

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE - Gewerbegebiete

1. Gliederung der Gewerbegebiete gemäß § 1, Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO
 - 1.1 In den Gewerbegebieten sind Betriebe und Anlagen zulässig, die die Abstände zwischen Gewerbegebieten und Wohngebieten gemäß Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 9.7.1982 MBL.NW, 1982, S.1376, (Abstandsliste) einhalten. Entsprechend dieser Abstandsliste ist das Gewerbegebiet in Zonen aufgeteilt, in denen die Betriebe folgender Abstandsklassen zulässig sind.

Zone GE1 (Abstand von der zulässigen Wohnbebauung 100-200m)
Betriebe der Abstandsklasse VIII
Zone GE2 (Abstand von der zulässigen Wohnbebauung 200-300m)
Betriebe der Abstandsklasse VII
Zone GE3 (Abstand von der zulässigen Wohnbebauung 300-500m)
Betriebe der Abstandsklasse VI
 - 1.2 Ausnahmsweise können in den Abstandszonen Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die den in der Abstandsliste vorgeschriebenen Abstand zu den zulässigen Wohnbebauungen nicht einhalten, wenn durch Gutachten die Unbedenklichkeit der zu erwartenden Immissionen nachgewiesen ist.
2. Betriebe der verarbeitenden Nahrungs- und Genussmittelindustrie sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 23/24 BauGB und § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig.
3. Von der Zulässigkeit sind ferner Betriebe aus Gründen des Klima- und Umweltschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 23 BauGB und § 1 und 8 BauNVO ausgeschlossen, die mit erheblicher Rauch-, Ruß-, Staub- und Abgasentwicklung verbunden sind und nach den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG-genehmigungspflichtig sind.
4. Nebenanlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, müssen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO von der Straßengrenzlinie und öffentlichen Grünfläche einen Mindestabstand von 2,00 m halten.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anlage von Stellplätzen unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

GI - Industriegebiet

1. Die für Gewerbegebiete getroffene Festlegungen in den Punkten 2., 4. und 5. sind in gleicher Weise für das Industriegebiet anzuwenden.
2. Im Industriegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die die Abstände zwischen Industriegebieten und Wohngebieten gemäß Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 9.7.1982 MBL.NW, 1982, S.1376, (Abstandsliste) einhalten. Entsprechend dieser Liste sind im Industriegebiet nur Betriebe der Abstandsklasse IV (Mindestabstand von der zulässigen Wohnbebauung 800 m) zulässig.
3. Genehmigungsbedürftige Anlagen sind grundsätzlich zulässig, wenn die zuständige Verwaltungsbehörde die entsprechende Genehmigung entsprechend § 6 Abs. 1. u. 2. BImSchG erteilt hat und sichergestellt ist, daß insbesondere die entsprechenden Festlegungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA - Luft vom 27. Februar 1986; GMBL. S. 95) und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA - Lärm vom 16. Juli 1968; Beilage zum BAnz.Nr. 137 vom 16. Juli 1968) sowie weiterführende Bestimmungen des Natur- und Umweltschutzes kontrollierbar eingehalten werden.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Die Traufhöhe darf gem. § 16 Abs. 4 BauNVO bei eingeschossigen Wohngebäuden 4,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m, nicht überschreiten, gemessen von der durchschnittlichen Oberkante des Geländes.
2. Oberhalb des 1. Geschosses sind nur Wohnungen zulässig § 1 Abs. 7 Ziff. 2 und Abs. 8 BauNVO.
3. Geschäfts- und Büronutzung für freie Berufe sind oberhalb des 1. Geschosses nur ausnahmsweise zulässig § 1 Abs. 5 BauNVO.
4. Dort, wo innerhalb des BBP-Geltungsbereiches, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen erforderlich sind und der Lärmpegel von 62 dB(A) tags und 52 dB (A) nachts überschritten wird, sind bei Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster der Schallschutzfensterklasse 4 (min 40 dB Dämpfung) zu verwenden. (§ 9 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB)

III. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist vorzugsweise in ost-westlicher Richtung vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

IV. BINDUNG FÜR DAS ANPFLANZEN BZW. DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE DIE BEGRÜNUNG VON FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 A, B)

1. Im GI und GE sind 30% der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollten eine 25-50 %ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen (1 Baum entspricht 25 qm, 1 Strauch entspricht 1 qm).
2. Sämtliche Flachdächer sind entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB extensiv zu begrünen
3. Der Linther Grenzgraben ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 A u. B BauGB als Vorflut auszubauen, zu begrünen und im süd-östlichen Bereich des Gewerbegebietes als Feuchtbiotop auszubilden.

4. Entlang der Erschließungsstraßen sind auf den privaten Flächen Trenngrünzonen und an Fuß- und Radwegen Begleitgrünzonen anzuordnen. An den Grundstücksgrenzen sind beiderseitig Abstandsgrünzonen zu schaffen. Die Pflanzungen sind beim o.g. Prozentsatz der Grundstücksfreiflächen nicht in Rechnung zu stellen. Ausgenommen sind die Einfahrts- und Eingangsbereiche.
5. Zur Beschattung der öffentlichen und privaten Parkplätze ist für je 3 - 6 Stellplätze oder je 100 - 150 qm Parkplatzfläche ein Baum auf einer ausreichend großen Pflanzinsel anzupflanzen und zu unterhalten oder ein Baumraster von 8 x 8 oder 10 x 10).
6. Mit dem privaten Bauantrag-Bauschein ist ein Freiflächegestaltungsplan vorzulegen, der nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird.
7. Angepflanzt werden sollen folgende Bäume und Sträucher:
 - 7.1 Baumarten für die Bepflanzung von Parkplätzen bzw. Erschließungsstraßen sowie Abpflanzungen (großkronig): Winterlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Bergahorn, Hainbuche, Feldulme, Schwarzerle, Esche, Espe
 - 7.2 Baumarten als Trenn-, Grenz- und Begleitgrün (kleinkronig) Sandbirke, Feldahorn, Vogelkirsche, frühe Traubenkirsche, Eberesche, Maulbeere
 - 7.3 Wildgehölze (Höhe ca. 1-5m): Kornelkirsche, Waldhasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Blaue u. Rote Heckenkirsche, Wildapfel, Schlehe, Wildbirne, Hundsrose, Wilde Brombeere, Salweide, Ohrweide, Lavendelweide, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball
 - 7.4 Heckenpflanzen: Berberitze, Hainbuche, Rotbuche, Gemeiner, Liguster, Schlehe
 - 7.5 Extensive Dachbegrünung: Gräser, Stauden, Sukkulenten
8. Für die Bepflanzung des Grabens ist eine Mischung von Hoch- und Niedergehölzen für wechselfeuchte Standorte vorzusehen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den auf Landesrecht beruhenden Regelungen, der LBO Brandenburg vom 20. Juli 1990)

I. DACHFORM UND GESTALTUNG

1. Für Wohngebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 20-40° (Altgrad) gegenüber der Horizontalen zulässig.
- 1.2 Dacheindeckungen dürfen nur in roten bis rotbraunen Farbtönen in Erscheinung treten.

II. BAUKÖRPER

Neue Wohngebäude bzw. Anbauten sind in ihren formalen Elementen und der Höhenentwicklung (Erdgeschoßfußbodenhöhe, Brempele u.a.) sowie Gestaltung der vorhandenen Ortsbebauung anzupassen.

III. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind mit einer max. Höhe von 0,9 m zulässig. Mauern und Hecken mit einer max. Höhe von 1,8 m.

IV. GRUNDWASSERSCHUTZ

Die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf dem Grundstück. Technologisch bedingt anfallendes Brauchwasser ist gesondert aufzubereiten. Es darf keinesfalls versickert werden. Das anfallende Regenwasser der Straßenentwässerung ist vor der Einleitung in den Linther Grenzgraben mechanisch (über Ölabscheider) zu reinigen. Die Qualität des eingeleiteten Wassers ist ständig zu überprüfen. Die Verwendung von Streu- und Fäulstoffen ist auszuschließen. Ebenfalls das Ausbringen von Pestiziden im Bahnbereich.

gemäß Auflage, die mit Genehmigung dieses Planes erteilt wurde, gestrichen

IV. d. Sachverhalt