

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 und § 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Einrichtungen, Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Standort in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind. In den Gewerbegebieten GE und GEe sind die unter § 8 Absatz 2 Nr. 3 der BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen) nur ausnahmsweise zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind die unter § 8 Absatz 3 Nr. 3 der BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) unzulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung - Festsetzungen zum Einzelhandel
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 und § 8 BauNVO BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE und GEe sind Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die auch an Einverbraucher verkaufen, unzulässig. Ausnahmsweise können Tankstellenshops, die dem Verkauf von Reisebedarf dienen, im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Tankstelle zugelassen werden. Ausnahmsweise können zudem Verkaufsställchen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einen Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder verarbeitete Produkte zu veräußern.

1.3 Maß der baulichen Nutzung - zulässige Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Bezugspunkte für die festgesetzte maximale Oberkante für bauliche Anlagen (OK) sind für Teilbereiche definiert. Die festgesetzte maximale Oberkante darf durch technisch oder immissionsschutzrechtlich erforderliche bauliche Anlagen (insbesondere Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Masten) um bis zu 7,0 m überschritten werden.

1.4 Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

In den Gewerbegebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für Einfließungen, Stellplätze und deren Zufahrten.

1.5 Pflanzmaßnahmen auf Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt mindestens 110 standortgerechte, heimische Laubbäume der Pflanzliste I als Allee zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Regelabstand von 12 m zu pflanzen. Ausgenommen davon sind Zubringer und Einmündungen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammdurchmesser von mindestens 18 - 20 cm aufweisen.

1.6 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken der Gewerbegebiete GE und GEe ist je angefangener 800 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste I zu verwenden. Bei der Erhaltung die Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden.

1.7 Pflanzmaßnahmen auf Stellplatzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken der Gewerbegebiete GE und GEe sind ebenerdig Pkw-Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste I zu verwenden.

1.8 Befestigung von Wegen und Pkw-Stellplätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den Gewerbegebieten GE und GEe ist eine Befestigung von Fußwegen und Pkw-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässiger Weise (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

1.9 Begrenzung der Versiegelung der Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind insgesamt mindestens 35% als offene, unverseitete Flächen anzulegen und zu bepflanzen.

1.10 Fläche für naturschutzfachliche Maßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen und die Vogelarten Neuntöter und Graumauer zu entwickeln. Zur Vorbereitung der Fläche ist die Schotterschicht inklusive Unterbau des Weges zu beseitigen.

Der Wall ist in seiner bestehenden Ausprägung zu erhalten. Parallel zum Wall ist auf einer Breite von 8,0 m eine geschlossene Sträucherschicht zu pflanzen. Die Pflanzung hat zu 50 % aus dornenreichen Sträuchern zu bestehen. Es ist ein Strauch der Pflanzliste II auf 1 m² zu setzen. Die Sträucher müssen mindestens der Baumschul-Qualität 3 mal verpflanzt mit Drahtballierung 125-150 cm Höhe entsprechen. Parallel zur Sträucherschicht sind in einer maximalen Entfernung von zehn Metern zehn vegetationslose Sandlinsen mit einer Größe von jeweils 10 m² herzustellen. Innerhalb dieser Sandlinsen sind auf einer Fläche von 2 - 3 m Breite und 5 m Länge Haufen aus Wurzelstüben, Holz und Steinen anzulegen. Die so geschaffenen Strukturen sind anschließend mit humusfreiem bis armem Sand (Humusanteil 8 - 10 %) abzudecken. Die Sandlinsen sind dauerhaft von Vegetation zu beliefern. Die Fläche der Trockenrasen ist zu erhalten. Hierzu ist die Fläche dauerhaft gehölzfrei zu erhalten.

Pflanzlisten zu den textlichen Festsetzungen 1.5, 1.6, 1.7 und 1.10:

Pflanzliste I / Laubbäume		Pflanzliste II / Straucharten	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Spitzzahorn	Corylus avellana	Haselnuß
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus monogyna	Weißdorn
Betula pendula	Sandbirke	Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Carpinus betulus	Hainbuche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Corylus colurna	Baumhasel	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus I.S.	Weißdorn / Rottorn	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Fagus sylvatica	Eiche	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Fraxinus excelsior	Zitterschoppel	Rosa canina	Hundsrose
Populus tremula	Wolliges	Rosa corymbifera	Heckenrose
Prunus avium	Alm-/Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Bergmünster
Prunus padus	Steinkirsche	Salix caprea	Salweide
Quercus robur	Silberweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix alba	Silberweide	Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Sorbus intermedia	Mehlbeere		
Tilia cordata	Winterlinde		
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		
Ulmus glabra	Bergulme		
Ulmus laevis	Flatterulme		
Ulmus minor	Feldulme		

2. Hinweise

2.1 Baunutzungsverordnung: Grundlage des Bebauungsplans ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2.2 Verkehrsfläche: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

2.3 Bodendenkmale: Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Beim Auffinden von Bodendenkmälern sind die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.

2.4 Artenschutz: Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen.

2.5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes: Die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden nur teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Maßnahmen nach den Vorgaben des Umweltberichtes werden auf folgenden anderen Flächen sichergestellt:

Gemarkung Sonnenburg, Flur 1, Teile der Flurstücke 94, 180, 181, 182, 183, 184 und 186 mit einer Gesamtfläche von 16,6 ha

Gemarkung Garzau, Flur 1, Flurstück 267 mit einer Gesamtfläche von 2,0 ha.

2.6 Kampfmittelbelastung/Bodenschutz: Für die Durchführung von Baumaßnahmen/Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiabescheinigung erforderlich. Der ehemalige Flugplatz der NVA ist infolge der Nutzung als ehemalige militärische Konversionsfläche als Altlastverdachtsfläche (ALVF) bei der Unteren Bodenschutzbehörde registriert. Konkrete Anhaltspunkte für Bodenbelastungen liegen nicht vor. Sollen Kontaminationen und (oder) organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden ist die Untere Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend darüber in Kenntnis zu setzen.

2.7 Trinkwasserschutzzone: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Strausberg (GVBl. Teil II, Nr. 65, S. 1 vom 01.08.2012). Die in der Verordnung zum Schutz der Zone III B festgesetzten Verbote sind bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben zu beachten.

2.8 Baubeschränkungsbereich Verkehrslandeplatz: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich durch die Lage im Umfeld des bestehenden Verkehrslandeplatzes Strausberg in einem beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 LuftfahrtG (Lage teilweise im Bereich der seitlichen Übergangsfläche sowie teilweise im Bereich der Hindernisfreifläche von 45 m über Flugplatzbezugspunkt des VLP). Die Errichtung von Bauwerken jeder Höhe bedarf der vorherigen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde.

2.9 Sonstiges: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Satzung der Stadt Strausberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) und die Satzung der Stadt Strausberg zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Planzeichnerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO gemäß textlicher Festsetzungen 1.1 und 1.2

GEe beschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO gemäß textlicher Festsetzungen 1.1 und 1.2

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl GRZ

OK 18 m Höhe baulicher Anlagen ü. Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung 1.3

Bezugspunkt Höhenfestsetzung in m über DHHN2016

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbezugspunkte

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

MSPE Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß textlicher Festsetzung 1.10

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Vermaßung in Meter

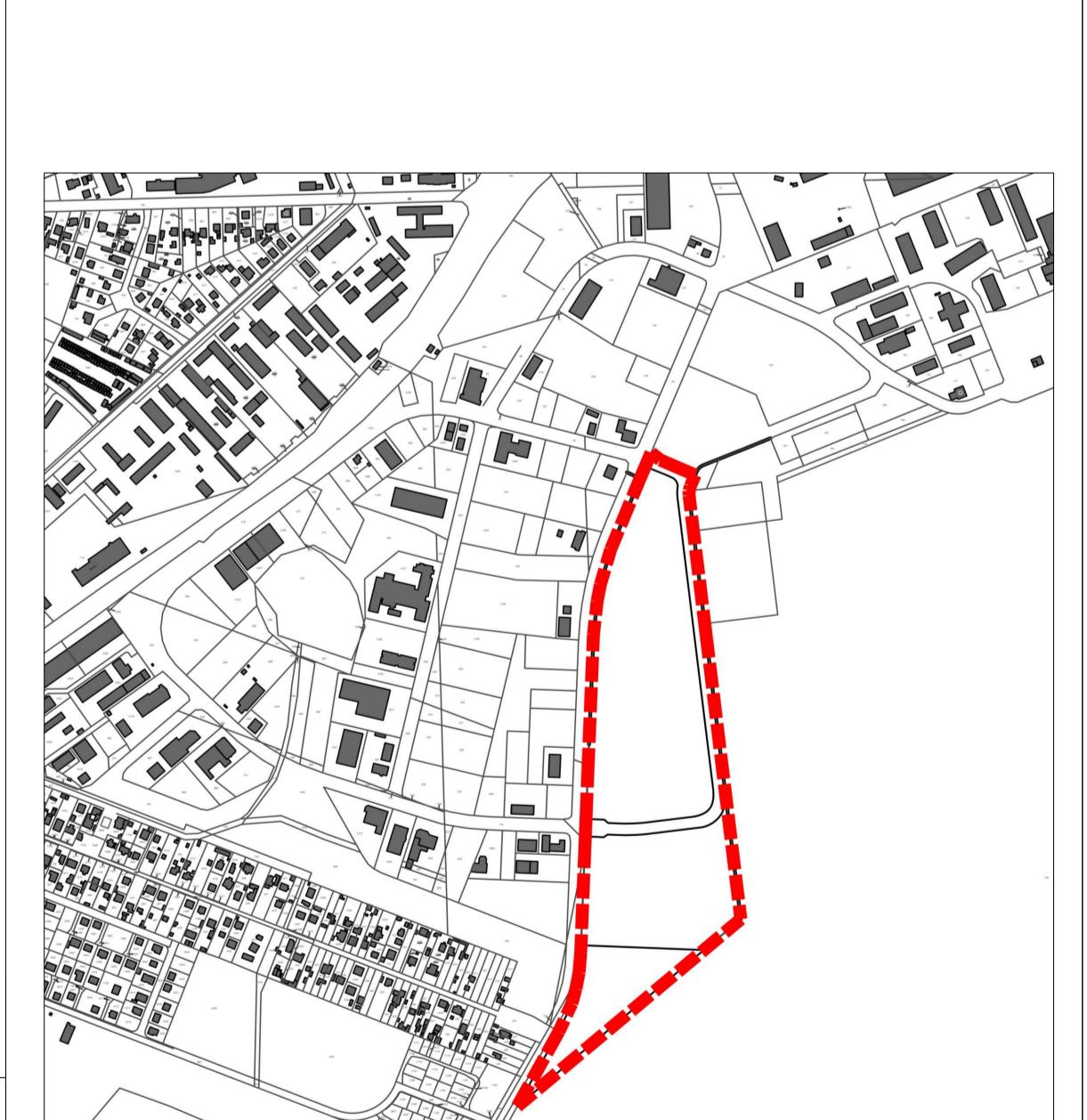
2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

TWSZ Trinkwasserschutzzone III B (gesamtes Plangebiet) gemäß Verordnung vom 19. Juli 2012

3. Hinweise

Bestehende, grundbuchlich gesicherte Mittelpunktsleitung

mögliche Gliederung der Straßenverkehrsfläche



Stadt Strausberg

Bebauungsplan Nr. 63/18

"Gewerbegebiet Verkehrslandeplatz (West)"



SATZUNG

1. November 2021

Maßstab 1: 1.000 (DIN A0)