

Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 4337/2005

Bebauungsplan Nr. 13/94 Zapfholzweg I

für die Flurstücke

71, 72, 73, 74, 75, 76, 80, 82, 84, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 110, 111, 121, 122, 123, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136 der Flur 6 der Gemarkung Frankenfelde (Im Biotechnologiepark, Louis-Pasteur-Straße und Fritz-Haber-Straße) in Luckenwalde

Textliche Festsetzungen

1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.1 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Garagen unzulässig.

2 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die von ihrer Produktionspalette und Betriebsstruktur her in biotechnologischen, artverwandten und dafür erforderlichen dienstleistenden Bereichen tätig sind. Sonstige Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine Beeinträchtigung des Gebietscharakters als „Biotechnologiepark“ nicht zu befürchten ist.

2.2 In den Teilflächen des Gewerbegebietes sind nur die gemäß den festgesetzten Abstandsklassen zulässigen Anlagen und Betriebe zulässig. Betriebe und Anlagen, welche die Kriterien der Punkte 2.2.2.4 bzw. 2.2.2.5 der Abstandsleitlinie Brandenburg erfüllen, werden bei der Beurteilung der Zulässigkeit wie Betriebe und Anlagen der nächsten („kleineren“) Abstandsklasse behandelt. Betriebe größerer Abstandsklassen sind zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im bezeichneten Teil des Baugebietes zulässig sind. Der Nachweis ist über ein Gutachten zu führen.

2.3 In der Teilfläche 7 des Gewerbegebietes sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig, wenn diese vorrangig der Beherbergung von Auszubildenden, zu schulenden Mitarbeitern und Besuchern der Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes dienen.

2.4 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie die Nutzungen nach § 6 Abs. 2, Nummern 6, 7, 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten) nicht zulässig.

2.5 In der Teilfläche 8 des Mischgebietes sind Wohngebäude von dem Zeitpunkt an zulässig, von dem an Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse, die sich aus der Nähe zur mittlerweile geschlossenen, benachbarten Deponie ergeben, nicht mehr zu erwarten sind. Ein entsprechende Prognose ist gutachterlich zu erstellen.

2.6 Die Kontaminationsflächen sind im Fall einer baulichen Nutzung im erforderlichen Umfang zu sichern bzw. zu sanieren.

2.7 Die zulässige Traufhöhe in Metern über Oberkante Gehweg, die sich aus der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergibt, darf im Gewerbegebiet das 3,5fache der festgesetzten Vollgeschosshöhe nur um 0,5 m überschreiten.

Die zulässige Traufhöhe in Metern über Oberkante Gehweg, die sich aus der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergibt, darf im Mischgebiet das 2,75fache der festgesetzten Vollgeschosszahl nur um 0,5 m überschreiten.

2.8 Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe ist für Technikhallen und Laborgebäude bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m über Oberkante Gehweg zulässig.

2.9 Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Fahrstühle, Exhaustoren, Silos und nicht umbaute Tragwerkskonstruktionen ist zulässig.

3 Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hinweisschilder sind nur als Gemeinschaftshinweisschilder zulässig.

3.2 Die Größe der Werbeanlagen darf 2 von Hundert der an der öffentlichen Verkehrsfläche anliegenden Fassadenfläche nicht überschreiten.

3.3 Werbeanlagen dürfen an der Außenfassade oder auf der Dachfläche angebracht werden. Die Werbeanlagen auf der Dachfläche dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.

4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 20

4.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft A ist der vorhandene Gehölzbestand auf Dauer zu schützen und zu erhalten.

4.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft B ist der vorhandene Bunker zum Zweck des Artenschutzes zu erhalten und vor dem Betreten zu schützen.

4.3 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung C sind als dreistufige Pflanzstreifen aufzubauen und mit Arten der Liste A zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

5 Anpflanzungen bzw. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

5.1 In der an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze sowie der Vegetationsbestand zu erhalten. In unmittelbarer Nähe zu den Bauflächen ist eine dichte, 2 m-breite Gehölzpflanzung mit Arten der Artenliste A vorzunehmen:

Artenliste A (Heister 150 – 200, Sträucher 60 – 100)

Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa corymbifera	-	Heckenrose
Genista tinctoria	-	Färberginster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Crataegus monogyna	-	eingrifflicher Weissdorn
Rubus sp.	-	Brombeere
Salix caprea	-	Salweide
Padus avium	-	gewöhnliche Traubenkirsche

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselstrauch
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn

5.2 Die an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ebenfalls mit Arten der Liste A zu bepflanzen. Dabei ist bei Pflanzstreifen in einer Breite von mehr als 15 m eine geschlossene Abpflanzung, bei Pflanzstreifen bis zu 15 m breite eine dreistufig aufgebaute Abpflanzung vorzunehmen.

5.3 Die festgesetzten und neuzupflanzenden großkronigen Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die festgesetzten Baumstandorte entlang der Straßenverkehrsflächen sind mit großkronigen Bäumen der Artenliste D zu bepflanzen.

Artenliste D

Betula pendula	-	Sandbirke
Tilia cordata	-	Winterlinde
Quercus robur	-	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn

6 Stellplätze

6.1 Für je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum der Artenliste D zu pflanzen. Die Anpflanzung ist im Bereich der Stellplätze vorzunehmen.

7 Private Grünflächen

7.1 In den privaten Grünflächen ist der Baumbestand zu erhalten. Es ist eine regelmäßige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern der Artenliste B vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artenliste B

Betula pendula	-	Sandbirke
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Pinus sylvestris	-	gemeine Kiefer
Tilia cordata	-	Winterlinde
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Pyros communis	-	Birne
Malus sylvestris	-	Apfel
Salix caprea	-	Salweide
Euonymus europaea	-	europäisches Pfaffenhütchen
Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Crataegus monogyna	-	eingrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	-	gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselstrauch

8 nicht überbaute Grundstücksflächen

8.1 Die Bepflanzung der nicht bebauten Grundstücksflächen ist mit standortgerechten heimischen Arten vorzunehmen.

9 Einfriedungen

9.1 Einfriedungen der Grundstücke sind als 0,8 m bis 1.5 m hohe Hecke mit Arten der Artenliste C herzustellen. Im Mischgebiet sind an den nicht an den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grenzen Maschendrahteinzäunungen zulässig. An den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind hinter den Hecken angeordnete Zäune zulässig.

Artenliste C:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	gemeiner Liguster
Acer campestre	-	Feldahorn
Berberis vulgaris	-	Berberitze
Buxus sempervirens	-	Buchsbaum
Potentilla fruticosa	-	Fingerstrauch
Rosa rugosa	-	Kartoffelrose

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

10.1 Die Fläche D ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreibergesellschaft des Biotechnologieparks zu belasten.

10.2 Die Fläche E ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

11 Behandlung von Oberflächenwasser

11.1 Dachflächenregenwasser ist im Sinne eines kleinen Wasserkreislaufes - sofern die Kapazitäten es zulassen – in die dafür vorgesehenen Regenrückhaltebecken zu leiten.

12 Dachneigung

12.1 In den Teilflächen 5 und 6 des Gewerbegebietes sind Flachdächer mit einer Neigung bis zu 3 % zulässig. Sonstige Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, wenn dies produktions- oder nutzungsbedingt erforderlich ist und die Firsthöhe die zulässige Traufhöhe nicht mehr als 3,5 m überschreitet.

12.2 In den Teilflächen 7 und 12 des Gewerbegebietes sind alle Dachformen insoweit zulässig, als das oberhalb der festgesetzten Traufhöhe kein weiteres Vollgeschoss entstehen darf.

12.3 Im Mischgebiet sind geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 40° zulässig.

13 Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück

13.1 In den Teilflächen des Gewerbegebietes 5, 6, 7 und 12 sind die Gebäudefluchten auf parallel zu den festgesetzten Gebäuderastern zu errichten.

13.2 Im Gewerbegebiet sind offene Lagerflächen in wasserdurchlässiger Ausführung anzulegen.

13.3 In den Teilflächen des Gewerbegebietes 1, 2, 3, 4, 10 und 11 sind einzelne freistehende Garagen unzulässig. Garagen sind als Anbauten zu errichten oder paarweise mit den Nachbargaragen an der Grundstücksgrenze zu errichten.

13.4 Die Grundstücksgröße für Wohngrundstücke darf 350 m² nicht unterschreiten.

14 Fassadenbegrünung

14.1 Öffnungslose Fassadenflächen größer als 15 laufende Meter Fassadenlänge sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

15 Ausführung von Haus- und Garagenzuwegungen

15.1 Im Mischgebiet sind die privaten Haus-, Stellplatz- und Garagenzuwegungen in wasserdurchlässiger Pflasterung oder in sonstiger wasserdurchlässiger Ausführung anzulegen.

16 Dacheindeckungen

16.1 In den Teilflächen des Mischgebietes 1 bis 4, 10 und 11 sind nur rote bis rotbraune Dacheindeckungen mit Ziegeln oder Betondachsteinen zulässig. Solaranlagen sind auf maximal 60 % der Dachfläche eines Gebäudes zulässig.

17 Baugestaltung

17.1 Im Mischgebiet sind Holzbauten sowie Gebäude mit Putzfassaden zulässig. Klinker und Naturstein sind nur als untergeordnete gestalterische Elemente im Sockel- und Fassadenbereich zulässig.

18 Sichtdreiecke

18.1 Die Einmündungsbereiche sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs höher als 70 cm, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist abzutragen.

19 Verkehrsflächen

19.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.