Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen nicht zulässig.

3. In den Gewerbegebieten GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8, GE 9 und GE 10 und in den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 können Einzelhandelsnutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung beziehungsweise gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einer nach § 8 und § 9 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzung stehen und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil der Nutzungen sind.

4. In den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 sind die Ausnahmen nach § 9 Abs.3 Nr.1 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

5. Das Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Bau- und Gartenmarkt" dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte. Zulässig sind:
5.1 nicht-zentrenrelevante Sortimente:
- Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
- Sanitärkeramik
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Tapeten und Bodenbeläge
- Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Büromöbel und Brennstoffe.

5.2 zentrenrelevante Randsortimente bis zu einer Geschossfläche von insgesamt höchstens 1.200 m².
5.3 sortimentsbezogene Beratungs-, Service- und Dienstleistungseinrichtungen.
Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt 25.000 m².

6. Für das Gewerbegebiet GE 2 wird für die Grundstücksgrenze an der B 96a als abweichende Bauweise festgesetzt, dass Gebäude mit Ausnahme an der festgesetzten Baulinie in einem Abstand von höchstens 15 m zur Grundstücksgrenze zu errichten sind. Dabei müssen die Gebäude mit einer Mindestbreite von 60 vom Hundert der jeweiligen Baugrundstücksbreite, gemessen parallel zur B 96a, errichtet werden. Die Mindestbreite darf auf mehrere Gebäude auf einem Baugrundstück verteilt werden.

7. In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

8. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8, GE 9 und GE 10, den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 und im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Bau- und Gartenmarkt" darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von begrünten Mulden oder Mulden-Rigolen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

9. In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 darf für Teile von Gebäuden ausnahmsweise die festgesetzte Mindesthöhe unterschritten werden, wenn dabei die Gebäudehöhe von 7 m nicht überschritten wird und die Grundfläche dieser Teile von Gebäuden maximal 50 vom Hundert der Gesamtgrundfläche beträgt.

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

11. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 1 auf der privaten Grünfläche "Trockenlebensraum" ist zu 45 % mit offenen Strukturen und zu 35 % mit waldgeprägten Lebensräumen anzulegen. Die offenen Strukturen setzen sich aus unbeschatteten Steinhaufen, Sandtrockenrasen, vegetationsfreien und -armen Sandflächen zum Teil mit Schotter zusammen. Die waldgeprägten Lebensräume setzen sich aus Heidekraut-Kiefernwald, Eichenmischwald trockener Standorte sowie Feldgehölzen in lockerem Bewuchs zusammen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

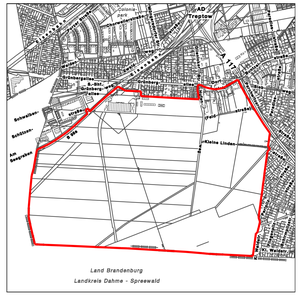
12. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 2 auf der privaten Grünfläche "Eichenmischwald" ist mit Knäuelgras-Eichenwald zu gestalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

13. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 3 auf der privaten Grünfläche "Eichen-Hainbuchenwald mit Offenflächen" ist aus waldgeprägten Bereichen und aus offenen Bereichen zu gestalten. 35 % der Fläche ist mit Eichen-Hainbuchenwald mittlerer bis trockener Standorte und 65 % ist mit Grasnelken, Rauhblattschwingel-Rasen und Frischwiesen, typischer Ausprägung anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

14. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 4, M 5, M 6, M 7 und M 8 auf der privaten Grünfläche "Streuobstwiese" sind als Streuobstwiese mit Feldhecken anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

15. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 9 auf der privaten Grünfläche "Lebensraum Erdkröte" sind zu gleichen Anteilen mit Laubgebüschen und Feldgehölzen trockener und trockenwarmer Standorte anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Übersichtskarte 1:15000



16. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8, GE 9 und GE 10 und in den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 ist pro angefangenen 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

17. In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

18. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8, GE 9 und GE 10 und in den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschritten werden.

Baugebiet	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
Gewerbegebiet GE 1	52 dB(A)	38 dB(A)
Gewerbegebiet GE 2	55 dB(A)	40 dB(A)
Gewerbegebiet GE 3	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet GE 4	54 dB(A)	39 dB(A)
Gewerbegebiet GE 5	57 dB(A)	43 dB(A)
Gewerbegebiet GE 6	54 dB(A)	41 dB(A)
Gewerbegebiet GE 7	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet GE 8	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet GE 9	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet GE 10	58 dB(A)	43 dB(A)
Industriegebiet GI 1	62 dB(A)	47 dB(A)
Industriegebiet GI 2	65 dB(A)	50 dB(A)
Industriegebiet GI 3	64 dB(A)	49 dB(A)
Industriegebiet GI 4	69 dB(A)	54 dB(A)

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

19. Im Gewerbegebiet GE 1 ist innerhalb der Fläche ABCDEFA ein mindestens 4,0 m hoher Lärmschutzwall zu errichten und dicht mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

20. Das innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in den Baugebieten zu versickern.

Hinweis:
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 und 19 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 06.02.2008 empfohlen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen am Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld. Nach § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) dürfen hier Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im bestehenden und künftigen Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Bauwerke innerhalb des Bauschutzbereiches dürfen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde errichtet werden.

K O O R D I N A T E N V E R Z E I C H N I S

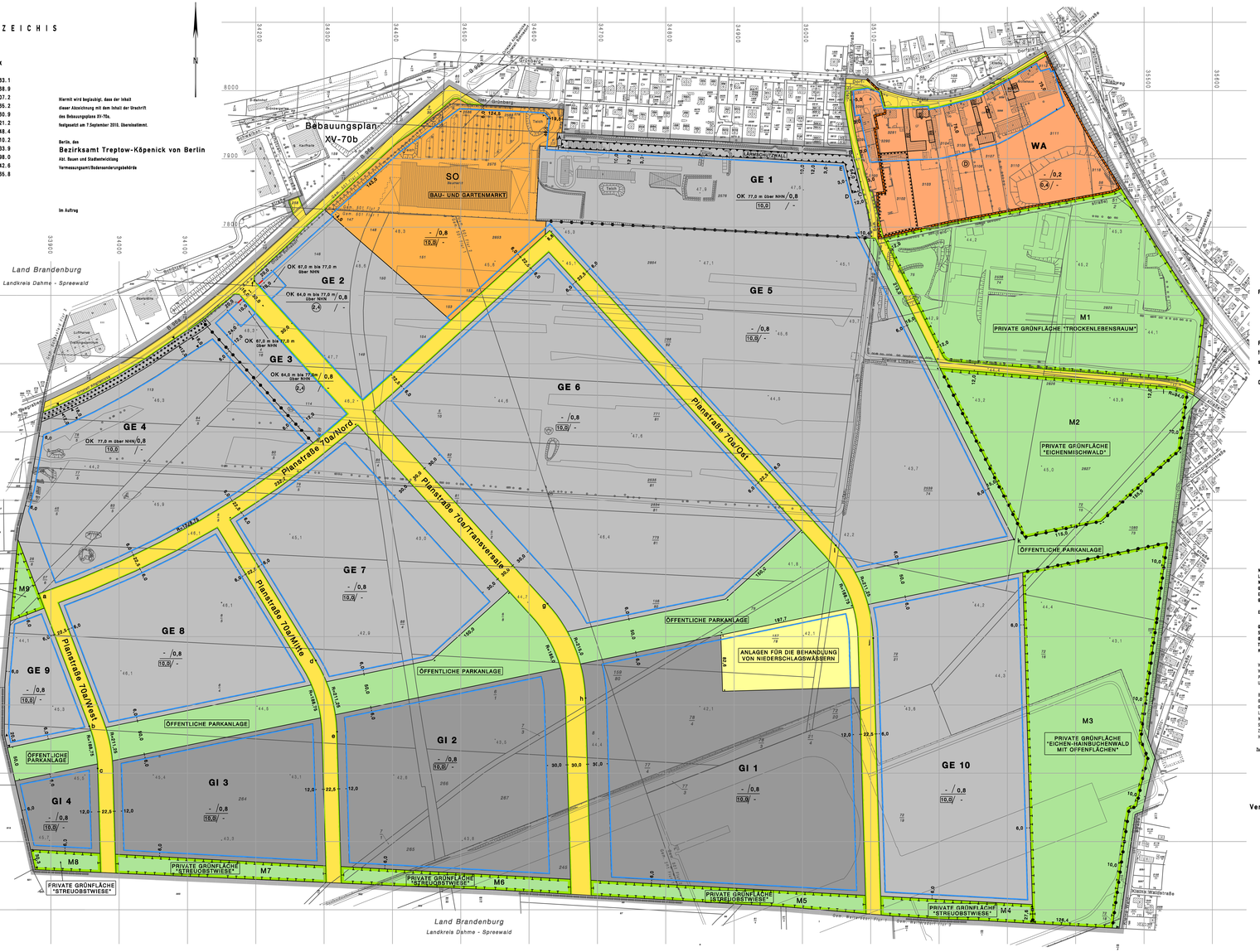
Koordinatensystem: Soldner Berlin

PUNKTNUMMER	Y	X
a	33882.1	7263.1
b	33950.1	7068.9
c	33968.4	7007.2
d	34287.8	7165.2
e	34318.9	7060.9
f	34197.8	7721.2
g	34827.0	7248.4
h	34682.7	7110.2
i	35048.9	7333.9
j	35103.7	7198.0
k	35309.6	7342.6
l	35533.2	7565.8

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans XV-70a, festgesetzt am 7.September 2010, übereinstimmt.

Berlin, den
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung
Vermessungsamt/Bodensonderungsbehörde

Im Auftrag


Bebauungsplan XV-70b
Land Brandenburg
Landkreis Dahme - Spreewald
SO
BAU- UND GARTENMARKT
GE 1
GE 2
GE 3
GE 4
GE 5
GE 6
GE 7
GE 8
GE 9
GE 10
GI 1
GI 2
GI 3
GI 4
WA
M1
M2
M3
M4
M5
M6
M7
M8
M9
PRIVATE GRÜNFLÄCHE "TROCKENLEBENSRAUM"
PRIVATE GFÜNFLÄCHE "EICHENMISCHWALD"
PRIVATE GRÜNFLÄCHE "EICHEN-HAINBUCHENWALD MIT OFFENFLÄCHEN"
PRIVATE GRÜNFLÄCHE "LEBENSRAUM ERDKRÖTE"
PRIVATE GRÜNFLÄCHE "STREUOBSTWIESE"
ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
ANLAGEN FÜR DIE BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSERN
LÄRMSCHUTZWALL
Planstraße 70a/Nord
Planstraße 70a/Mitte
Planstraße 70a/West
Planstraße 70b/Ost
Planstraße 70b/Transversale
Dorfplatz
Kolonie Waldesruh
Kolonie Lindenhof
Kolonie Waldesruh
Kolonie Waldesruh
Kolonie Waldesruh