

# Bebauungsplan Nr. 13/94 "Zapfholzweg I"

# Stadt Luckenwalde

## Gemarkung Frankenfelde

### Flur 5

#### Textliche Festsetzungen

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 1.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Garagen unzulässig.
- Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die von ihrer Produktionspalette und Betriebsstruktur her in biotechnologischen, anwendungs- und dafür erforderlichen Dienstleistungsbereichen tätig sind. Sonstige Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine Beeinträchtigung des Gebietscharakters als „Biotechnologiekamp“ nicht zu befürchten ist.

2.2 In den Teilflächen des Gewerbegebietes sind nur die gemäß den festgesetzten Abstandsclassen zulässigen Anlagen und Betriebe zulässig, welche die Kriterien der Punkte 2.2.4 bzw. 2.2.5 der Abstandsleitlinie Brandenburg erfüllen, werden bei der Beurteilung der Zulässigkeit wie Betriebe und Anlagen der nächsten (kleineren) Abstandsclassen behandelt. Betriebe größerer Abstandsclassen sind zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandsformalvorschriften den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im bezeichneten Teil des Baugebietes zulässig sind. Der Nachweis ist über ein Gutachten zu führen.

2.3 In der Teilfläche 7 des Gewerbegebietes sind Betriebe des Behälterreinigungsgewerbes ausnahmsweise zulässig, wenn diese vorrangig der Behälterreinigung von Auszubildenden, zu schulenden Mitarbeitern und Besuchern der Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes dienen.

2.4 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie die Nutzungen nach § 6 Abs. 2, Nummern 6, 7, 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsläden) nicht zulässig.

2.5 In der Teilfläche 8 des Mischgebietes sind Wohngebäude von dem Zeitpunkt an zulässig, von dem an Beendigungen der Wohnverhältnisse, die sich aus der Nähe zur mittlerweile geschlossenen, benachbarten Doppelte ergeben, nicht mehr zu erwarten sind. Ein entsprechende Prognose ist gutachterlich zu erstellen.

2.6 Die Kontaminationsflächen sind im Fall einer baulichen Nutzung im erforderlichen Umfang zu sichern bzw. zu sanieren.

2.7 Die zulässige Traufhöhe in Metern über Oberkante Gehweg, die sich aus der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergibt, darf im Gewerbegebiet das 3,5fache der festgesetzten Vollgeschosshöhe nicht überschreiten. Die zulässige Traufhöhe in Metern über Oberkante Gehweg, die sich aus der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergibt, darf im Mischgebiet das 2,75fache der festgesetzten Vollgeschosshöhe nicht überschreiten.

2.8 Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe ist für Technikhallen und Laborgebäude bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m über Oberkante Gehweg zulässig.

2.9 Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Fahrstühle, Exhauster, Silos und nicht umbaute Tragwerkskonstruktionen ist zulässig.

2.10 Im Mischgebiet ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der nicht über mindestens zwei Drittel der Grundfläche eine Höhe von 2,30 m hat.

3 Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hinweisschilder sind nur als Gemeinschaftshinweisschilder zulässig.

3.2 Die Größe der Werbeanlagen darf 2 von Hundert der an der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzenden Fassadenfläche nicht überschreiten.

3.3 Werbeanlagen dürfen an der Außenfassade oder auf der Dachfläche angebracht werden. Die Werbeanlagen auf der Dachfläche dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.

4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 20

4.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft B ist der vorhandene Bunker zum Zweck des Artenschutzes zu erhalten und vor dem Betreten zu schützen.

4.3 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung C sind als dreistufige Pflanzstreifen aufzubauen und mit Arten der Liste A zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

5 Anpflanzungen bzw. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

5.1 In der an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze sowie der Vegetationsbestand zu erhalten. In unmittelbarer Nähe zu den Baulflächen ist eine dicke, 2 m-breite Gehölzpflanzung mit Arten der Artenliste A vorzunehmen.

Artenliste A (Heister 150 – 200, Sträucher 60 – 100)

- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Rosa canina - Hundrose
- Rosa corymbifera - Heckenrose
- Galearia tinctoria - Färbeginstler
- Prunus spinosa - Schlehe
- Crataegus monogyna - eingriffiger Weissdorn
- Rubus sp. - Brombeere
- Salix caprea - Salweide
- Padus avium - gewöhnliche Traubenkirsche
- Acer campestre - Feldahorn
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartrieegel
- Corylus avellana - Haselstrauch
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

5.2 Die an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ebenfalls mit Arten der Liste A zu bepflanzen. Dabei ist bei Pflanzstreifen in einer Breite von mehr als 15 m eine geschlossene Abpflanzung, bei Pflanzstreifen bis zu 15 m breite eine dreistufig aufgebaute Abpflanzung vorzunehmen.

5.3 Die festgesetzten und neu zu pflanzenden großkronigen Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Baumstandorte entlang der Straßenverkehrsflächen sind mit großkronigen Bäumen der Artenliste D zu bepflanzen.

Artenliste D

- Betula pendula - Sandbirke
- Tilia cordata - Winterlinde
- Quercus robur - Stieleiche
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn

6 Stellplätze

6.1 Für je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum der Artenliste D zu pflanzen. Die Anpflanzung ist im Bereich der Stellplätze vorzunehmen.

7 Private Grünflächen

7.1 In den privaten Grünflächen ist der Baumbestand zu erhalten. Es ist eine regelmäßige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern der Artenliste B vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artenliste B

- Betula pendula - Sandbirke
- Quercus robur - Stieleiche
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Pinus sylvestris - gemeine Kiefer
- Tilia cordata - Winterlinde
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Pyrus communis - Birne
- Malus sylvestris - Apfel
- Salix caprea - Salweide
- Euonymus europaea - europäisches Pfaffenhütchen
- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Crataegus monogyna - eingriffiger Weissdorn
- Cornus sanguinea - gemeiner Hartrieegel
- Corylus avellana - Haselstrauch

- nicht überbaute Grundstücksflächen
- 8.1 Die Bepflanzung der nicht bebauten Grundstücksflächen ist mit standortgerechten heimischen Arten vorzunehmen.
- Einfriedigungen

9.1 Einfriedigungen der Grundstücke sind als 0,8 m bis 1,5 m hohe Hecke mit Arten der Artenliste C herzustellen. Im Mischgebiet sind an den nicht an den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grenzlinien Einfriedigungen zulässig. An den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind hinter den Hecken angeordnete Zäune zulässig. Gebietscharakter als „Biotechnologiekamp“ nicht zu befürchten ist.

Artenliste C

- Carpinus betulus - Hainbuche
- Crataegus monogyna - eingriffiger Weissdorn
- Ligustrum vulgare - gemeiner Liguster
- Acer campestre - Feldahorn
- Berberis vulgaris - Berberitze
- Buxus sempervirens - Buchsbaum
- Potentilla fruticosa - Fingerstrauch
- Rosa rugosa - Kartoffelrose

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

10.1 Die Fläche D ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betriebsgesellschaft des Biotechnologiekampes zu belasten.

10.2 Die Fläche E ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

11 Behandlung von Oberflächenwasser

11.1 Dachflächenregenerwasser ist im Sinne eines kleinen Wasserkreislaufes - sofern die Kapazitäten es zulassen - in die dafür vorgesehenen Regenrückhaltebecken zu leiten. Ein entsprechende Prognose ist gutachterlich zu erstellen.

12 Dachneigung

12.1 In den Teilflächen 5 und 6 des Gewerbegebietes sind Flachdächer mit einer Neigung bis zu 3% zulässig. Sonstige Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, wenn dies produktions- oder nutzungsbedingt erforderlich ist und die Firsthöhe die zulässige Traufhöhe nicht mehr als 3,5 m überschreitet.

12.2 In den Teilflächen 7 und 12 des Gewerbegebietes sind alle Dachformen insoweit zulässig, als das oberhalb der festgesetzten Traufhöhe kein weiteres Vollgeschoss entstehen darf.

12.3 Im Mischgebiet sind geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 40° zulässig.

13 Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück

13.1 In den Teilflächen des Gewerbegebietes 5, 6, 7 und 12 sind die Gebäudefluchten auf parallel zu den festgesetzten Gebäudeäußeren zu richten.

13.2 Im Gewerbegebiet sind offene Lagerflächen in wasserdurchlässiger Ausführung anzulegen.

13.3 In den Teilflächen des Gewerbegebietes 1, 2, 3, 4, 10 und 11 sind einzelne freistehende Garagen unzulässig. Garagen sind als Anbauten zu errichten oder paarweise mit den Nachbargaragen an der Grundstücksgrenze zu errichten.

13.4 Die Grundstücksgröße für Wohngrundstücke darf 350 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

14 Fassadenbegrünung

14.1 Öffnungslose Fassadenflächen größer als 15 laufende Meter Fassadenlänge sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

15 Ausführung von Haus- und Garagenzuwegungen

15.1 Im Mischgebiet sind die privaten Haus-, Stellplatz- und Garagenzuwegungen in wasserdurchlässiger Pflasterung oder in sonstiger wasserdurchlässiger Ausführung anzulegen.

16 Dacheindeckungen

16.1 In den Teilflächen des Mischgebietes 1 bis 4, 10 und 11 sind nur rote bis rotbraune Dacheindeckungen mit Ziegeln oder Betondachsteinen zulässig. Solaranlagen sind auf maximal 60% der Dachfläche eines Gebäudes zulässig.

17 Baugestaltung

17.1 Im Mischgebiet sind Holzbauten sowie Gebäude mit Putzfassaden zulässig. Klinker und Naturstein sind nur als untergeordnete gestalterische Elemente im Sockel- und Fassadenbereich zulässig.

18 Sichtdreiecke

18.1 Die Einmündungsbereiche sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs höher als 70 cm, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist abzutragen.

19 Verkehrsflächen

19.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

