

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs 1. Nr.1 BauGB)

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

1. In dem Industriegebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen die jeweils angegebenen Werte der flächenbezogenen Schalleistungspegel je m² Grundstücksfläche des festgesetzten Industriegebiets tags (6 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO):

GI tags: 65 db (A)
nachts: 55 db(A)

GE 1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. In den Gewerbegebieten (GE 1/ GE 2/ GE 3) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen die jeweils angegebenen Werte der flächenbezogenen Schalleistungspegel 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):

GE 1 tags: 60 db (A)
nachts: 45 db (A)

GE 2 tags: 65 db (A)
nachts: 50 db (A)

GE 3 tags: 65 db (A)
nachts: 50 db (A)

Höhe baulicher Anlagen

3. 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)

Bauweise

4. Für die als GE1 und GE2 gekennzeichneten Flächen des B-Planes gilt:
Für die abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude über 50 m zulässig sind (§22 Abs. 4 BauNVO)

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

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

5. Die bezeichnete Fläche ist einer spontanen Begrünung zu überlassen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. Die Flächen zum Anpflanzen sind mit Bäumen und Sträuchern aus nachstehender Pflanzliste zu bepflanzen.

Dabei sind mindestens 70% Sträucher und 30% Bäume zu verwenden, wobei die Sträucher im Pflanzverband 1,0m x 1,0 m, HST 1 Stck./30 m².
Sträucher sind in der Größe 60-80 cm und
Bäume als Hochstämme, 14-16 cm zu verwenden.

Pflanzliste:

Acer platanoides	Spitzahorn
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn und andere lokale Formen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose

Zufahrten

7. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind im Plangebiet je Grundstück 2 Einfahrten mit je einer max. Breite von 10 m zulässig.

Festsetzungen zur Grünordnung und Versiegelung

(§9 Abs. 1 Nr.15 und 25 BauGB)

8. 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.6 angegebenen Arten zu verwenden.

9. Parkplatzflächen sind mit je einem Baum (StU 16-18 cm) pro sechs 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 pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)

10. 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)

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