** 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 Emissionswerten in Kilogramm Schadstoff pro Terra Joule Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes geringer oder höchstens gleichwertig zu dem oben genannten Brennstoff sind.

**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 Lärmwirkungen entlang der Bundesstraße B1/ B5 sind dort, an den zu errichtenden Gebäuden mit vorwiegend Aufenthaltsräumen, bauliche Vorkehrungen mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu treffen (z.B. Verwendung von Schallschutzfenstern und Baumaterialien mit entspr. Lärmschutzwerten), soweit dies erforderlich ist. Werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18 005, Beiblatt 1, für einen Teilbereich überschritten, bestimmen sich die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109. Zur Ermittlung des maßgebenden Beurteilungspegels ist das Verfahren nach RLS 90 zugrunde zu legen.

**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 können auf bis zu maximal 20 % bepflanzten Flächen auch nicht-einheimische Arten verwendet werden, sofern dies aus gestalterischen Gründen sinnvoll ist und dem nicht andere Festsetzungen entgegenstehen. Außer bei Trittrassen sind als Rasensaat Landschaftsrasen gemäß Pflanzliste 4 zu verwenden; bei der Anlage ist die DIN 18 917 zu beachten.

Auf den gärtnerisch anzulegenden Flächen im GE-Gebiet sind mind. 50 % der Flächen mit Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. 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 Geholzpflanzungen entspricht  
1 Baum I. Ordnung 25 m<sup>2</sup>,  
1 Baum II. Ordnung 16 m<sup>2</sup> und  
1 Geholz III. Ordnung (Strauch) 2,5 m<sup>2</sup>.

**10.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (PARKANLAGEN)** (§ 9 Abs 1 Nr. 15 in Verb. mit Nr. 25a BauGB)

**10.2.1 Öffentliche Grünanlage im Westen des Gebietes**  
Westlich der Gewerestraße (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 beplantenden Flächen sind als Langgraswiese gemäß Pflanzliste 4 mit einem durchgängigen 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 Auswahl der Gehölze hat zu mind. 70 % aus der potentiellen natürlichen Vegetation nach Maßgabe der Pflanzliste 1 zu erfolgen, der andere Teil aus Pflanzliste 2 (einheimische Gehölze im weiteren Sinne). Im Bereich der ausgewiesenen Leitungsrechte sind weder Versickerungsflächen noch Geholzpflanzungen zulässig. Strauchpflanzungen (Gehölze III Ordnung) trittren und Sitzgruppen sind auf max. 15 % der ausgewiesenen Fläche zulässig.

**10.2.2 Öffentliche Grünfläche im Osten des Gebietes**  
Entlang der Ostgrenze, westlich der Digitalstraße, ist eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 10 m auszuweisen.  
Bei Geholzpflanzungen ist ein Abstand von 2,0 m ab Rohrohrchen zu den vorhandenen Leitungen einzuhalten. Die restliche Fläche ist zu mind. 80 % mit Gehölzen zu bepflanzen.  
Die Artenauswahl hat zu mind. 70 % aus der potentiellen natürlichen Vegetation nach Maßgabe der Pflanzliste 1 zu erfolgen, der verbleibende Anteil aus Pflanzliste 2. Die nicht mit Gehölzen zu beplantenden Flächen sind als Langgraswiese gemäß Pflanzliste 4 zu gestalten.  
Trittrassen und Sitzgruppen sind auf max. 20 % der ausgewiesenen Fläche zulässig.

Eine befestigte 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 nördlich des Wernergrabens  
Sie ist als Sammelausgleichsfläche nach § 8a Abs 1 Satz 4 BNatSchG allen Baugrundstücken des Plangebietes zugeordnet.

Entlang der Nordseite des Wernergrabens ist ein 10 m breiter Streifen gewässerbegleitend mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist mit Gehölzen des Auenbereiches aus der Pflanzliste 3 auf 70 % dieser Teilfläche vorzunehmen. Die Anlage von Grabentaschen und Bettausweitungen sind beim Wernergrabens zulässig.

Die verbleibende Maßnahmenfläche ist als offene Wiesenlandschaft mit einzelnen Geholzgruppen (Auswahl gem. Pflanzlisten 1 und 3) anzulegen. Der Geholzteile muß 20 - 25 % betragen.  
Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet sind zulässig.

Die Anlage eines Fuß- und Radweges als Verbindung des geplanten Weges innerhalb der nördlich ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche entlang der Gemeindegrenze (GE 2b-Nord) mit dem bestehenden bzw. geplanten Wegenetz innerhalb der in Mahlsdorf, Bezirk Hellersdorf von Berlin, vorgesehenen Grünanlage beidseitig des Wernergrabens ist zulässig.

**Bei den Pflanzungen innerhalb der mit Leitungsrecht ausgewiesenen Fläche ist ein Sicherheitsabstand von beidseitig 5 m ab Achse der außenliegenden Rohre einzuhalten. Innerhalb dieses Streifen sind nur kleinstwüchsige Sträucher (Gehölze III Ordnung) in Abstimmung mit den Leitungsträgern angepflanzt werden.**

**10.3.2 Maßnahmenfläche westlich der überbaubaren Flächen / östlich der Gewerestraße**  
Der 4 m breite ausgewiesene Streifen auf privatem Land ist als Fläche für Versickerungsmaßnahmen aus dem Gewerbegebiet zu nutzen.

**10.4 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN 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 anderenweitigen Bestimmungen entgegenstehen. Dabei können auch nicht-einheimische Arten verwendet werden.

**10.4.2 Eingrünung der Kfz-Stellplätze und Lagerflächen**  
Für je 150 m<sup>2</sup> der Lager- und Lkw-Stellflächen oder je 5 PKW-Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum in einer mind. 5,00 m<sup>2</sup> großen Pflanzinsel anzupflanzen. Die Auswahl hat gemäß Pflanzliste 1 zu erfolgen.  
Für die PKW-Stellflächen sind die Bäume den Stellplätzen zugeordnet zu pflanzen.

**10.4.3 Allee entlang der Gewerestraße**  
Entlang der Gewerestraße (Anbindung an die B1/ B5) sind auf öffentlichem Land beidseitig Bäume in Form einer Allee mit einem Baumabstand von max. 15 m mit begleitenden Sträuchern zu pflanzen.  
Die Anlage von Pflanzinseln (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 Geholzpflanzungen ist sinngemäß je nach Breite entsprechend der Pflanzschemata aufzubauen.

**10.5.1 Pflanzbindung entlang der südlichen Grenze des Gewerbegebietes**  
Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze ausgewiesene, mit Leitungsrechten versehene 10 m breite Fläche ist als Langgraswiese zu begrünen.  
Im Bereich der ausgewiesenen Leitungsrechte sind weder Versickerungsflächen noch Geholzpflanzungen zulässig. Strauchpflanzungen (Gehölze III. Ordnung) sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Das sich nördlich anschließende Teilstück der Maßnahmenfläche von 20 m Breite ist zu mindestens 50 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Es ist ein durchgehender, von Bäumen dominiertes, Gehölzstreifen von min. 8,0 m Breite anzulegen mit einer Strauchpflanzung von mind. 2,0 m Breite zur bebaubaren Fläche hin.  
Versickerungsmaßnahmen sind auf maximal 3 000 m<sup>2</sup> zulässig, dabei muß die Anlage des Gehölzstreifens gewährleistet sein.  
Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind als Langgraswiese (gemäß Pflanzliste 4) zu begrünen.

**10.5.2 Pflanzbindungen an den Außengrenzen der Grundstücke**  
Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen entlang des Baufeldes 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 Baufeldes**  
Flächen von 4 m Breite (nicht ausgewiesen) entlang der Grundstücksgrenzen innerhalb des Baufeldes sind gärtnerisch mit 50 % Gehölzanteil anzulegen. Unterbrechungen für Zufahrten oder Zugänge sind zulässig.  
Versickerungsmulden und -rigolen sind zulässig.

**10.6 ZAUNANLAGEN**  
Zaunanlagen entlang der Straßen und öffentlichen Grünanlagen sind nur in einer Höhe von max. 1,50 m -sichtdurchlässig- in weitem Maschendrahtgeflecht zu errichten. Die sicherheitsrelevanten Zaunanlagen o.ä. Einfriedungen (undurchlässig für Kleintiere und in ihrer Höhe über 2,0 m) sind nur außerhalb der Flächen für Anpflanzen 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 abflußreduzierten Fläche als Versickerungsmulden mit einem Speichervolumen von 250 cbm/ha abflußreduzierter Fläche zur Verfügung gestellt werden.

**11.2 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.

**11.2.1** Die für die Versickerung von Regenwasser bestimmten Flächen sind mit Landschaftsrasen 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 Funktionsfähigkeit des Versickerungssystems.  
Soweit im Bebauungsplan Flächen für die Versickerung ausgewiesen sind, haben diese Maßnahmen mit Vorrang auf diesen Flächen statzufinden. Unterbrechungen dieser Flächen durch Zufahrten und Zuwege sind zulässig.

**12. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN USW. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS** (§ 9 Abs 1 Nr. 26 BauGB)

Beidseitig der Gewerestraße sind z.T. auf privatem Land, insbesondere im Bereich der Anbindung an die Bundesstraße, Flächen für den Bösungskörper der Gewerestraße zur Verfügung zu stellen. Die Flächen sind nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen, da die Nutzung entsprechend den Ausweisungen (Pflanzbindung und öffentliche Grünanlage) davon unbefruchtet 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. 336 - teilweise GE 2a 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. 346 - teilweise B1/ B5), **435 teilweise** (ehem. 349 - teilweise GE 2b-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 -BODENDKMAL-** (§ 9 Abs 6 BauGB)  
Im Bereich der Gewerestraße (Anbindung an die Bundesstraße B1/ B5) ostlich vom Wernergrabens befindet sich eine Fundstelle, welche im Plan zeichnerisch dargestellt ist.

**15. AUSSERKRÄFTTRETEN BISHERIGER REGULUNGEN**

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.

**16. GRÜNRÜNDUNGSPLAN (GOP)**

Der Gründungsplan ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan 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.

Pflanzliste 1	
Liste 1:	Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation (einheimische Gehölze im engeren Sinne)
Art	Ordnung (entspr. Wuchsgröße)
Acer platanoides	Spitzahorn I
Acer pseudoplatanus	Bergahorn I
Fraxinus excelsior	Esche I
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	Eingr. Weißdorn III
Crataegus laevigata	Zweigf. Weißdorn III
Prunus domestica	Pflaume III
Prunus spinosa	Schlehe III
Rosa canina	Hundsrose III
Rosa rugosissima	Weinrose III
Rubus caesius	Kratzbeere III
Rubus idaeus	Himbeere III
Rubus fruticosus	Borbeere III
Sambucus nigra	Schw. Holunder III

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 I
Salix alba	Silberweide I
Salix rubens	Höhe Weide I
Acer campestre	Feldahorn II
Pyrus communis	Birne II
Cornus mas	Kornelkirsche III
Cornus sanguinea	Hartnegel III
Corylus avellana	Hassel III
Euonymus europaeus	Pflaferhülchen III
Juniperus communis	Wacholder III
Ligustrum vulgare	Liguster III
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche III
Rhamnus frangula	Faulbaum III
Rosa spec.	Wildrosen III
Salix cinerea	Grauweide III
Salix purpurea	Purpurweide III
Sarothamnus scoparius	Besenginster III
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball III
Calluna vulgaris	Heidekraut IV
Genista tinctoria	Färbeginster IV
Hedera helix	Efeu IV
Ononis spinosa	Hauhechel IV
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander IV
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere IV
Vaccinium vitis-idaea	Preissebeere IV