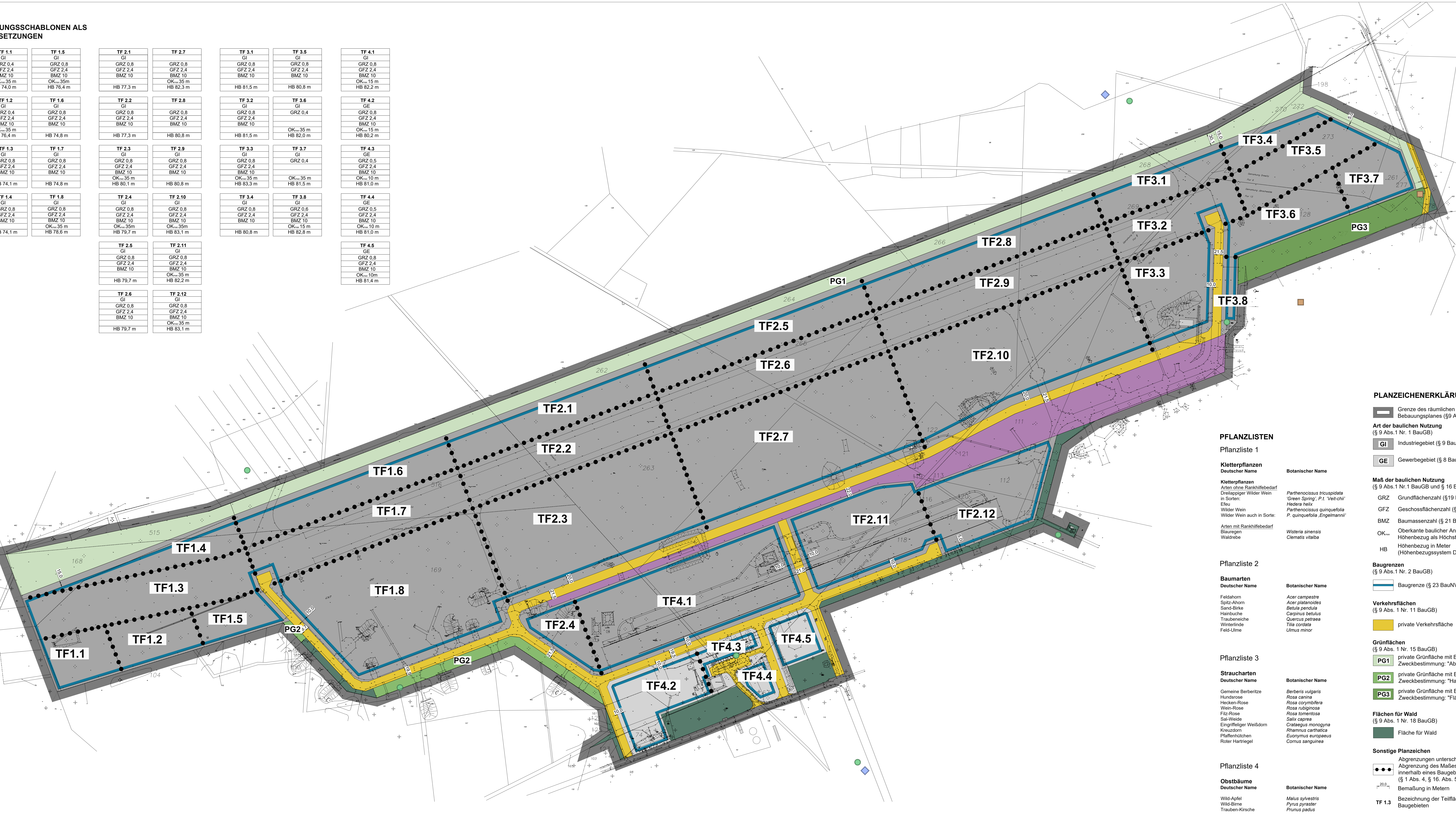
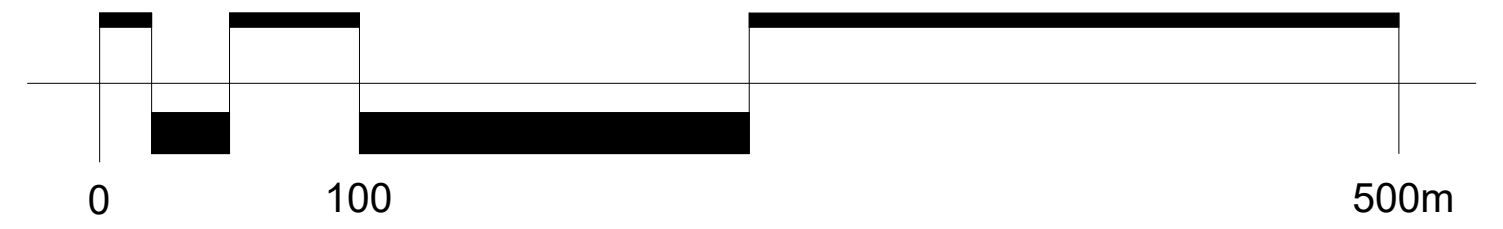
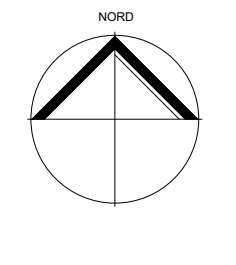
## NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **TF 1.1** | GI | GRZ 0,4 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | $OK_{max}$ 35 m | HB 74,0 m |
| **TF 1.2** | GI | GRZ 0,4 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | $OK_{max}$ 35 m | HB 76,4 m |
| **TF 1.3** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | | HB 74,1 m |
| **TF 1.4** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | | HB 74,1 m |
| **TF 1.5** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | $OK_{max}$ 35m | HB 76,4 m |
| **TF 1.6** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | | HB 74,8 m |
| **TF 1.7** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | | HB 74,8 m |
| **TF 1.8** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | $OK_{max}$ 35 m | HB 78,6 m |
| **TF 2.1** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | | HB 77,3 m |
| **TF 2.2** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | | HB 77,3 m |
| **TF 2.3** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | $OK_{max}$ 35 m | HB 80,1 m |
| **TF 2.4** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | $OK_{max}$ 35m | HB 79,7 m |
| **TF 2.5** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | | HB 79,7 m |
| **TF 2.6** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | | HB 79,7 m |
| **TF 2.7** | | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | $OK_{max}$ 35 m | HB 82,3 m |
| **TF 2.8** | | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | | HB 80,8 m |
| **TF 2.9** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | | HB 80,8 m |
| **TF 2.10** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | $OK_{max}$ 35m | HB 83,1 m |
| **TF 2.11** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | $OK_{max}$ 35 m | HB 82,2 m |
| **TF 2.12** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | $OK_{max}$ 35 m | HB 83,1 m |
| **TF 3.1** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | | HB 81,5 m |
| **TF 3.2** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | | HB 81,5 m |
| **TF 3.3** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | $OK_{max}$ 35 m | HB 83,3 m |
| **TF 3.4** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | | HB 80,8 m |
| **TF 3.5** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | | HB 80,8 m |
| **TF 3.6** | GI | GRZ 0,4 | | | $OK_{max}$ 35 m | HB 82,0 m |
| **TF 3.7** | GI | GRZ 0,4 | | | $OK_{max}$ 35 m | HB 81,5 m |
| **TF 3.8** | GI | GRZ 0,6 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | $OK_{max}$ 15 m | HB 82,8 m |
| **TF 4.1** | GI | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | $OK_{max}$ 15 m | HB 82,2 m |
| **TF 4.2** | GE | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | $OK_{max}$ 15 m | HB 80,2 m |
| **TF 4.3** | GE | GRZ 0,5 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | $OK_{max}$ 10 m | HB 81,0 m |
| **TF 4.4** | GE | GRZ 0,5 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | $OK_{max}$ 10 m | HB 81,0 m |
| **TF 4.5** | GE | GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10 | $OK_{max}$ 10m | HB 81,4 m |



## ORIGINALMASSSTAB 1 : 2500 (A0)





## RECHTSGRUNDLAGEN

**BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zzuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)

**BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)

**BbgBO** Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I /18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

## PFLANZLISTEN

### Pflanzliste 1

**Kletterpflanzen**

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| **Kletterpflanzen** | |
| Arten ohne Rankhilfebedarf | |
| Dreilappiger Wilder Wein | *Parthenocissus tricuspidata* |
| in Sorten: | *'Green Spring', P.t. 'Veit-chii'* |
| Efeu | *Hedera helix* |
| Wilder Wein | *Parthenocissus quinquefolia* |
| Wilder Wein auch in Sorte: | *P. quinquefolia ‚Engelmannii'* |
| Arten mit Rankhilfebedarf | |
| Blauregen | *Wisteria sinensis* |
| Waldrebe | *Clematis vitalba* |

### Pflanzliste 2

**Baumarten**

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| Feldahorn | *Acer campestre* |
| Spitz-Ahorn | *Acer platanoides* |
| Sand-Birke | *Betula pendula* |
| Hainbuche | *Carpinus betulus* |
| Traubeneiche | *Quercus petraea* |
| Winterlinde | *Tilia cordata* |
| Feld-Ulme | *Ulmus minor* |

### Pflanzliste 3

**Straucharten**

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| Gemeine Berberitze | *Berberis vulgaris* |
| Hundsrose | *Rosa canina* |
| Hecken-Rose | *Rosa corymbifera* |
| Wein-Rose | *Rosa rubiginosa* |
| Filz-Rose | *Rosa tomentosa* |
| Sal-Weide | *Salix caprea* |
| Eingriffeliger Weißdorn | *Crataegus monogyna* |
| Kreuzdorn | *Rhamnus carthatica* |
| Pfaffenhütchen | *Euonymus europaeus* |
| Roter Hartriegel | *Cornus sanguinea* |

### Pflanzliste 4

**Obstbäume**

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| Wild-Apfel | *Malus sylvestris* |
| Wild-Birne | *Pyrus pyraster* |
| Trauben-Kirsche | *Prunus padus* |

### Pflanzliste 5

**Baumarten Wald, Waldmantel**

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| Feldahorn | *Acer campestre* |
| Hainbuche | *Carpinus betulus* |
| Traubeneiche | *Quercus petraea* |
| Nordische Eberesche | *Sorbus aucuparia* |

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

| | |
|---|---|
| ▭ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB) |

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

| | |
|---|---|
| **GI** | Industriegebiet (§ 9 BauNVO) |
| **GE** | Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) |

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

| | |
|---|---|
| GRZ | Grundflächenzahl (§19 BauNVO) |
| GFZ | Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) |
| BMZ | Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) |
| $OK_{max}$ | Oberkante baulicher Anlagen in Meter über dem Höhenbezug als Höchstmaß (§18 BauNVO) |
| HB | Höhenbezug in Meter (Höhenbezugssystem DHHN 2016) (§ 18 BauNVO) |

**Baugrenzen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

| | |
|---|---|
| ▭ | Baugrenze (§ 23 BauNVO) |

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

| | |
|---|---|
| 🟨 | private Verkehrsfläche |

**Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

| | |
|---|---|
| **PG1** | private Grünfläche mit Bezeichnung Zweckbestimmung: "Abstandsgrün/Halboffenbiotop" |
| **PG2** | private Grünfläche mit Bezeichnung Zweckbestimmung: "Halboffenbiotop" |
| **PG3** | private Grünfläche mit Bezeichnung Zweckbestimmung: "Fläche für den Naturschutz" |

**Flächen für Wald**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

| | |
|---|---|
| 🟩 | Fläche für Wald |

**Sonstige Planzeichen**

| | |
|---|---|
| ●●● | Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16. Abs. 5 BauNVO) |
| 20,0 | Bemaßung in Metern |
| **TF 1.3** | Bezeichnung der Teilflächen (TF) in den Baugebieten |

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

| | |
|---|---|
| ◇ | Anlage LEAG: Brunnen endverwahrt |
| ▢ | Anlage LEAG: Brunnen |
| ○ | Anlage LEAG: Höhenfestpunkt |
| 🟪 | Fläche für Bahnanlagen |

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis 1.8 sowie TF 3.4 bis 3.8 sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur als Ausnahme zulässig. Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in diesen Teilflächen unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

2. Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis 2.12 sowie 3.1 bis 3.3 sind Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

3. Innerhalb der Teilfläche TF 4.1 sind Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

4. Innerhalb der Teilfläche TF 4.2 sind Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

5. Innerhalb der Teilflächen TF 4.3 bis 4.5 sind Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

6. Innerhalb der Teilflächen TF 2.1 bis 2.12 sind selbstständige vom Plangebiet selbst bzw. von einem im Plangebiet ansässigen Produktions- bzw. verarbeitenden Betrieb unabhängige gewerbliche Anlagen zur Erzeugung von Energie nur als Ausnahme zulässig. Innerhalb der TF 4.1 bis 4.5 sind solche unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

7. Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.8, TF 2.1 bis TF 2.12 sowie in den Teilflächen TF 3.1 bis TF 3.8 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment unzulässig. Innerhalb der Teilflächen TF 4.1 und 4.2 sind solche Betriebe nur als Ausnahme zulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

8. Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht nahversorgungsrelevanten Sortiment sind innerhalb der Teilfläche TF 2.1 bis 2.12 als Ausnahme zulässig. Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis 1.8 sowie 3.1 bis 3.8 sind solche Betriebe unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

9. Großhandelsbetriebe sind innerhalb der Teilflächen TF 2.1 bis TF 2.12, nur als Ausnahme zulässig. Innerhalb der Teilflächen 1.1 bis 1.8, 3.1 bis 3.8 sowie TF 4.2 bis 4.5 sind sie unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

10. Gewerbebetriebe sowie Anlagen und Einrichtungen, die auf Grund ihrer Empfindlichkeit gegenüber Störungen auch in einem Mischgebiet nach § 7 BauNVO allgemein zugelassen werden können, sind im Plangebiet nur innerhalb der Teilflächen TF 4.1 bis TF 4.5 allgemein zulässig. Innerhalb der Teilflächen TF 2.3, TF 2.4, TF 2.7 und TF 2.11 sind solche Betriebe nur als Ausnahme zulässig. Auf den übrigen Teilflächen des Plangebietes sind sie unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

11. Innerhalb der Teilfläche TF 4.1 sind erheblich belästigende Betriebe, Anlagen und Einrichtungen nur als Ausnahme zulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

12. Innerhalb der Teilflächen TF 4.3 bis 4.5 sind nur nicht wesentlich störende Anlagen, Betriebe und Einrichtungen zulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

13. 13. Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, sind wie folgt zulässig:
    a) Anlagen der Abstandklassen I bis IV
       auf den Teilflächen TF 2.8, TF 2.9, TF 3.1, TF 3.2, TF 3.4 bis TF3.8, ,
    b) Anlagen der Abstandklassen I bis II
       auf den Teilflächen TF 1.6, TF 1.7, TF 2.1, TF 2.2, TF 4.4 und TF 4.5,
    c) Anlagen der Abstandklassen I bis III
       auf allen nicht in a) oder b) benannten Teilflächen (TF)

    Die Abstandsklassen (Achtungsabstände) sind nach dem Leitfaden KAS 18 - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung- Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Stand 2010 incl. 1. und 2. Korrektur vom 06.11.2013, Anhang 1, zu bestimmen. (§ 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2c BauGB)

14. Wenn durch geeignete bauliche und/oder technische Maßnahmen nachgewiesen wird, dass der festgesetzte Achtungsabstand unterschritten werden kann, dann können auf den jeweiligen Teilflächen auch Betriebe zugelassen werden, die bei typisierender Betrachtung höher einzuordnen wären. (§ 9 Abs. 2c BauGB u. § 31 BauGB)

15. Räume und Gebäude für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im Geltungsbereich nur innerhalb der Teilflächen 4.2 bis 4.5 allgemein zulässig. (§ 13 i V. m. § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung

16. Innerhalb der Bauflächen, die als Industrie- oder Gewerbegebiet festgesetzt sind, darf die zulässige GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten als Ausnahme um bis zu 10% überschritten werden, wenn die Grundflächen dieser Nebenanlagen dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegt sind bzw. die Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden dauerhaft begrünt sind und die Substratdicke dieser Dachbegrünung mindestens 30 cm beträgt. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

17. Innerhalb der Teilflächen TF 1.3 und TF 1.4, TF 1.6 und TF 1.7, TF 2.1 und TF 2.2, TF 2.5 und TF 2.6, TF 2.8 und TF 2.9, TF 3.1 und TF 3.2 sowie TF 3.4 und TF 3.5 steigt die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen ($OK_{max}$), jeweils ausgehend von der Grenze zur privaten Grünfläche (PG) bis zu der mit dem Planzeichen 15.14 der PlanZV festgesetzten Grenze zu den jeweils in Richtung Südsüdosten angrenzenden Teilflächen, von 15 m auf 35 m an. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

18. Als Ausnahme dürfen:
    - innerhalb der Teilflächen TF 1.1, TF 1.2, TF 1.5, TF 1.8, TF 2.3, TF 2.4, TF 2.7, TF 2.10, TF 2.11, TF 2.12, TF 3.3, TF 3.6 sowie TF 3.7 bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 65 m,
    - innerhalb der TF 1.3, TF 1.7, TF 2.2, TF 2.6, TF 2.9, TF 3.2 sowie TF3.5, TF 3.8, TF 4.1 und TF 4.2 bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 35 m und
    - innerhalb der Teilfläche 4.3 bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 30 m

    errichtet werden, wenn jeweils die Grundfläche gem. § 19 BauNVO der jeweiligen Anlage eine Fläche von 100 m² nicht überschreitet.
    (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

19. Als Ausnahme dürfen innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.3, TF 1.5 und TF 1.8 sowie innerhalb der Teilflächen TF 3.2, TF 3.3 und TF 3.5 bis TF 3.8 die festgesetzten Höhen durch Windenergieanlagen mit einer Gesamthöhe von bis zu 300 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

## Grünordnerische Festsetzungen

20. Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf anderen Flächen, die dafür vorgesehen sind, schadlos z. B. über Mulden, Rigolen oder sonstige Sickeranlagen oder auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB)

21. Innerhalb des gesamten Plangebietes sind je Gebäude die Dachflächen mit einer Neigung kleiner als 20%, die nicht für technische Einrichtungen, wie Klima- oder Lüftungsanlagen, Dachflächenfenster, Oberlichter o. dgl. genutzt werden, auf mindestens 75% dieser Dachfläche dauerhaft zu begrünen. Die Eingrünung hat durch Ansaat mit einer Gras-Kräutermischung für trockene Standorte oder Sedum-Sprossen-Ansaat auf einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

22. Bei allen Gebäuden im Plangebiet sind die Außenwandflächen, die in einer Breite von mehr als 10 m über die gesamte Höhe der Außenwand ohne Fenster oder ohne sonstige Öffnungen sind, mit selbst klimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind parallel zum betroffenen Fassadenabschnitt in einem Abstand von maximal zwei Meter zu pflanzen. Zu verwenden sind Pflanzen der Pflanzliste 1. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

23. Im Plangebiet sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen insgesamt mindestens 480 großkronige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

24. Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 20 Kraftfahrzeuge, die auf bisher nicht überbauten Flächen neu errichtet werden und die nicht mit einer Solaranlage überdeckt werden, sind mit Bäumen zu begrünen. Hierzu ist je angefangene vier Pkw-Stellplätze sowie je angefangene zwei LKW- oder Bus-Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

25. Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 20 Kraftfahrzeuge, die auf bisher nicht überbauten Flächen neu errichtet werden, sind mit Bäumen zu begrünen. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze sowie je angefangene 2 Lkw- oder Bus-Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

26. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Bezeichnung PG 1 ist auf 8,86 ha dieser Fläche ein Trocken- bzw. Magerrasen zu entwickeln. Auf 3,91 ha dieser Fläche sind Strauchgruppen zu pflanzen. Die nicht als Trocken- bzw. Magerrasen oder als Gehölzpflanzung zu entwickelnden Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und als Ruderalflur zu entwickeln. Auf 8,0 ha der Trocken- oder Magerrasenfläche sind gebietsheimische Gräser und Kräuter trockener Standorte anzusäen und durch Mahd zu erhalten. Die zu pflanzenden Strauchgruppen sind mit einer Mindestgröße von 4,5 x 30 m und einer maximalen Flächengröße von jeweils 400 m² unter Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste 3 in der Mindestqualität 60-100 cm anzulegen. Es ist dauerhaft sicherzustellen, dass auf der gesamten Fläche PG 1 keine Bäume wachsen. Innerhalb der Grünfläche PG 1 ist als Ausnahme eine Zuwegung zur Erschließung der östlich angrenzenden Grundstücke mit einer Breite von bis zu 5 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

27. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Bezeichnung PG 1 sind auf der Fläche, die als Trocken- bzw. Magerrasen zu entwickeln ist, angrenzend an die Gehölzflächen insgesamt 355 Strukturelemente für Reptilien, wie Feldstein-, Totholz- oder Erdhaufen mit einer Fläche von jeweils mindestens 1 m² anzulegen. Je 500 m² dieser Fläche ist zusätzlich ein als Winterquartier für Reptilien geeignetes Habitat auf 15 m² (Einbau von Totholz, Steinen und anlehmigen Sand mindestens 0,5 m unter und 0,8 m über Geländeoberkante) anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

28. Innerhalb der Grünfläche mit der Bezeichnung PG 2 sind Bäume der Pflanzliste 2 und Obstbäume der Pflanzliste 4 zu pflanzen. Zusätzlich sind auf der Nord- bzw. Nordostseite dieser Grünfläche auf insgesamt 3.000 m² mindestens 10 Strauchgruppen mit einer Breite zwischen 3 m und 6 m anzulegen. Zu verwenden sind mindestens fünf verschiedene Gehölze der Pflanzliste 3 mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m. Auf mindestens 10.000 m² sind trockene Ruderalfluren, Mager- und Trockenrasen zu entwickeln. Auf der Süd- bzw. Südwestseite der Strauchpflanzungen sind insgesamt 20 Strukturelemente für Reptilien wie Totholz- oder lockere Erdhaufen mit einer Fläche von jeweils mindestens 3 m² anzulegen. Zusätzlich sind neun als Winterquartier für Reptilien geeignete Habitate auf jeweils 15 m² (Einbau von Totholz, Steinen und anlehmigen Sand mindestens 0,5 m unter und 0,8 m über Geländeoberkante) anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

29. Die als Wald festgesetzten Flächen sind in Laubmisch- oder Mischwald umzuwandeln. Für die notwendigen Gehölzpflanzungen sind Arten der Pflanzlisten 4 und 5 für Bäume und der Pflanzliste 3 für Sträucher zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

30. Die Abstandsfläche einer Windenergieanlagen (WEA) entspricht der Projektionsfläche des Rotors dieser WEA. (§ 87 Abs. 2 BbgBO)

## KENNZEICHNUNG

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der bergbaulichen Grundwasserabsenkung durch den Tagebau Jänschwalde. Nach § 112 BBergG ist der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen, wenn die §§110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der Geltungsbereich liegt teilweise über dem Bergwerkseigentum an dem Bergwerksfeld Jänschwalde-Nord II (Feldesnummer: 31-1589).

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Spree-Neiße geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.

## HINWEISE

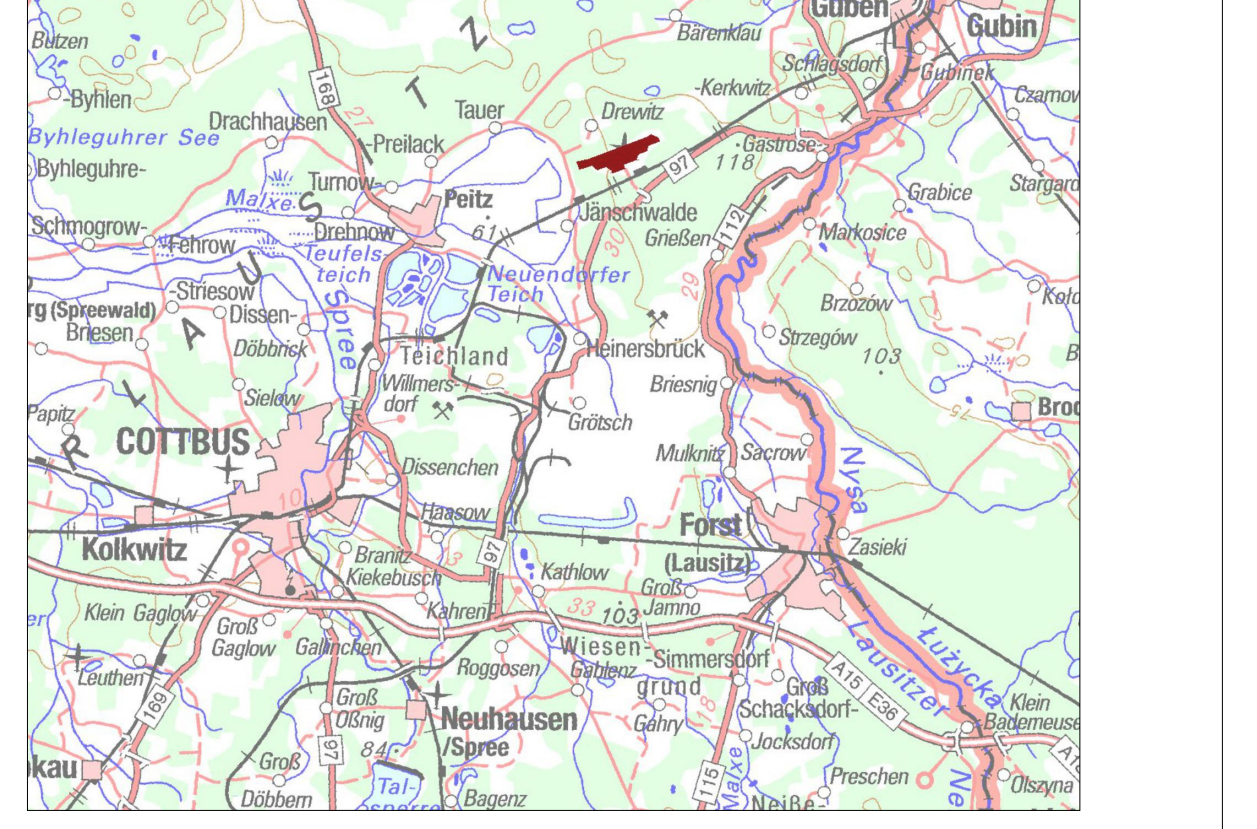
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ………………………….. und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten, wie z. B. Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Waldameisen, oder andere nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 23.11.2023 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde beschlossen.

Peitz, ……………………………… (Siegel) ………………………………………… Unterschrift



Gemeinde

# Jänschwalde
# (Janšojce)

Bebauungsplan
**Industrie- und Gewerbepark Jänschwalde**
## 1. Änderung des Bebauungplans
**Vorentwurf Fassung Februar 2024 (Stand 27.03.2024)**

Amt Peitz
Schulstraße 6
**03185 Peitz**

Planungsbüro WOLFF stadtplanung - architektur GbR
Carsten Wolff, Robert Wolff, Bonnaskenstraße 18/19 03044 Cottbus
tel +49 (0) 355 700 457 fax +49 (0) 355 700 490
info @planungsbuero-wolff.de www. planungsbuero-wolff.de