

Textliche Festsetzungen

Die Überschriften (mit einstelliger Ordnungszahl) sind nicht Bestandteil der Festsetzungen. Die in Klammern gesetzten, kursiv geschriebenen Einfügungen in den Zuordnungsfestsetzungen sowie in der nachrichtlichen Übernahme beziehen sich auf den zum Bebauungsplan gehörenden Grünordnungsplan (GOP), Stand September 2005.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Gewerbegebiet GE 2 sind Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen allgemein zulässig, wenn folgende Höchstmaße für die Verkaufsfläche nicht überschritten werden:
 - 3.700 m² überdachte Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Produkte des Kernsortiments Gartenbau,
 - 4.000 m² nicht-überdachte Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Produkte des Kernsortiments Gartenbau,
 - 50 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Produkte des Kernsortiments Gartenbau (Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Gartenbücher und Gartenzeitschriften),
 - 100 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente (Obst, Gemüse, Kartoffeln, nicht-alkoholische Getränke, Spielwaren, Geschenkartikel, Feuerwerksartikel).(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 10 BauNVO)
- 1.2 Im Plangebiet sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO)
- 1.3 Auf der Fläche ABCDA ist die Nutzung des vorhandenen Gebäudes für gewerbliche Zwecke zulässig, solange das Gebäude besteht. Eine Erweiterung des Gebäudes und ein Ersatzbau sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.4 Auf den Flächen E, F und K sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 5 m über Geländeneiveau zulässig; nicht zulässig sind sich bewegende Werbeanlagen und Werbeanlagen, deren Beleuchtung sich bewegt, blinkt oder wechselt.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO)
- 1.5 Auf der Fläche E und K sind Werbeanlagen mit einer Größe von zusammen 15 m² zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO)
- 1.6 Auf der Fläche F sind Werbeanlagen mit einer Größe von zusammen 30 m² zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO)
- 1.7 Im Gewerbegebiet GE 2 sind je 100 m² Verkaufsfläche mindestens ein und höchstens zwei Stellplätze zu errichten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BbgBO)
- 1.8 Im Gewerbegebiet GE 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2. Grünfestsetzungen

- 2.1 Die Flächen ABCDA, F, M₃ und N₂ zum Anpflanzen sind nach Pflanzliste 1 gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. 30 % der Fläche sind mit Kleinsträuchern im Pflanzabstand von 1 m, 50 % der Fläche sind mit Mittelsträuchern im Pflanzabstand von 3 m und 20 % der Fläche sind mit Großsträuchern im Pflanzabstand von 5 m zu bepflanzen. Die Bindung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a i.V. mit Abs. 1 a BauGB, § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 2.2 Auf den Flächen E, K, O und M₂ mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang nach Pflanzliste 1 nachzupflanzen und zu erhalten. 30 % der Fläche sind mit Kleinsträuchern im Pflanzabstand von 1 m, 50 % der Fläche sind mit Mittelsträuchern im Pflanzabstand von 3 m und 20 % der Fläche sind mit Großsträuchern im Pflanzabstand von 5 m zu bepflanzen. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b i.V. mit Abs. 1 a BauGB, § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 2.3 Auf den Flächen L und N₃ mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang nach Pflanzliste 1 nachzupflanzen und zu erhalten. 30 % der Fläche sind mit Kleinsträuchern im Pflanzabstand von 1 m, 50 % der Fläche sind mit Mittelsträuchern im Pflanzabstand von 3 m, 15 % der Fläche sind mit Großsträuchern im Pflanzabstand von 5 m und 5 % der Fläche sind mit Laubbäumen im Pflanzabstand von 15 m zu bepflanzen. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b i.V. mit Abs. 1 a BauGB, § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 2.4 Die Fläche H₂ für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Laubmischwald zu entwickeln. Vorhandene Versiegelungen sind zu entfernen, auf diesen Flächen sind standorttypische Bodensubstrate aufzubringen. 50 % der Fläche sind mit Mittelsträuchern nach Pflanzliste 2 im Pflanzabstand von 3 m, 10 % der Fläche sind mit Großsträuchern nach Pflanzliste 2 im Pflanzabstand von 5 m und 10 % der Fläche sind mit Bäumen nach Pflanzliste 2 im Pflanzabstand von 15 m zu bepflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Abs. 1 a BauGB)
- 2.5 Die Flächen G₂ und J₂ für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Waldmantel (zweireihige Gehölzpflanzung in geschichtetem Aufbau) zu entwickeln. Vorhandene Versiegelungen sind zu entfernen, auf diesen Flächen sind standorttypische Bodensubstrate aufzubringen. 30 % der Fläche sind mit Kleinsträuchern nach Pflanzliste 3 im Pflanzabstand von 1 m, 50 % der Fläche sind mit Mittelsträuchern nach Pflanzliste 3 im Pflanzabstand von 3 m und 20 % der Fläche sind mit Großsträuchern im Pflanzabstand nach Pflanzliste 3 von 5 m zu bepflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Abs. 1 a BauGB)
- 2.6 In den Gewerbegebieten sind fensterlose Außenwandflächen und Mauern mit einer Fläche von über 50 m² Breite mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen in einem Pflanzabstand von höchstens 2 m nach Pflanzliste 4 zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 2.7 Auf der Straßenverkehrsfläche der Planstraße 2 sind mindestens 92 Bäume der Art Quercus petraea (Trauben-Eichen) mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm in der Weise zu pflanzen, dass der Eindruck einer Allee entsteht.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V. mit Abs. 1 a BauGB)
- 2.8 Auf der Straßenverkehrsfläche der Planstraße 2 ist beidseitig der Fahrbahn je ein Streifen mit einer Mindestbreite von zusammen 5,5 m unversiegelt als Vegetationsfläche anzulegen und zu erhalten. Von dieser Verpflichtung sind notwendige Grundstückszufahrten ausgenommen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Abs. 1 a BauGB)
- 2.9 Wege außerhalb der Straßenverkehrsflächen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, wie z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Abs. 1 a BauGB)
- 2.10 Im Gewerbegebiet GE 2 sind auf der Fläche für Stellplätze 20 Laubbäume der Art Corylus columnata (Baumhasel) mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V. mit Abs. 1 a BauGB)

3. Zuordnungsfestsetzungen

- 3.1 Der Fläche G₁ (K 1 im GOP) werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB die Maßnahmen zum Ausgleich auf der Fläche G₂ (E 1 im GOP) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.5 voll zugeordnet.
- 3.2 Der Fläche J₁ (K 2 im GOP) werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB die Maßnahmen zum Ausgleich auf der Fläche J₂ (E 3 im GOP) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.5 voll zugeordnet.
- 3.3 Der Verkehrsfläche der Planstraße 1 (K 4 im GOP) werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB die Maßnahmen auf der Fläche K (E 6 im GOP) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2 voll zugeordnet.
- 3.4 Der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße 2 (K 5 im GOP) werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB als Maßnahmen zum Ausgleich die Anlage von straßenbegleitenden Vegetationsstreifen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.8 (E 7 im GOP) voll zugeordnet.

- 3.5 Der durch Baugrenzen begrenzten Fläche M₁ (K 6 im GOP) werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB die Maßnahmen zum Ausgleich auf den Flächen ABCDA (E 8 im GOP) gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1, der Fläche M₂ (E 8 im GOP) gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 und der Fläche M₃ (E 8 im GOP) gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 voll zugeordnet. Zusätzlich wird als Maßnahme zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB die Pflanzung von 5 Bäumen der Art Corylus columnata (Baumhasel) gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.10 auf der Fläche St für Stellplätze zugeordnet (E 9 im GOP).
- 3.6 Auf der durch Baugrenzen begrenzten Fläche im Gewerbegebiet GE 1 werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB als Maßnahmen zum Ausgleich für den Verlust von 2 Bäumen der Art Quercus robur (Stiel-Eiche) sowie einem Baum der Art Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) (K 7 im GOP) die Pflanzung von 13 Alleebäumen der Art Quercus petraea (Traubeneiche) auf der Straßenverkehrsfläche der Planstraße 2 (E 10 im GOP) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.7 zugeordnet.
- 3.7 Der durch Baugrenzen begrenzten Fläche H₁ (K 8 im GOP) werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB die Maßnahmen zum Ausgleich auf der Fläche H₂ (E 11 im GOP) gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 voll zugeordnet.
- 3.8 Der durch Baugrenzen begrenzten Fläche N₁ (K 9 im GOP) werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB die Maßnahmen zum Ausgleich auf den Flächen N₂ (E 13 im GOP) gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 und N₃ (E 13 im GOP) gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 voll zugeordnet. Zusätzlich wird als Maßnahme zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB die Pflanzung von 50 Alleebäumen der Art Quercus petraea (Traubeneiche) auf der Straßenverkehrsfläche der Planstraße 2 (E 12 im GOP) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.7 zugeordnet.

4. Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme

1. Entsprechend der Auflagen des mit Schreiben vom 25. 02.05 (Az 367 312 041/04) erteilten Befreiungsbescheides der unteren Naturschutzbehörde zur Fällung von 5 Alleebäumen (Eichen) sowie einem Baum der Art Betula pendula (Birke) (K 3 im GOP) auf der Straßenverkehrsfläche der Neuenhagener Chaussee im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens "Knotenpunkt L 338 Neuenhagener Chaussee/Flora Gelände" werden als Maßnahmen zum Ausgleich die Pflanzung von 29 Alleebäumen der Art Quercus petraea (Traubeneiche) auf der Straßenverkehrsfläche der Planstraße 2 (E 5 im GOP) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.7 zugeordnet.

Hinweise

1. Aufgrund der topographischen Situation werden im Plangebiet Bodendenkmale vermutet. Gemäß § 18 Abs. 2 BbgDSchG ist rechtzeitig vor Beginn von Vorhaben, die mit umfangreichen Erdarbeiten verbunden sind, der Denkmalfachbehörde Gelegenheit zur fachwissenschaftlichen Untersuchung der vermuteten Bodendenkmale zu geben.
2. Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag, der den Eingriffen in Waldflächen gemäß § 2 LWaldG innerhalb des Plangebietes als Kompensation Flächen zur Erstaufforstung gemäß § 9 LWaldG außerhalb des Plangebietes zuordnet.

Pflanzliste 1 Strauchpflanzungen

Kleinsträucher Ribes alpinum Ribes uva-crispa Rubus fruticosus Rubus idaeus	Alpen-Johannisbeere Stachelbeere Brombeere Himbeere
Mittelsträucher Cornus sanguinea Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum	Roter Hartriegel Liguster Rote Heckenkirsche
Großsträucher Crataegus monogyna Corylus avellana Prunus spinosa Rhamnus cathartica Salix caprea Sambucus nigra	Weiß-Dorn Haselnuß Schlehorn Kreuzdorn al-Weide Schwarzer Holunder

Pflanzliste 2 Initialpflanzen Laubmischwald

Mittelsträucher Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum	Liguster Rote Heckenkirsche
Großsträucher Crataegus monogyna Prunus spinosa	Weiß-Dorn Schlehorn
Laubbäume Betula pendula Prunus avium Quercus robur	Weiß-Birke Vogel-Kirsche Stiel-Eiche

Pflanzliste 3 Gehölze Waldmantel

Kleinsträucher Ribes alpinum Ribes uva-crispa Rubus fruticosus Rubus idaeus	Alpen-Johannisbeere Stachelbeere Brombeere Himbeere
Mittelsträucher Cornus sanguinea Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum	Roter Hartriegel Liguster Rote Heckenkirsche
Großsträucher Crataegus monogyna Corylus avellana Prunus spinosa Rhamnus cathartica Rhamnus frangula Salix caprea Sambucus nigra	Weiß-Dorn Haselnuß Schlehorn Kreuzdorn Faulbaum al-Weide Schwarzer Holunder

Pflanzliste 4 Fassadenbegrünung

Clematis-Arten Fallopia aubertii Hedera helix Lonicera periclymenum Parthenocissus tricuspidata	Waldreben-Arten Schlingknöterich Efeu Geißblatt Wilder Wein
---	---