

2. Höhenentwicklung baulicher Anlagen gem. § 9 (2) BauGB

- a) Die maximal zulässige Trauf- bzw. Gebäudehöhe wird gemäß Einschrieb im Planfell festgesetzt (§ 18 BauNVO).
- b) Bei der im Planell festgelegten max. Trauf- bzw. Gebäudehöhe bezieht sich der untere Bezugspunkt auf die im Planell festgelegten Geländehöhen über NN. Als oberer Bezugspunkt der Trauf- bzw. Gebäudehöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Wandabschluss festgelegt.

3. Ausschluss von ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen gem § 1 (5) BauNVO

- a) Die gemäß Anhang zur 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die in der Anlage 3 zur Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 6. Juli 1995 bezeichneten Anlagen, sofern sie nicht unter Pkt. b aufgeführt sind.
- b) Von den gemäß § 8 (2) BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen sind in den als GE 1 und GE 2 bezeichneten Teilen des Gewerbegebietes gemäß § 1 (5) BauNVO folgende Betriebsarten nicht zulässig:

Im GE 1 und GE 2:

- Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z.B. Hochfenschlacke)
- Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
- Elektromotorenanlagen einschließlich der Schaltfelder mit einer Überspannung von 110kV oder mehr
- Deponien für Haus- und Sondermüll
- Anlagen zur Produktion von Stoffen durch chemische Umwandlung zur thermischen Zersetzung brennbarer, fester oder flüssiger Stoffe unter Sauerstoffmangel, zur Destillation, Raffination oder sonstiger Weiterverarbeitung von Erdöl, Erdölprodukten, Kohle und Kohleprodukten, zur Erzeugung von Gas aus Kohle oder Kohlewasserstoffen, sofern in der Anlage Stoffe mit größeren Mengen als die Mengenschwelle nach 12. BImSchV Anhang 2 Spalte 2 gehandhabt werden
- Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörperanteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
- Kottrocknungsanlagen
- Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit: 51.000 Hennen-, 102.000 Junghennen-, 102.000 Mastgeflügel-, 51.000 Trudhühnermast-, 1.900 Mastschweine-, 640 Sauen-, oder 1.200 Rinderplätzen oder mehr.
- Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlbaukonstruktionen im Freien.

Zusätzlich im GE 2:

- Autokinos
- Betriebshöfe für Straßenbahnen
- Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten ohne chemische Umwandlung
- Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 0,5t bis weniger als 1t je Stunde
- Anlagen zum Rösten von Kaffee mit einer Leistung von 75 kg oder mehr je Stunde
- Anlagen zur Herstellung von Lakritz oder Schokolade
- Anlagen zur Herstellung von Milchpulver
- Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthesekautschuk unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen in denen weniger als 50 kg Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder ausschließlich vorvulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird
- Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs-, Holzschutz oder Klebemitteln mit einer Leistung von 1t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden
- Gattersägen, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100kW oder mehr beträgt sowie Furnier- oder Schälwerke
- Abwasserbehandlungsanlagen mit über 300kg pro Tag biochemischer Sauerstoffbedarf in 5 Tagen im Rohabwasser
- Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm
- Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serie gefertigten Holzbauten
- Erdaushub- oder Bauschuttdeponien
- Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
- Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
- Schwermaschinenbau
- Emallieranlagen
- Schrottplätze
- Steinbrüche, in denen Sprengstoffe oder Flammenstrahler verwendet werden
- Kompostwerke
- Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit 3.200 bis weniger 51.000 Hennen-, 6.400 bis weniger als 102.000 Junghennen-, 6.400 bis weniger als 102.000 Mastgeflügel-, 3.200 bis weniger als 14.000 Trudhühnermast-, 102 bis weniger als 1.900 Mastschweine-, 40 bis weniger als 640 Sauen- oder bis 250 Rinderplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig

II. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20., 25a. und b BauGB

1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- a) Stellplätze, Lagerflächen, Erschließungswege und Zufahrten auf den Betriebsgeländen sind mit luft- und wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen, sofern nicht andere Rechtsvorschriften dagegen sprechen.
- b) Das anfallende Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich zu versickern

2. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a und b BauGB

- a) Auf der mit A belegten Fläche ist eine mehrschichtige Gehölzpflanzung aus standortheimischen Baum- und Straucharten (Heister bzw. Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe mind. 200-250cm bzw. 60-100cm) anzulegen.

Je 1qm ist ein Strauch, je 100qm ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind nicht gleichmäßig verteilt, sondern teilweise in Gruppen, teilweise einzeln zu pflanzen. Folgende Arten können verwendet werden:

Bäume:

Stiel-Eiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Sand-Birke	Betula pendula
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Apfel	Malus domestica
Birne	Pyrus communis
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus

Sträucher:

Sal-Weide	Salix caprea
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuß	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Spindelstrauch	Eunymus europ.
Faulbaum	Fragula alnus
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

- b) Auf den mit B belegten Flächen ist eine freiwachsende Hecke aus standortheimischen Straucharten anzulegen.
Pro 1 qm ist ein Strauch (2 x verpflanzt, Höhe mind. 60-100cm) der unter II 2. a) angegebenen Arten zu pflanzen.
- c) Auf der mit C belegten Fläche parallel zur Stahnsdorfer Straße auf dem Gewerbegrundstück ist eine Baumreihe aus 11 Stiel-Eichen (Quercus robur, Hochstamm, SHU mind. 14-16cm) zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von 12m zu pflanzen. Der Pflanzstreifen ist mit einer Gräser-Kräuter-Mischung einzusähen.
- d) An der Erschließungsstraße ist eine Allee aus 19 Spitz-Ahorn (Acer platanoides, Hochstamm, SHU mind. 18-20cm) anzupflanzen. Die Bäume sind im Abstand von 14 bis 15m zu pflanzen. Ein Baum ist auf die Verkehrsinsel in der Wendeschleife zu pflanzen.
- e) Mindestens 75% der Dachflächen jeder bebauten Gebäude sind extensiv zu begrünen.
- f) Fensterlose Fassadenflächen mit einer Größe von mehr als 50 qm sind mit hochwachsenden Kletter-, Rank- oder Klimmpflanzen zu begrünen.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BbgBO

1. Fassaden

- a) Als Fassadenmaterialien oder -verkleidungen sind glänzende und reflektierende Materialien unzulässig.

2. Werbeanlagen

- b) Werbeanlagen dürfen höchstens 0,8m über die max. zulässige Trauf- bzw. Gebäudehöhe hinausragen.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 8 BauNVO

- c) Ausnahmen nach § 8 (3) 1. BauNVO sind nicht zulässig.