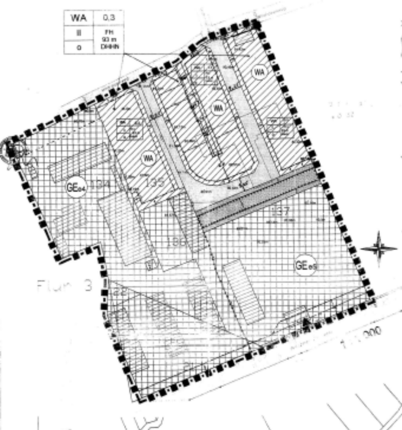
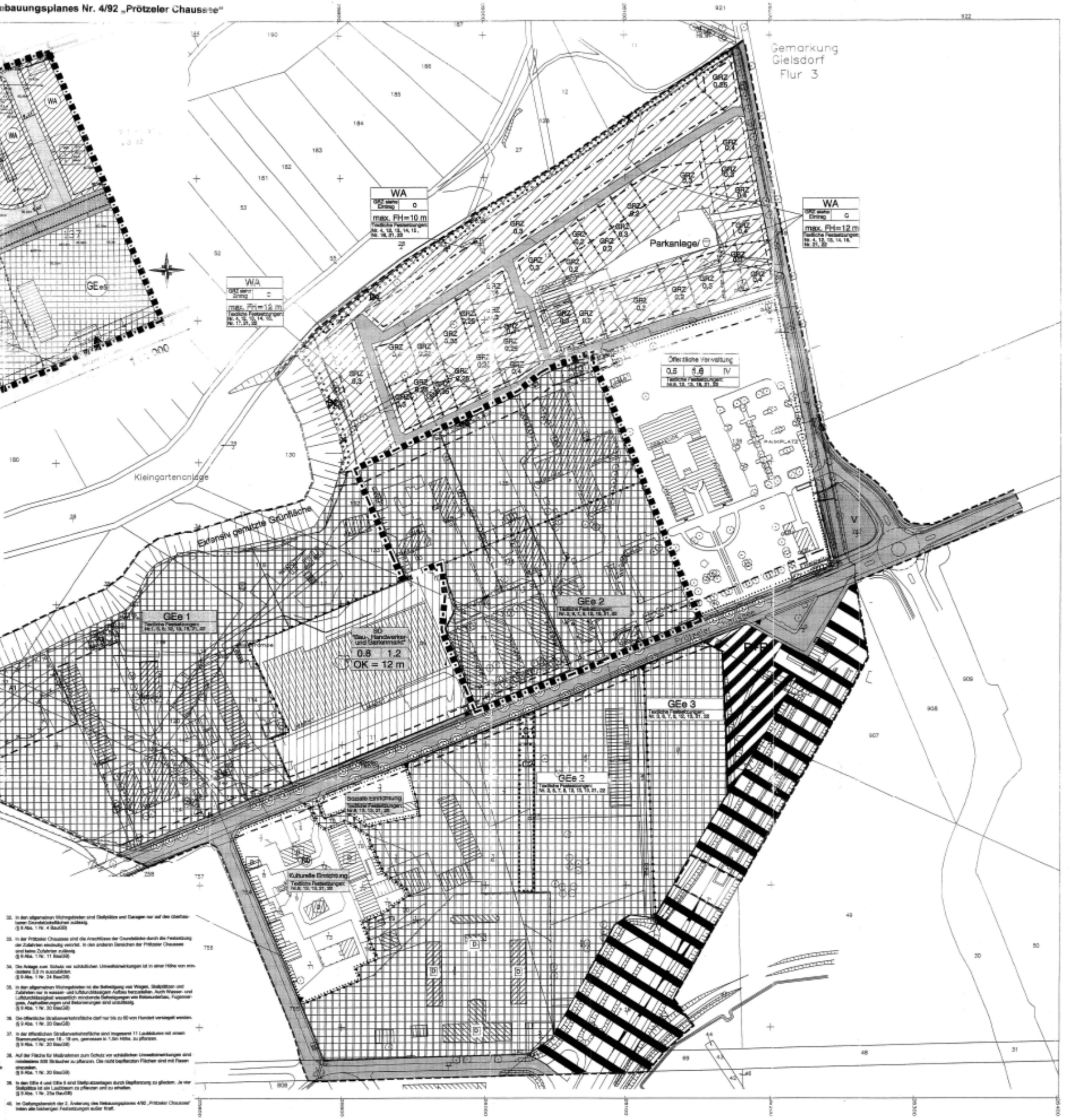
Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/92 „Prötzeler Chaussee“





Hinweise für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/92 „Prötzeler Chaussee“

8. „Bei Auffinden von Kampfmitteln ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten die entdeckten Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.“
9. Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale möglich. Alle Erdeingriffe, auch für neue Ver- und Entsorgungsleitungen, sind der unteren Denkmalschutzbehörde (Bodendenkmalpflege) des Landkreises Märkisch-Oderland und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Außenstelle Frankfurt (Oder) 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.
10. Bei Anwendung der grünordnerischen Festsetzungen wird entsprechend einer standortgerechten Vegetation die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.
11. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Pflanzliste

Kleinkronige Bäume:
Acer campestre - Feldahorn
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere

Sträucher:
Rosa canina - Hundsrose
Rosa corymbifera - Heckenrose
Prunus spinosa - Schlehe
Rubus idaeus - Echte Himbeere

Liste der textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 4/92 „Prötzeler Chaussee“

26. In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
27. Im GEe 4 sind zulässig: Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Lagerhäuser und Lagerplätze, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke.
(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
28. Im GEe 5 sind zulässig: Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie ferner alle Gewerbebetriebe, die in der Abstandsklasse VII der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 6. Juni 1995 aufgeführt sind, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Lagerhäuser und Lagerplätze, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.
(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
29. In den GEe 4 und 5 sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die ein produzierendes Gewerbe, eine Werkstatt oder ähnliche Dienstleistungen, oder Großhandel an diesem Standort betreiben.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO sowie § 1 Nr. 9 BauNVO)
30. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl nur bis zu 30 von Hundert überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
31. Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Prötzeler Chaussee und der Baugrenze ist von Bebauung freizuhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
32. In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
33. In der Prötzeler Chaussee sind die Anschlüsse der Grundstücke durch die Festsetzung der Zufahrten eindeutig verortet. In den anderen Bereichen der Prötzeler Chaussee sind keine Zufahrten zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
34. Die Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in einer Höhe von mindestens 3,0 m auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
35. In den allgemeinen Wohngebieten ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
36. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche darf nur bis zu 60 von Hundert versiegelt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
37. In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 11 Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,0m Höhe, zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
38. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind mindestens 300 Sträucher zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit Rasen einzusäen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
39. In den GEe 4 und GEe 5 sind Stellplatzanlagen durch Bepflanzung zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
40. Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 4/92 „Prötzeler Chaussee“ treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§2–11 BauNVO

- Gewerbegebiet
- Sondergebiet
- Eingeschränktes Gewerbegebiet
- Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16–21a BauNVO)

- 0,6 Grundflächenzahl – GRZ
- max. FH=10m maximale Firsthöhe
- 0,8 Geschoßflächenzahl – GFZ
- max. OK=10m maximale Oberkante
- I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- P+R Park&Ride
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Kleinwasserplatz
- private Grünfläche
- V Verkehrsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

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

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs.6 BauGB)

- Bahnanlagen
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- ND Naturdenkmal
- Alleebäume
- BD Bodendenkmal

Sonstige Darstellungen

- Flur 3 / Flur 33 Flurgrenze
- 139 Flurstück
- Baulicher Bestand
- Baumbestand

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 2–11 BauNVO

1. GEe1 (§8 BauNVO i.V.m. §1 Abs.5, 6 und 9 BauNVO):
Zulässig sind:
• Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
• Lagerhäuser und Lagerplätze
• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
• Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.
• Anlagen für sportliche Zwecke.
2. GEe2 (§8 BauNVO i.V.m. §1 Abs.5, 6 und 9 BauNVO):
Zulässig sind:
• Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie ferner alle Gewerbebetriebe, die in der Abstandsklasse VII der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 6.Juni 1995 aufgeführt sind.
• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
• Anlagen für sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
• Lagerhäuser und Lagerplätze
• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
• Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.
• Vergnügungsstätten
3. GEe3 (§8 BauNVO i.V.m. §1 Abs.5, 6 und 9 BauNVO):
Zulässig sind:
• Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie ferner alle Gewerbebetriebe, die in der Abstandsklasse VII der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 6.Juni 1995 aufgeführt sind.
• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
• Anlagen für sportliche Zwecke.
• Tankstellen.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
• Lagerhäuser und Lagerplätze
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
• Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.
• Vergnügungsstätten
4. WA (§4 BauNVO i.V.m. §1 Abs.5 BauNVO):
Zulässig sind:
• Wohngebäude.
• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
• Anlagen für Verwaltungen.
5. SO "Bau-, Handwerker- und Gartenmarkt" (§11 BauNVO):
Zulässig ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben der Branchen Bau-, Handwerker- und Gartenmarkt.

Einschränkungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels in den Gewerbegebieten
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §8 und 8 BauNVO sowie §1 Nr.9 BauNVO)

6. In den festgesetzten Gewerbegebieten sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die
• ein produzierendes Gewerbe,
• eine Werkstatt oder ähnliche Dienstleistungen,
• oder Großhandel
an diesem Standort betreiben.
Für ihr Sortiment gilt, daß die nachstehend aufgeführten Waren am Standort nur verkauft werden dürfen, wenn sie am Standort produziert werden; ansonsten ist der Handel mit diesen Waren unzulässig.
– Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
– Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel
– Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
– ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware
– Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte
– Elektrotechnische Geräte für den Haushalt einschließlich Wohnraumleuchten
– Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente
– Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen
– Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel
– Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze
– Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte
– Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt
– Mopeds, Mofas, Fahrräder
– Nähmaschinen
– Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse
– Heimtier- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere
– Gebrauchtwaren dieser Liste.

Abstandsklassen der Abstandsleitlinie
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.9 BauGB)

7. In den festgesetzten GeE2 und GEe3 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII zulässig. Diese Abstandsklasse umfaßt Betriebe, die in einer Entfernung von 100 m zu Wohngebieten errichtet werden dürfen.

Überbaubare Grundstücksflächen
§9 Abs.1 Nr. 10 BauGB:

8. Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Prötzeler Chaussee und der Baugrenze ist von Bebauung freizuhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO ist unzulässig.

Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB:

9. In der Prötzeler Chaussee sind die Anschlüsse der Grundstücke durch die Festsetzung der Zufahrten eindeutig verortet. In den anderen Bereichen der Prötzeler Chaussee sind keine Zufahrten zulässig.

Grünflächen
§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB:

10. Die öffentliche Grünfläche im 'Allgemeinen Wohngebiet' ist zum überwiegenden Teil naturnah anzulegen und extensiv zu pflegen und zu erhalten. Dabei sind mindestens 10 Hochstämme zu pflanzen.
11. Auf der öffentlichen Grünfläche im Knotenpunktbereich Prötzeler Chaussee/ Wilkendorfer Weg ist die Teilversiegelung aufzunehmen, der Bereich mit Mutterboden abzudecken und unter nachfolgender Maßgabe in die Bepflanzung der Gesamtflächen einzubeziehen. Die Fläche südlich der Zufahrt zu den Ämter ist dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei der Wurzelraum der alten Alleebäume und ein mindestens 1m – 1,5m breiter Streifen über der Regenwasserdruckleitung auszusparen sind.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB:

12. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind befestigte Außenflächen in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder großfugig zu pflastern (z.B. Pflastersteine mit einem Fugenabstand von mindestens 2 cm, Rasengittersteine, Terraway o.ä.).
13. Das auf den Dach- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen und Plätzen ist über ein Mulden-Rigolen-System oder ein Rohr-Rigolen-System dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB:

14. Innerhalb des 'Allgemeinen Wohngebietes' sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechter Bepflanzung oder zumindest mit Raseneinsaat gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Dabei ist pro Grundstücksparzelle mindestens 1 Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Alternativ können auf kleinen Grundstücken Großsträucher gepflanzt werden. Mindestens 15% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen, zu erhalten und zu pflegen.
15. Innerhalb des 'Allgemeinen Wohngebietes' sind Carports und Müllanlagen mit Kletterpflanzen zu begrünen, zu erhalten und zu pflegen.
16. ~~Innerhalb des 'Allgemeinen Wohngebietes' [illegible] gekennzeichneten Fläche [illegible] Wildhecke [illegible] mindestens [illegible] pflanzen, [illegible] erhalten [illegible] pflegen.~~
17. ~~Innerhalb des 'Allgemeinen Wohngebietes' [illegible] gekennzeichneten Fläche [illegible] Ergänzung [illegible] ausgelichteten Gehölzbestandes [illegible] Sträucher [illegible] pflanzen, [illegible] erhalten [illegible] pflegen.~~
18. ~~[illegible] gekennzeichneten Flächen [illegible] Fortsetzung [illegible] bestehenden Gehölzstreifens [illegible] Sträucher [illegible] pflanzen, [illegible] erhalten [illegible] pflegen, [illegible] Baugrenze entfernt.~~
19. Die vorhandenen Baumhecken auf den mit G1 und G2 gekennzeichneten Flächen im 'Eingeschränkten Gewerbegebiet 2' sind zu erhalten.
20. Die Gehölzstrukturen auf der Park+Ride Fläche sind weitgehend zu erhalten. Die Großgehölze ab 60 cm sind in die Park+Ride Fläche zu integrieren und während der Bauphase zu schützen.
21. Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 5 m² aufweisen. Sie sind mit bodendeckenden Stauden und/ oder Sträuchern zu bepflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Alternativ zur Einzelbaumpflanzungen mit Baumscheiben kann die Anlage von Wall- und Grabenhecken auf einem mindestens 2,50 m breiten Streifen zwischen den Einstellreihen erfolgen.
22. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind diejenigen Wandflächen, die ab einer Länge von 5 m keine Öffnungen aufweisen, dauerhaft zu begrünen. Hierfür ist entlang der betroffenen Wände ein mindestens 0,3 m breiter unversiegelter Vegetationsstreifen mit Bodenanschluß zu belassen.
23. Entlang des neuen Teilstückes des Wilkendorfer Weges sind zwischen der Prötzeler Chaussee und der südlichen Anbindung des Bebauungsplanes Nr.25/98 "Wilkendorfer Weg" 6 Bäume in einem Abstand von 10 m zu pflanzen (Spitzahorn, Winterlinde, 3x v. mit Ballen, Stammumfang 16–18 cm).
24. ~~Entlang der Prötzeler Chaussee [illegible] Hochstämme [illegible] bestehenden Lücken [illegible] Ergänzungspflanzungen [illegible] bestehenden [illegible] vorzunehmen ([illegible] platanoides (Spitzahorn), [illegible] v. [illegible] Alleebaum [illegible] Orangerierung).~~
25. Entlang der Bahnfläche im Bereich des Bahnhofsvorplatzes und der Park+Ride Fläche sind 9 Bäume zu pflanzen (Spitzahorn, 3x v. mit Ballen, Stammumfang 16–18 cm). Nicht versiegelte Verkehrsflächen sind mit Rasen oder niedrigen Sträuchern zu begrünen.

Hinweis

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreigabebescheinigung vom Staatlichen Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg erforderlich.“

Hinweise für den gesamten Planbereich

1. Auf Grund der Bedeutung des ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmals "bronzezeitliche Siedlung" für die Kulturgeschichte Brandenburgs steht das gekennzeichnete Bodendenkmal unter Schutz und ist zu erhalten und zwar einschließlich seiner Umgebungsschutzzone. Bei Bodeneingriffen können weitere Bodendenkmale (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
Sollten bei Erdarbeiten – auch außerhalb des gekennzeichneten Bodendenkmalbereiches – Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Fundamentreste, Verfärbungen o.ä.), sind die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises oder das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Außenstelle Frankfurt (Oder), unverzüglich zu benachrichtigen und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten (§19 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§20 BbgDSchG).
2. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' wurde als Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Die Genehmigung erfolgte durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen (LBBW) am 28. April 1993. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben.
3. Bei Anwendung der grünordnerischen Festsetzungen wird entsprechend einer standortgerechten Vegetation die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.
4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden auf den mit A1 und A2 gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen parallel zum Bebauungsplan repräsentative Beprobungen vorgenommen. Auf den Flächen der Betonmischanlage und der Autoverwertung sind im Rahmen eines möglichen Abbruchs der Anlagen abfallrechtliche Maßnahmen hinsichtlich der anfallenden Abbruchmaterialien und der Böden erforderlich.
6. Folgende Objekte werden im Verzeichnis der Denkmale des LK Märkisch-Oderland geführt:
- Wandersebetriebs mit Verwaltungsgebäude, zwei Wohnbaracken und Toilettenhäuschen sowie Freiflächengestaltung des Hofraumes' Klosterdorfer Chaussee 15 a, Kastanienallee 54
- ehemaliges Vorwerk mit Verwaltungsgebäuden, Kuhstall, Pferdestall, Speicher, Schlachthaus sowie Hofanlage, Prötzeler Chaussee 7
7. Als Ersatzmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes ist folgende Maßnahme mit einem städtebaulichen Vertrag zu sichern: Auf der Fläche zwischen der Planstraße 1 und dem Bundeswehrgelände sind vorhandene Verdichtungen und Splittbefestigungen zu entfernen. Auf der Fläche sind 800 m² Gehölzpflanzungen unterzubringen. Die Anpflanzung sollte horstweise geschehen und aus Bäumen (2x v. Stammumfang 10–12 cm, Traubeneiche, Sandbirke, Eberesche, Zitterpappel sowie Sträucher Brombeere, Schlehe, Kreuzdorn, Weißdorn) bestehen. In den verbleibenden Zwischenräumen ist die vorhandene Krautschicht zu erhalten.

Rechtsgrundlage

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.Dezember 1997 (BGBl. I S.2902).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).
- Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBauO) vom 1. Juni 1994 (GVBl.Bbg. I Nr.12 S.126).
- Das Brandenburgische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl.Bbg. I Nr.13 S.208).

Auszug aus der Abstandsleitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6. Juni 1995 – Abstandsliste VII

- Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
- Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
- Kälteanlagen mit einem Gesamtinhalt an Kältemitteln von 3 bis weniger als 30t Ammoniak
- Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
- Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
- Autolackierereien
- Tischlereien oder Schreinereien
- Tapetenfabriken, die nicht durch lfd.Nr. 112 oder 113 erfaßt werden
- Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
- Kompostierungsanlagen
- Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
- Spinnereien oder Webereien
- Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
- Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
- Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischer Industrie
- Bauhöfe
- Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
- Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
- Anlagen zur Runderneuerung, soweit weniger als 50kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden
- Lager für brennbare Flüssigkeiten oder Chemikalien, sofern die Lagerkapazität größere Stoffmengen als Mengenschwellen nach 12.BImSchV Anhang 3 ermöglichen (Bezug TRbF 110 und TRB 801 A 25)

Pflanzliste

Pflanzliste A

Großkronige Bäume:
Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Betula pendula – Sand- bzw. Hängebirke
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Kleinkronige Bäume:
Acer campestre – Feldahorn
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere

Pflanzliste B

Sträucher:
Corylus avellana – Haselnuß
Cornus sanguinea – Hartriegel
Crataegus monogyna – Weißdorn
Cytisus scoparius – Besenginster
Frangula alnus – Faulbaum
Hippophae rhamnoides – Sanddorn
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Ribes rubrum – Rote Johannisbeere
Rosa canina – Hundsrose
Rosa corymbifera – Heckenrose
Rubus idaeus – Echte Himbeere
Salix caprea – Sal-Weide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa – Traubenholunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste C

Stauden:
Agrimonia eupatoria – Odermennig
Anemone sylvestris – Großes Windröschen
Convallaria majalis – Maiglöckchen
Digitalis purpurea – Fingerhut
Geranium sanguineum – Blutstorchschnabel
Hyssopus officinalis – Ysop
Lamium galeobdolon – Goldnessel
Lithospermum officinale – Steinsame
Lunaria rediviva – Mondviole
Omphalodes verna – Gedenkemein
Pulmonaria angustifolia – Lungenkraut
Sedum hybridum – Fetthenne
Stachys grandiflora – Ziest
Vinca minor – Immergrün

Kletterpflanzen:
Clematis, Wildarten – Clematis
Hedera helix – Efeu
Humulus lupulus – Hopfen
Lonicera caprifolium – Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia – Wilder Wein
Polygonum aubertii – Schlingknöterich
Vitis vinifera – Weintraube

Bebauungsplan 4/92 "Prötzeler Chaussee"