

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

- In den Industriegebieten (GI1 / GI2 / GI3) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen die jeweils angegebenen Werte der flächenbezogenen Schallleistungspegel je m² Grundstücksfläche des festgesetzten Teilbereichs tags (6 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):
GI 1 tags: 65 db(A)
nachts: 55 db(A)
GI 2 tags: 65 db(A)
nachts: 60 db(A)
GI 3 tags: 65 db(A)
nachts: 65 db(A)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

- Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Obergrenzen entsprechend § 17 BauNVO.

Art der baulichen Nutzung:	GRZ	BMZ	Höhe (FH)
Industriegebiet GI 1:	0,8	9,0	30 Meter
Industriegebiet GI 2:	0,8	9,0	30 Meter
Industriegebiet GI 3:	0,8	9,0	30 Meter

- Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Firsthöhe bestimmt. Die Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der oberen Dachkante. Für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist als unterer Bezugspunkt die Höhe von 42,50 in Metern über NN festgesetzt. (§ 18 Abs.1 BauNVO).

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die bezeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht für Fahrzeuge des Brand- und Katastrophenschutzes zu belasten.

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- In der bezeichneten Fläche ist die Einrichtung einer Transformatorstation und eines Abwasserpumpwerks zulässig. Auf dieser Fläche ist ein Stellplatz zulässig.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- In der bezeichneten Fläche ist ein Waldsaum mit Sträuchern anzulegen und zu erhalten. Je angefangener 10 m² Fläche sind auf der bezeichneten Fläche 7 Sträucher anzupflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden:
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Besenginster (*Cytisus scoparius*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Die bezeichnete Fläche ist in einer Breite von 8 m einer spontanen Begrünung zu überlassen.
- Auf der bezeichneten Fläche ist ein 2 m breiter Gehölzstreifen vorzusehen. Je angefangener 10 m² Fläche sind auf der bezeichneten Fläche 7 Sträucher anzupflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden:
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Die dargestellten Bäume sind als Hochstamm (StU 16–18 cm) zu pflanzen. Hierfür sind folgende Baumarten zu verwenden:
Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Stieleiche (*Quercus robur*)

Festsetzungen zur Grünordnung und Versiegelung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- Für fünf Prozent der Baugrundstücksfläche sind je angefangene 10 m² Fläche 7 Sträucher auf dem Grundstück anzupflanzen. Für 20 Prozent der Baugrundstücksfläche ist je angefangene 100 m² Fläche ein Baum (StU 12–14 cm) auf dem Grundstück anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Es sind die unter Nr. 10 angegebenen Arten zu verwenden.
- Auf der bezeichneten Fläche ist ein 2 m breiter privater Pflanzstreifen vorzusehen, der mit 2-reihigen Hecken zu bepflanzen ist. Je angefangener 10 m² Fläche sind 7 Sträucher auf dem Grundstück anzupflanzen. Die Unterbrechung des Pflanzstreifens für Grundstückszufahrten ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Es sind folgende Arten zu verwenden:
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
In die Pflanzung sind im Abstand von 8 m Bäume als Hochstamm (StU 16–18 cm) zu pflanzen. Hierfür sind folgende Baumarten zu verwenden:
Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
- Parkplatzflächen sind mit je einem Baum (StU 18–20 cm) pro vier PKW-Stellplätze zu begrünen. Die Pflanzung ist nach jedem vierten Stellplatz vorzusehen und in die Gesamtanlage zu integrieren. Die Größe der Baumscheibe hat mindestens 4 m² zu betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Es sind folgende Arten zu verwenden:
Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind Stellplätze mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag sowie dessen Unterbau herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Wasserschutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes Ludwigsfelde. Die Schutzbestimmungen der Verordnung zur Festsetzung des WSG Ludwigsfelde (GVbl. Bbg. II/S. 602) sind zu beachten.