Bebauungsplan Nr. 02/91 ”Industriestraße” - Blatt E

Stadt Luckenwalde

I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1 Baugebiete (§§ 8 und 9 i. V. m. § 1 (4) BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiete sowie Industriegebiete
Gewerbegebiet GE0
In dem gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (3) BauNVO als GE0 gegliederten Teil des Baugebietes werden unter Anwendung des § 1 (5) BauNVO Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 ausgeschlossen. Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 2 und Nr. 3 sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Darüber hinaus sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - VI der Abstandsleitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom April 1995.

Gemäß § 31 (1) BauGB, können in dem als Gewerbegebiet GE0 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten des nächst größeren Abstands der Abstandsliste zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem als GE0 bezeichneten Teil des Baugebietes zulässig sind. Der Nachweis ist über Einzelgutachten zu führen. Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe mit verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen von geruchsintensiven Stoffen. Dieses gilt auch für die sonst in der Abstandsklasse VII zulässige Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten, Autolackierereien und Kompostierungsanlagen (§15 (1) BauNVO).

Gewerbegebiet GE1
In dem gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (3) BauNVO als GE1 gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I - V der Abstandsleitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom April 1995.
Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GE1 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten des nächst größeren Abstands der Abstandsliste zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem als GE1 bezeichneten Teil des Baugebietes zulässig sind. Der Nachweis ist über Einzelgutachten zu führen. Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe mit verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen von geruchsintensiven Stoffen.

Gewerbegebiet GE2
In dem gemäß § 8 BauNVO i.V.m.§ 1 (3) BauBVO als GE2 gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig.

Abstandsklasse I - IV der Abstandsleitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom April 1995.
Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GE2 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten des nächst größeren Abstands der Abstandsliste zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem als GE2 bezeichneten Teil des Baugebietes zulässig sind.

Industriegebiet GI1
In dem gemäß § 9 BauNVO i. V. m. § 1 (3) BauNVO als GI1 gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I - III der Abstandsleitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom April 1995.
Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GI1 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten des nächst größeren Abstands der Abstandsliste zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem als GI1 bezeichneten Teil des Baugebietes zulässig sind. Der Nachweis ist über Einzelgutachten zu führen.

Industriegebiet GI2
In dem gemäß § 9 BauNVO i. V. m. § 1 (3) BauNVO als GI2 gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I - II der Abstandsleitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom April 1995.
Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GI2 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten des nächsten größeren Abstands der Abstandsliste zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernissen den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem als GI2 bezeichneten Teil des Baugebietes zulässig sind. Der Nachweis ist über Einzelgutachten zu führen.
Aufgrund der besonderen Lagesituation des Planungsgebiets im Westen der Stadt und der vorherrschenden Windrichtungen werden in dem GI2 - Gebiet auch ausnahmsweise Anlagen der Abstandsklasse III nicht zugelassen, bei denen verfahrenstechnisch bedingte Ableitungen von geruchsintensiven Stoffen zu befürchten sind. Dieses gilt auch für thermische Müllentsorgungsanlagen, soweit sie in der Abstandsklasse III zulässig sein sollten.

1.1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob die erforderliche, ausgewogene Nutzungsmischung zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung im festgeschriebenen Mi-Gebiet erhalten bleibt. Die Wandlung von Wohn- in Gewerbenutzungen sowie umgekehrt bedarf einer Genehmigung.

2.Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschossflächenzahlen. Grundflächenzahlen. Bauweise
Die festgesetzten Geschoßflächen- und Grundflächenzahlen sind Höchstwerte gemäß § 17 (1) BauNVO. Eine Überschreitung dieser Höchstwerte gem. § 19 (4) Satz 1 und 2 BauNVO ist unter Anwendung des § 19 (4) Satz 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Die geschlossene Bauweise der gewerblichen und industriellen Teilgebiete ist nur auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück zulässig. Zu Nachbargrundstücken sind die bei offener Bauweise geltenden Abstandsflächen einzuhalten.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Höhe eines Vollgeschosses wird im Bereich der GE- und GI- Gebiete mit 4,50 m festgesetzt. In den MI-Gebieten sowie im Teilgebiet TG 29, in dem durch Festsetzung einer max. fünfgeschossigen Bauweise der Bestand gesichert wird, gilt eine maximale Geschoßhöhe von 3,25m.
Die sich daraus ergebenden maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mittels der Traufen der zu errichtenden Gebäude und Anlagen bestimmt. Sofern eine Traufe nicht vorhanden ist, gilt die Wandhöhe des Gebäudes. Gemessen wird das Maß von der Oberkante des gewachsenen Geländes bis zum Schnittpunkt der Vorderkante der straßenseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Innerhalb der GE/GI-Gebiete können Ausnahmen von der zulässigen maximalen Geschossigkeit zugelassen werden. Die Höhe baulicher Anlagen darf hierdurch die in den jeweiligen Baugebieten maximal zulässige bauliche Höhe, die sich aus der max. Geschossigkeit und der Geschosshöhe von 4,50 m errechnet, in keinem Fall überschreiten.
Die Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen betreffen nicht Schornsteine und untergeordnete Dachaufbauten sowie Fahrstuhlschächte, nicht unbaute Tragwerkskonstruktionen (Überzüge), Exhaustoren und Silos. Hochregallager und durch eine spezielle Betriebsstruktur bedingte höhere Gebäude sind bis zu einer Höhe von 20,00 m über gewachsenem Boden ausnahmsweise zugelassen, wenn für jeden Meter Überhöhung über die im betreffenden Teilgebiet maximal zulässige Höhe (s.Nutzungsschablone auf Planzeichnung) eine zusätzliche, nicht überbaubare Ausgleichsfläche von 1,00 m²/m Überhöhung und m²-Nutzung vorgehalten wird. Durch einen Sockel darf sich die durch Festsetzung der Geschossigkeit vorgegebene Gesamthöhe um maximal 0,50 m erhöhen. Der untere Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist immer der gewachsene Boden.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren rückwärtigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die Nutzung als Lagerflächen zulässig.
Unter rückwärtigen Grundstücksflächen sind die Flächen der privaten Grundstücke zu verstehen, die sich, bezogen auf die jeweilige Erschließungsstraße, hinter der hinteren Baugrenze befinden.
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen neben den (von der Erschließungsstraße aus betrachtet) ausgewiesenen Baufeldern sind Nebenanlagen nur zulässig, wenn sie hinter der hinteren Baufluucht von zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen und Gebäuden zurückbleiben.
Die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher oder sonstiger Anlagen gem. §15 BauNVO sind zu beachten.
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen längs der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu begrünen. Sie dürfen nur für Zufahrten unterbrochen werden.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sogenannte Hinweisschilder, die Inhaber, Standort und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen, sind nur jeweils zulässig als Gemeinschaftshinweisschild an der Einmündung der Rudolf-Breitscheid-Straße in den Schieferfing bzw. der Einmündung des Dämmchenwegs in die B 101. Sonstige selbständige Gewerbeanlagen, auch in Form von Werbemasten, sind unzulässig.

4.1 Werbeanlagengröße
Die Größe der Werbeanlagen selbst richtet sich nach der Fassadenfläche längs der öffentlichen Verkehrsfläche. Auf je 100 m² Fassadenfläche längs der öffentlichen Verkehrsfläche sind maximal 2 % Werbefläche zulässig.

4.2 Anbringung
Die Werbefläche selbst kann an der Außenfassade oder direkt auf der Dachfläche angeordnet werden, wobei die Werbeanlagen auf der Dachfläche eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen.

II Gestalterische Festsetzungen

1.Dachneigung und Dachformen
Ausnahmsweise sind in allen GE-/GI-Teilbereichen produktions-. oder nutzungsbedingte Abweichungen von den zulässigen Dachformen möglich. Dieses gilt auch für Lichtbänder sowie die Errichtung von betriebsnotwendigen Wohnungen. Allerdings darf dann die sich im Bebauungsplan durch Festsetzung der Geschossigkeiten ergebende Gesamthöhe im First um nicht mehr als 3,50 m überschritten werden.
In den ausgewiesenen Mischgebieten sind Abweichungen von den festgesetzten Dachformen auch zulässig, wenn sie nicht produktions- oder nutzungsbedingt sind, sondern der Verbewirksamkeit dienen oder Dachflächen von zur Wohnnutzung bestimmter Gebäuden betreffen. Die festgesetzte Zahl der Geschossigkeiten und die sich daraus ergebende Gesamthöhe darf aber ebenfalls um nicht mehr als 3,50 m überschritten werden.
Sämtliche Abweichungen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachformen und -neigungen bedürfen einer Genehmigung durch die Stadt Luckenwalde. Innerhalb des Geltungsbereichs bereits vorhandene Gebäude sind in ihrem Bestand geschützt. Ersatzbauten müssen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

2. Dacheindeckung
Als Dacheindeckung geneigter Dächer sind Ziegel und Schiefer zulässig. Bei zulässiger Abweichung von Dachneigung und Dachform gemäß Kap. II.1 können ausnahmsweise auch metallische Dachausbildungen Metalldächer zugelassen werden.

3. Fassaden
Im Plangebiet sind alle öffnungslosen Fassadenflächen größer als 7 lfd. m Fassadenlänge mindestens alle 3,50 m durch Rank- und Kletterpflanzen der Pflanzliste I zu begrünen.

4. Einfriedungen
In den MI-Teilgebieten sind Grundstückseinfriedungen längs der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Hecken der Artenliste H (auch gegebenenfalls mit Spanndraht) und bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Außerhalb dieser Bereiche sind auch Maschendrahteinzäunungen zulässig. Die innerhalb der Einmündungsbereiche (Sichtdreiecke) liegenden Grundstücksteile sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 70 cm Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist gegebenenfalls abzutragen.Im GE- und GI-Gebiet sind Einfriedungen längs der öffentlichen Straßen in den Grundstücksgrenzen
Flächen zulässig, wenn sie mindestens 1,50 m von der Fahrbahnkante abgerückt sind.
Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 m nicht übersteigen, die Einfriedung selbst ist auf der Seite zur öffentlichen Straße hin zu begrünen. Die Begrünungen entlang der öffentlichen Straßen sind in Form von Gehölzpflanzungen mit Pflanzen der Artenlisten E und H vorzunehmen. Pflanzdichte: 1 Pflanze pro lfd. m oder 0,44 Pflanzen je m².

5. Verkehrsflächen

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen
Die im Plan eingetragenen öffentlichen Verkehrsflächen werden in ihren Unterteilungen erst in Ausbauplänen verbindlich festgelegt. Der Anschluss öffentlicher Verkehrsflächen an die B 101 wird mit dem Bbg. Straßenbauamt abgestimmt.
Der genaue Standort der im Plangebiet gem. § 9 (1), Nr. 25a entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzenden Bäume wird in der Straßenausbauplanung nach Rücksprache und Abstimmung mit den Versorgungsträgern unter Berücksichtigung von Grundstückszufahrten festgesetzt. Zur Anpflanzung sind hochstämmige Bäume der Artenliste A zu verwenden. Die Stammhöhe der Straßenbäume muss dem erforderlichen Lichtraumprofil entsprechen. Es ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m² vorzusehen.
Bestehende Bäume sind nach Möglichkeit in das Straßenbegleitgrün zu integrieren.
Entlang der B 101 wird zwischen dem Schiefering und den Dämmchenweg die Ausbildung zusätzlicher, über den Bestand hinausgehender Ein- und Ausfahrten untersagt.

5.2 Geh-. Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Soweit im Bebauungsplan Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden, dienen diese als Leitungsrecht zur Sicherung der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Die mit dem Leitungsrecht Begünstigten sind die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger für Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation. Mit Ausnahme der Belastungsfläche im Teilgebiet TG 18 (Bebauungsplanteilbereich Nord und B) werden Fahr- und Gehrechte nicht festgesetzt. Innerhalb des Teilgebietes TG 18 wird ein der Allgemeinheit dienendes Gehrecht festgesetzt. Das Fahrrecht wird hier auf Fahrräder eingeschränkt.

6. Regenwasser / Schmutzwasser (§ 45 BbgBO i. V. M. § 54 (4) Bbg. WG)
Zur Minimierung der in den im Plangebiet festgesetzten Regenrückhaltebecken zurückzuhaltenden Regenwassermengen, der flächenmäßigen Ausdehnung für die Rückhaltebecken selbst sowie zur Sicherung der Grundwasserneubildungsrate im Bereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan fest, dass das auf 30 % der privaten, versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern ist. Das darüber hinaus anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist über eine Regenwasserkanalisation den Regenrückhaltebecken zuzuleiten, über die es zeitverzögert der nächsten Vorflut zugeführt wird.

Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser und Schmutzwasser sind über eine Schmutz-wasserkanalisation zur Kläranlage abzuleiten.
Die Unterlagen für die Versickerungsanlagen sind mit Bauantrag einzureichen. Ihre Errichtung und Funktionsfähigkeit ist nachzuweisen. Die Versickerungsanlagen können entweder gleich zu Beginn der Maßnahmen auf ihre maximal erforderliche Größe ausgebaut bzw. müssen parallel zur baulichen Erweiterung nachgerüstet werden. Für bestehende Betriebe/Flächenversiegelungen sind innerhalb angemessener Frist Versickerungsanlagen nachzurüsten. Die Fristen sind mit der Stadt Luckenwalde abzustimmen. Die Anlagen werden durch die Stadt Luckenwalde überprüft.

III Grünordnerische Festsetzungen

1. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB

1.1 Wasser- und Grünzone
Bei den auch zur Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehenen Flächen ist, neben dem benötigten Retentionsvolumen für die geplante Regenwasserreinleitung, auf ausreichend breite Uferbereiche sowie eine naturnahe Ufergestaltung mit kleinräumigem Wechsel unterschiedlicher Strukturen (Gehölze. Weidengebüsche. Hochstaudensäume und Röhrichte, Säume) zu achten. Für die Gehölzpflanzungen sind standortheimische Arten der Artenliste G anzupflanzen. Die Mindestpflanzdichte muss 0,25 Pflanzen je m² betragen.

1.2 Abschirmflächen zur Binnendüne
Im Randbereich der zu bebauenden Grundstücke im Süden des Plangebiets sind standortgerechte Schutzpflanzungen mit Pflanzen der Artenlisten A, D - F vorzunehmen. Die Pflanztiefe mit einer Mindestpflanzdichte von 0,25 Pflanze je m² muss mindestens 3,00 m betragen. Die privaten Grundstücksflächen zwischen dem Dünenfuß und der festgesetzten hinteren Baugrenze sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.3 Dämmchengraben
Die Vegetationsstrukturen entlang des vorhandenen, offenen Abschnitts des Dämmchengrabens im Osten des Plangebiets (Teilbereich B zwischen TG 22/23 und TG 28) ist in ihrer derzeitigen Ausprägung zu erhalten. Zwischen dem ausgewiesenen Fußweg und der südlichen Nutzungsgrenze ist ein feuchtes Laubgebüsch durch die Anpflanzung von Gehölzen der Artenliste G zu entwickeln. Die Mindestpflanzdichte muss 0,25 Pflanzen je m² betragen.

1.4 Fläche zwischen Industriestraße und Bahnanlage (Teilbereich C)
Die Fläche ist mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der Artenliste A, D - F zu bepflanzen. Sie zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Mindestpflanzdichte muss 0,25 Pflanzen je m² betragen.

2. Waldflächen (§ 9 (1). Nr. 18b BauGB)
Die im Süden des Plangebiets bestehende Waldfläche, die auf einer Binnendüne stockt, wird durch Ausweisung gemäß § 9 (1) Nr. 18 b BauGB in ihrem Bestand gesichert. Die Fläche ist auf Dauer zu erhalten.
Die Binnendüne unterliegt dem Schutz des § 32 BbgNatSchG. Durch Ausweisung gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB wird sie in ihrem Bestand geschützt. Ein weiterer Eingriff durch Abgrabungen ist nicht gestattet.

3. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 (1). Nr. 10 BauGB u. § 9(1)BbgBO)
Die nicht überbauten, nicht begrünten Flächen der bebauten Grundstücke sind, sofern sie nicht in anderer Form genutzt werden sollen, zu bepflanzen bzw. gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Nichtheimische, von den Pflanzenlisten abweichende Pflanzenarten, dürfen mit einem maximalen Anteil von 20 % verwendet werden.
Je 300 m² angefangener, nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens
. 8 Sträucher (Pflanzliste E u. F)
. 2 Solitär / Heister (Pflanzliste D) sowie
. 1 großkroniger Baum (Pflanzliste A)
anzupflanzen.
Der gewachsene Boden ist bei den vorbereitenden Maßnahmen zu schonen.
Die gem. § 9 (1), Nr. 25b BauGB festgeschriebenen Einzelbäume und Baumgruppen/-reihen sind auf Dauer zu erhalten.
Ausnahme:
. mangelnde Standfestigkeit,
. notwendige Verkehrs-, Gebäude- oder Betriebsflächen für Außenanlagen,
. sonstige nachgewiesene, unzumutbare Betriebserschwernisse.

Die Fällung eines Baums ist erst nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde und Nachweis einer Ersatzpflanzung zulässig.
Zum Erhalt von Begleitvegetationsflächen sind die begrünten, gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere Zwecke genutzt werden müssen, solange wie möglich als Sukzessionsflächen zu erhalten. Hierdurch können Biotopfunktionen für entsprechende Tierarten und Pflanzengruppen temporär erhalten bzw. für bereits überplante Bereiche temporär übernommen werden

4. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1). Nr.15. BauGB)
Die öffentliche Grünfläche (Teilbereich D) als extensiv genutzte Mähwiese mit vernässten Bereichen herzustellen. Als dauerhafte, extensive Unterhaltung wird eine zweimalige Mahd im Jahr festgesetzt. Entlang der angrenzenden Bahnanlage sowie der Nutzungsübergang zum Gewerbe- und Mischgebiet ist ein 5,0 m tiefer Abschirmstreifen anzulegen, der sich aus 1 Baum der Artenliste A und 10 Sträuchern der Artenliste G je 10 lfd. m zusammensetzt.

Die ausgewiesenen Grünflächen beidseitig des im Teilbereich A des Bebauungsplans zwischen den Teilgebieten TG und TG festgesetzten Fuß- und Radweges sind wegebegleitend intensiv mit Gehölzen abzupflanzen. Die zur Abpflanzung vorgesehenen Bäume sind der Artenlist B zu entnehmen. Zusätzlich sind 2 Sträucher der Artenliste E je angefangene 10 lfd. m im Bereich zwischen den Bäumen zu pflanzen.

5. Oberflächenbefestigungen
Oberflächenbefestigungen von oberirdischen, freien Stellplätzen und Fußwegen innerhalb des Plangebiets sind in wasserdurchlässiger Pflasterung oder sonstiger wasserdurchlässiger Ausführung, wie Rasengittersteinen, anzulegen.

6. extensive Dachbegrünung
Flachdächer von Verwaltungsgebäuden sind, sofern eine Aufstockung durch ein weiteres Geschoss nicht zulässig ist bzw. angestrebt, extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

7. Stellplatzbegrünung
Zur Versickerung des Oberflächenwassers ist bei Parkplätzen mit mehr als 10 Stellplätzen zwischen den Stellplatzreihen ein mindestens 1,5 m breiter Pflanzstreifen muldenförmig anzulegen. In den Pflanzstreifen ist für je fünf Stellplätze ein hochstämmiger Baum der Artenliste C zu pflanzen.

8. zeitliche Bindung
Die grünordnerischen Festsetzungen sind nach Ausführung der jeweiligen Baumaßnahme, spätestens jedoch im darauffolgenden Kalenderjahr, durchzuführen.

9. Freiflächengestaltungsplan
Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der nicht bebauten Grundstücksflächen sowie der Fassadenbegrünung ist in einem Freiflächengestaltungsplan (Einreichung mit Bauantrag) darzustellen.

10. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(Altlasten (§ 9 (5). Nr. 3 BauGB)
Im Plangebiet sind an den im Plan markierten Stellen Altlasten vorhanden, von denen hinsichtlich der gewerblichen Nutzung der Flächen keine akute Gefährdung des Menschen ausgeht.
Bei Baumaßnahmen sind erhöhte Entsorgungskosten von Bauaushub und abfallrechtliche Bestimmungen in den ausgewiesenen Bereichen zu berücksichtigen.
Die Einrichtung von sensiblen Nutzungen innerhalb des Gewerbegeländes wird nicht empfohlen.

Ein Austrag von Schadstoffen aus dem Industriegebiet über das Grundwasser erfolgt zur Zeit nur in geringen, nicht relevanten Mengen in Richtung Wohngebiet und ist deshalb weiter zu kontrollieren.
- Aufgrund der wiederholt bestätigten Grundwasserkontamination im Bereich der Produktionshalle INA-Motorenelemente in einer Größenordnung,die den Prüfwert der Brandenburger Liste, Kategorie II,um fast das 32fache überschreitet, sowie aufgrund der Anforderungen an die Bauleitplanung (vgl. Mustererlass ”Berücksichtigung von Flächen mit Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren”, Rd.erl. 152/256 im Fransius et al., Handbuch der Altlastensanierung, C.F. Müller Verlag Heidelberg, 2. Auflage, Dezember 1995) ist der LHKW-Kontaminationsherd zu beseitigen. Ein Sanierungskonzept liegt der Unteren Abfallbehörde bereits vor. Diese Maßnahme sollte nicht hinausgezögert werden, da sich der Schwerpunkt der Kontamination offensichtlich bereits in Fließrichtung fortbewegt hat und die Realisierung aufgrund veränderter örtlicher Gegebenheiten erschweren und verteuern kann. Möglicherweise können die in der INA-Halle vorhandenen Sanierungspegel nicht mehr ausreichend effektiv für die Sanierungsmaßnahme genutzt werden.
- Der Brunnen im Bereich des ehemaligen Kindergartens ist in Sommer auf LHKW- Verbindungen zu kontrollieren.
- Die sehr hohen Gehalte an MKW, die den oberen Prüfwert der Brandenburger Liste von 1.000 mg/kg um teilweise das 20fache übersteigen und die fast 30 cm starke Ölschicht auf dem Grundwasser im Bereich des nördlichen Teils des ehemaligen Wälzlagerwerks, lassen eine Sanierung im Zuge von Baumaßnahme und der Rekonstruktion der Mendelsohnhalle für notwendig erachten. Die Bauleitplanung muss nicht nur dem Vorsorgeprinzip Rechnung tragen, sondern darf auch nicht erhebliche Altlastenzustände festschreiben. Da sich unter den versiegelten Flächen ein MKW-Abbau nur schwer vollzieht, sollte die Kontamination beseitigt werden, auch wenn das Grundwasser im Plangebiet keine Prüfwert überschreitenden Gehalte an MKW aufweist.
Auf die in der Begründung zum Bebauungsplan gemachten Ausführungen zum Altlastenteil wird hingewiesen.
Das entsprechende Gutachten der Fa. Dr. Lausch GmbH & Co. KG - Umwelt und Wirtschaft, Berlin, liegt dem Bebauungsplan bei. Die Grundwasserbeschaffenheit, vor allem im Abstrom der jeweiligen Eintragszentren, ist nach Absprache mit der Abfallwirtschaftsbehörde regelmäßig zu kontrollieren.

IV Hinweise

1. Altlastensanierung und Kampfmittel
Es wird darauf hingewiesen, dass für die Sanierung der Altlastenverdachtsflächen die Forderungen der unteren Abfallwirtschaftsbehörde maßgebend sind und dass eine Abstimmungspflicht bei der Sanierung des kontaminierten Grundwasser nach § 21 (1) und (2) BbgWG mit der unteren Wasserbehörde besteht.

Gemäß Aussage des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg ist eine konkrete Kampfmittelbelastung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02/91 ”Industriestraße” nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreigabebescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten im Verlauf von Bauvorhaben dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort muss gesichert werden und das zuständige Ordnungsamt ist umgehend zu informieren.

Die betroffenen Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelten LCKW-Belastungen aufgrund ihrer Umweltrelevanz und ihrer pesistenten Abbauprodukte durch Bodenluftabsaugung beseitigt werden sollten.

2. Dachbegrünung
Eine extensive Dachbegrünung von Werkhallen wird begrüßt, ist jedoch nicht zwingend.

3. Brunnen
Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass die Brunnen auf den privaten Grundstücken verschlossen gehalten werden müssen. Sofern eine Weiternutzung der Brunnen angestrebt wild. ist dieses mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

4. Denkmalpflege (§ 19 u. § 20 BbgDSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä.. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Bbg.Landesamt für Denkmalpflege, dem Archäologischen Landesmuseum oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Die Fundstelle ist mind. 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig.

5. Eisenbahnanlagen
Die im Plangebiet vorhandenen Eisenbahnflächen dürfen in keiner Form durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. Etwaige Ausnahmen sind zwischen den betroffenen Parteien zu klären.
Für Begrünungen parallel zu Bahngleisen sind Mindestabstände, differenziert nach Gehölzarten einzuhalten
Es wird auf die Bestimmungen der Deutschen Bahn DS 800 01, Anlage 10 verwiesen.

Artenlisten

Artenliste A:.
Großkronige Bäume (Hochstamm, 3xv., mit Drahtballierung, StU. 16 -18 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gemeine Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Artenliste B:
Straßenbegleitende Baumpflanzungen (Hochstamm, 3xv., mit Drahtballierung, StU. 18 - 20 cm)
(auch geeignete Sorten)

Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Artenliste C:
Baumpflanzungen (Hochstamm, 3xv. mit Drahtballierung, StU. 16 - 18 cm)
im Bereich von Stellplätzen

Quercus robur	Stieleiche
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenliste D:
Gehölze (Solitär/Heister, 3xv., mit Ballen, Höhe 150 - 200 cm), mittl. Höhe > 5 m

Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Salix caprea	Salweide
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Artenliste E:
Gehölze (Strauch, 2xv., Höhe 60 -100 cm), mittl. Höhe < 5 m

Berberis vulgaris	Berberitze
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymuseuropaea	Europäisches Pfaffenhütche
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xyJosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Vibumum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenliste F:
Gehölze (Strauch, 2xv., Höhe 60 -100 an) mittl. Höhe< 5 m

Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	
asng.uva-crispa	Stachelbeere
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fructicosus agg.	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sarothamnus scoparius	Besenginster

Artenliste G:
Bäume (Hochstamm, 3 xv., mit Drahtballierung, StU. 16 - 18 cm) und
Sträucher (2 xv., Höhe 60- 100 cm) für feuchte-frische Bereiche

Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix alba	Silber-Weide
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Rubus fructicosus agg.	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Graue Weide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix repens	Kriechweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix caprea	Salweide

Artenliste H:
Gehölze für Einfriedungen (Solitär/Heister, 3xv., mit Ballen, Höhe 150 - 200 cm
bzw. Strauch, 2xv., Höhe 60 -100 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Symphiocarpus albus	Gemeine Schneebeere

Artenliste I:
Kletterpflanzen (mit Topfballen, Höhe 60 -100 cm)

Waldrebe	Clematis-Sorten
Hopfen	Humulus lupulus
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Jungfernrebe	Parthenocissus quinquefolia ver. Engelmanii

Diese Ausfertigung stimmt mit dem unterzeichneten und gesiegelten Original überein.

Luckenwalde, den

Stadtplanungsamt
Amtsleiter

RCL Redeker Consult Luckenwalde
Ingenieurgesellschaft m.b.H.

Stadt Luckenwalde

Bebauungsplan Nr. 02/91 Industriestraße

Ortsteil/Planeinheit	erstellt	überarbeitet
Satzungsausfertigung Blatt E	Dat./Sachbearb. 16.07.1998 Bat.	Dat./Sachbearb. 08.03.2001 BG.
	Datum/gez. von