

Bebauungsplan

"Erweiterung des Industriegebietes am Oder-Spree-Kanal" Nr.: 29 - 04/07

Teil B - Planungsrechtlichen Festsetzungen

1.1 - Festsetzung der Nutzungsart Industriegebiet (GI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Als Art der baulichen Nutzung wird gem. § 9 BauNVO Industriegebiet für die Baugebiete GI 1 und GI 2 festgesetzt. Die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es sind nur Betriebe und Anlagen im GI 1 und GI 2 zulässig, die die folgenden festgesetzten Schallleistungspegel nicht überschreiten:
GI 1 - 65 dB(A) / m² tags und 55 dB(A) / m² nachts
GI 2 - 65 dB(A) / m² tags und 50 dB(A) / m² nachts

2.1 - Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Als Maß der baulichen Nutzung wird für das GI 1 und das GI 2 eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die GRZ von 0,5 kann gem. § 19 Abs. 4 der BauNVO in den dort genannten Fällen um max. 50 % bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

2.2 - Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (Baumassenzahl) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Als Baumassenzahl wird 10,0 für die GI 1 und GI 2 festgesetzt.

3.1 - Festsetzungen zur Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise für die GI 1 und GI 2 festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

4.1 - Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Als Obergrenze der Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt eine Höhe von 120 m über DHNN im GI 1 und 90 m über DHNN im GI 2

5. Grünordnerische Festsetzung

5.1 - Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind auf den Nebenflächen mindestens 50 Laubbäume, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 14 cm, im Abstand von 4,50 m zum Straßenrand und einem Abstand untereinander von ca. 10 m reihenförmig (Unterbrechungen sind zulässig) zu pflanzen. Es ist eine einheitliche Baumart zu verwenden. Weiterhin sind Teilflächen mindestens 5.000 m² geschlossene Gehölzpflanzung mit standortgerechten Gehölzen zu pflanzen, wovon der Anteil an einheimischen Gehölzen gem. Erlass des Brandenburger Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft aus dem Jahr 2004 mindestens 75 % betragen soll.

5.2 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr. 14 BauGB
Das im nördlichen Bereich des Industriegebietes GI 1 auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in die an die Baugebiete angrenzende Fläche für Maßnahmen zum Naturschutz einzuleiten.

5.3 - Ausnahmsweise Querung der Flächen für Maßnahmen zum Naturschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr. 13
Technische Anlagen zur Verbindung technologischer Prozesse der Industriegebiete GI 1 und GI 2 können die Fläche für Maßnahmen zum Naturschutz queren. Die Ausnahme ist zulässig, wenn der Bereich der Querungen nicht flächig versiegelt wird, in der Summe der Querungen ein flächiger Anteil von bis zu 10 v.H. der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht überschritten wird und eine Vegetationsentwicklung auf den restlichen Flächen weiterhin möglich bleibt.

5.4 - Pflanzgebot für öffentliche und private Stellplatzanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die Stellplatzanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Bäumen und Sträuchern in Form von mindestens 5 m² großen Pflanzinseln zu gliedern bzw. mit mindestens 2,50 m breiten Pflanzstreifen zu umplanzen. Bei PKW-Stellplatzanlagen ist je angefangene 10 Stellplätze mindestens 1 hochstammiger großkroniger Laubbaum mit einer Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 14 cm, bei LKW-Stellplatzanlagen sind je angefangene 10 Stellplätze mindestens 2 hochstammige großkronige Laubbäume mit einer Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 14 cm, zu pflanzen. Die Laubbäume auf den Pflanzinseln und Pflanzstreifen sind mit Laubgehölzen geschlossen zu unterpflanzen.

5.5 - Pflanzgebot für Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Mindestens 10 v. H. der Baugrundstücksfläche sind mit Laubgehölzen mit einer zu erwartenden Wuchshöhe von mindestens 1,5 m geschlossen zu bepflanzen. Bei der Verwendung von Bäumen wird eine Pflanzqualität von mindestens 14 cm Stammumfang festgesetzt.

5.6 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:
Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig:

- Maßnahme A1** Entsiegung und Begrünung Teilfläche Garagenkomplex Wilhelmstraße (1,50 ha - Bruttofläche 1,875)
Flur 19, Flurstück 1107 tlw., Gemarkung Eisenhüttenstadt
a) Abriss der Garagen und Nebengebäude
b) Entsiegung aller befestigten und teilbefestigten Flächen
c) Oberbodenauftrag
d) Rasensaat
- Maßnahme A2** Entwicklung einer Sandtrockenrasenfläche (2.000 m²)
Flur 18, Nr. 990 tlw., 991 tlw. und 1790 tlw.
- Maßnahme A3** Aufwertung Teilfläche Ostufer der Insel
Flur 1, Flurstücke 318/8 und 315/2, Gemarkung Eisenhüttenstadt
a) Entsiegung aller befestigten und teilbefestigten Flächen
b) Oberbodenauftrag auf 7.000 m²
c) Pflanzung von 30 Bäumen
d) Anlage von naturnahen flächigen Gehölzpflanzungen auf 2.500 m²
- Maßnahme A4** nicht altlastenbedingten Maßnahmen zur Verbreiterung und Uferneugestaltung des Fließes im Alten Kanalsabstieg
Flur 1, Flurstück 1061, Gemarkung Eisenhüttenstadt
- Maßnahme A5** Aufwertung der Fläche am Feldscheunweg OT Diehlo
Flur 2, Flurstück 108, Gemarkung Diehlo
a) Entsiegung aller befestigten Flächen
b) Pflanzung von 20 Bäumen
c) Anlage von naturnahen flächigen Gehölzpflanzungen auf 1.500 m²
- Maßnahme A6** Aufwertung der Fläche südlich Birkenring OT Diehlo
Flur 2, Flurstück 326, Gemarkung Diehlo
a) Pflanzung von 10 Bäumen
b) Anlage von naturnahen flächigen Gehölzpflanzungen auf 1.500 m²

5.7 - Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen gem. § 1a i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB sowie § 19 Abs. 2 BauNVO:

Die Kompensationsmaßnahmen A 1, A 2 und A 4 werden den Baugebietsflächen GI 1 und GI 2 wie folgt zugeordnet:
- Baugebiet GI 1 - Maßnahme A 1 anteilig - 1,13 ha - sowie die Maßnahmen A 2 und A 4 vollständig,
- Baugebiet GI 2 - Maßnahme A 1 anteilig - 0,37 ha - (BauGB § 1a i. V. m. § 9 Abs. 1a)

Innerhalb der Baugebiete GI 1 und GI 2 werden die Kosten der Ausgleichsmaßnahme A 1 auf die Baugrundstücke nach der Maßgabe der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) verteilt.

Die Maßnahmen A 3, A 5 und A 6 dienen dem Ausgleich der mit dem öffentlichen Verkehrsflächen verbundenen Eingriffe.

6. Hinweise ohne Normcharakter:

Hinweis 1
Der Bebauungsplan "Erweiterung des Industriegebietes am Oder-Spree-Kanal" ersetzt nicht die Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 Landeswaldgesetz. Die Kompensationsmaßnahmen werden über die Waldumwandlungsgenehmigung gesichert.

Hinweis 2
Das im Bereich der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser, welches nicht auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eingeleitet werden kann, soll, soweit keine Verunreinigungen sind und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen, auf den Baugrundstücken bzw. Verkehrsflächen versickert werden.

Hinweis 3
Der in Natur und Landschaft getätigte Eingriff wird auch durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die Kosten für die den Baugebieten GI 1 und GI 2 zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind, auf Grundlage der Ausgleichskostenerstattungssatzung gem. § 135 c BauGB durch die Grundstückseigentümer der Baugrundstücke entsprechend der Zuordnung zu refinanzieren.

Hinweis 4
Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Verlegung von Medienleitungen und die Errichtung von Leitungsbauwerken zulässig.

Hinweis 5
Die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen richtet sich nach den Grundsätzen der Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, welche in der Ausgleichskostenerstattungssatzung der Stadt Eisenhüttenstadt geregelt sind.

