

Teil B Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1 Die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- gewerblich betriebene Parkhäuser und Parkplätze (gemäß der Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes (WZ 2025, 52.21.1),
- Einzelhandelsbetriebe,

ausgenommen davon sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:

- Baumarktsortiment im engeren Sinne
- Bettwaren
- Boote und Zubehör
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)
- Kfz-Zubehör
- Leuchten/Lampen
- Möbel
- Motorräder und Zubehör (inkl. Mofas)
- Pflanzen/Samen
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Waffen/Jagd/Ängeln.
- Vergnügungsstätten.

Verkehrsflächen

Im weiteren Verfahren werden ggf. Maßnahmen für die Entwässerung innerhalb von Verkehrsflächen festgesetzt.

Immissionsschutz

Textliche Festsetzungen sind in Abhängigkeit von der Schalltechnischen Untersuchung im weiteren Verfahren noch zu ergänzen.

Grünordnerische Festsetzungen

TF 2 Dachflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu mindestens 50 Prozent zu begrünen. Die Substratschicht hat mindestens 15 cm zu betragen. Die Dachbegrünung ist mit den Arten der Pflanzliste 4 herzustellen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Kombination von Dachbegrünung mit Dach-Photovoltaikanlagen ist zulässig.

TF 3 Oberirdische Stellplatzanlagen für 4 oder mehr Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze sowie je angefangene 2 Lkw- oder 2 Bus-Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Baumscheibe mit mindestens 8 m² Fläche mit bodendeckender Bepflanzung zu schaffen. Das erforderliche durchwurzelbare Substratvolumen beträgt bei oberirdischen Stellplatzanlagen über baulichen Anlagen (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch welche ein Baugrundstück lediglich unterbaut wird) mindestens 12 m³ durchwurzelbares Substratvolumen und an allen anderen Baumstandorten mindestens 20 m³.

TF 4 In den Baugebieten ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können die gemäß der textlichen Festsetzung TF 3 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

TF 5 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A sind insgesamt mindestens 150 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Laubbäume sind in Baumgruppen mit jeweils 3 bis 5 Bäumen in einem Horst zu pflanzen; die Baumgruppen sind mit einem mittleren Pflanzabstand von 10 m anzulegen. Ergänzend zu den Baumpflanzungen ist eine Wiesenflur zwischen den Baumgruppen anzulegen. Die Wiesenfluren sind durch Mahd mit zweimaligem Schnitt pro Jahr als Langgrasflur zu entwickeln. Die Mahdhöhe beträgt mindestens 20 cm. Die Bewirtschaftung erfolgt unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen B sind insgesamt mindestens 8 standortgerechte Laubbäume mit einem mittleren Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen.

TF 6 Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort als Laubgebüsch zu ersetzen.

TF 7 Neupflanzungen von Bäumen gem. TF 3 bis TF 5 sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm mit Arten der Pflanzliste 2 vorzunehmen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen innerhalb von Baugebieten

TF 8 In den Gewerbegebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Wiesenfluren mit Solitärbäumen auszugestalten. Die Wiesenfluren sind mit dem Saatgut der Pflanzliste 3 anzulegen. Hinsichtlich der Gehölze ist eine Pflanzdichte von mindestens einem großkronigen Baum der Pflanzliste 2 je angefangene 600 m² sicherzustellen. Neupflanzungen von Bäumen sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm mit Arten der Pflanzliste 2 vorzunehmen. Die Wiesenfluren sind durch Mahd mit zweimaligem Schnitt pro Jahr als Langgrasflur zu entwickeln. Die Mahdhöhe beträgt mindestens 20 cm. Die Bewirtschaftung erfolgt unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

In den Gewerbegebieten können ausnahmsweise anstelle Wiesenfluren mit Solitärbäumen die Vegetationsflächen als regelmäßig wasserführende Flächen hergestellt werden. In regelmäßig wasserführenden Flächen, wie Mulden zur Regenwasserbewirtschaftung, sind Weidengebüsche der Pflanzliste 1 in einer Pflanzdichte von 3.000 Gebüsch je 1.000 m² anzulegen. Es sind Weiden-Sträucher (Salix spec.) der Pflanzliste 1 als Heister mit 60-100 cm zu verwenden. Die Anlage dauerhaft wasserführender Flächen ist nicht zulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

TF 9 Im Bereich baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist in den Gewerbegebieten mindestens 1,00 m durchwurzelbares Substrat herzustellen.

TF 10 Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „SPE intern GE 4“ ist eine doppelte Baumreihe herzustellen. Insgesamt sind je Baumreihe mindestens 11 standortgerechte Laubbäume mit einem mittleren Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen. Es sind Stieleichen (Quercus robur) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm auszuwählen. In begründeten Fällen sind standortgerechte, klimasensitive Großbäume vergleichbarer Wuchsordnung zulässig. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen

TF 11 Die SPE-Fläche „SPE intern GE 1“ ist als Wiesenflur auszugestalten. Die Wiesenflur ist mit dem Saatgut der Pflanzliste 3 anzulegen. Die Wiesenflur ist durch Mahd mit zweimaligem Schnitt pro Jahr als Langgrasflur zu entwickeln. Die Mahdhöhe beträgt mindestens 20 cm. Die Bewirtschaftung erfolgt unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.

Maßnahmen innerhalb von Grünflächen

TF 12 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzäsur I“ sind die Flächen in einer Weise herzustellen, welche die Entstehung einer Langgrasflur auf rd. 40 % der Fläche sowie die Entstehung von Gehölzen auf rd. 60 % der Fläche bewirkt. Die Wiesenfluren sind durch Mahd mit mindestens zweimaligem Schnitt pro Jahr als Langgrasflur zu entwickeln und mit dem Saatgut der Pflanzliste 3 anzulegen. Der frühestmögliche Mahdzeitpunkt ist Mitte Juli. Die Mahdhöhe beträgt mindestens 20 cm. Das Mahdgut der jährlichen Mahd ist über einen Zeitraum von 10 Jahren zu entnehmen. Die Bewirtschaftung erfolgt unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel. Das bestehende Laubgebüsch kann bei der Berechnung der Neupflanzungen angerechnet werden. Zusätzlich ist eine Pflanzdichte von mindestens einem großkronigen Baum der Pflanzliste 2 je angefangenen 2.000 m² sicherzustellen. Neupflanzungen von Bäumen sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm vorzunehmen. Neupflanzungen von Sträuchern sind in der Pflanzqualität 60-100 cm, Wurzelware 3x verpflanzt vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzäsur II“ sind die Flächen als Langgrasflur mit Baumbestand herzustellen. Die Wiesenfluren sind durch Mahd mit mindestens zweimaligem Schnitt pro Jahr als Langgrasflur zu entwickeln und mit dem Saatgut der Pflanzliste 3 anzulegen. Der frühestmögliche Mahdzeitpunkt ist Mitte Juli. Die Mahdhöhe beträgt mindestens 20 cm. Das Mahdgut der jährlichen Mahd ist über einen Zeitraum von 10 Jahren zu entnehmen. Die Bewirtschaftung erfolgt unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel. Es ist mindestens ein großkroniger Baum der Pflanzliste 2 je angefangener 170 m² anzupflanzen. Neupflanzungen von Bäumen sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen.

TF 13 Wedgedecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Grünzäsur“ sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Breite der Wege darf 2 m nicht überschreiten.

Maßnahmen innerhalb von Verkehrsflächen

TF 14 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ sind sämtliche befestigte Flächen zu entsiegeln. Wedgedecken innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Breite der Wege darf 4 m nicht überschreiten.

Der vorhandene Alleenbaumbestand ist zu erhalten, dauerhaft zu sichern und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für Ersatz- und Ergänzungspflanzungen sind Stieleichen (Quercus robur) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm auszuwählen. In begründeten Fällen sind standortgerechte, klimasensitive Großbäume vergleichbarer Wuchsordnung zulässig. Vorhandene Lücken des zweireihigen Baumbestands sind mit einem mittleren Pflanzabstand von 6 Metern zu schließen. Unversiegelte Flächen sind als standortgerechte, extensiv gepflegte Vegetationsflächen zu entwickeln.

Maßnahmen innerhalb von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

TF 15 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung dient der Sammlung und Versickerung von Regenwasser, ist naturnah zu gestalten und zu unterhalten. Es ist ein dichter Gehölzbestand aus Weiden-Sträuchern (Salix spec.) der Pflanzliste 1 in einer Pflanzdichte von 3.000 Gebüsch je 1.000 m² und einer Pflanzgröße von 60-100 cm anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen.

Im weiteren Verfahren erfolgt ggf. noch die Festsetzung von Versickerungsmaßnahmen innerhalb der Straßenverkehrsfläche. Zudem erfolgt im weiteren Verfahren eine Festsetzung für die SPE-Fläche „intern“ voraussichtlich als naturnahe Ausgleichsfläche.

Gestalterische Festsetzungen

TF 16 Fensterlose Fassadeneinschnitte von mehr als 100m² Rechteckfläche sind mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 5 zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

TF 17 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstständige betriebsstättenunabhängige Werbeanlagen sind nicht zulässig. An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen sind bis zur Traufe des Gebäudes zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis zur Höhe des ersten Vollgeschosses zulässig. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z. B. RAL Farben 1025, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig.

Festsetzungen nach Bauordnung

TF 18 Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, müssen Stellplätze (notwendige Stellplätze) und Abstellplätze für Fahrräder (notwendige Abstellplätze) hergestellt werden.

Notwendige Stellplätze und Abstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. Notwendige Stellplätze können auch in Form von Garagen nachgewiesen werden.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergibt sich aus den nachfolgenden Regelungen. Alternativ kann eine Einzelfallberechnung vom Bauherrn vorgelegt oder von der Bauaufsichtsbehörde eingefordert werden.

Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.

Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze oder der Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen ab- oder aufzurunden.

Hinweise

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Versorgungsleitungen. Deren Bestand ist zu sichern bzw. Umverlegungen mit den Betreibern abzustimmen.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches nach § 12 LuftVG und des Schutzbereiches von Flugsicherungsanlagen gemäß §18a LuftVG. Bei der Erstellung der Genehmigungsunterlagen ist eine gutachterliche Begleitung durch einen Sachverständigen für Flugsicherungsanlagen erforderlich. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind die Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde sowie die Entscheidung des Bundesluftfahrtamts für Flugsicherung einzuholen.
- Die Schallschutzanforderungen für Gebäude und insbesondere Aufenthaltsräume nach § 3 Z.FlugL SV in Verbindung mit der FlugLärmSBBbGV sind innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Lärmschutzbereichs zu beachten.

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die Außenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundliche Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden.

6. Innerhalb der Gewerbegebiete sind durchgängige Glasflächen mit einer Größe von mehr als 25 m² zu untergliedern. Windschutz- oder Lärmschutz-Verglasungen oberhalb und außerhalb von Gebäuden sowie freistehende Glaswände sind unzulässig. Glasflächen an Gebäuden sind zur Vermeidung von Vogelschlag vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden.

Tabelle zu TF 18

Pos.	Nutzungsart	Ziel der Stellplätze / Einheit	Mindestanzahl Stellplätze
1	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
1.1	Büro und Verwaltungsräume	1 je 40 m² (bis 60 m²) Nutzfläche	2
1.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 30 m² Nutzfläche	4
2	Verkaufsstätten		
2.1	Läden, Geschäftshäuser, Einzelhandel	1 je 40 m² Nutzfläche	1
3	Versammlungsstätten		
3.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos)	1 je 5 Besucherplätze	
3.2	Sonstige Versammlungs- stätten (wie Filmtheater, Vortragssäle)	1 je 8 Besucherplätze	
3.3	Kirchen	1 je 30 Besucherplätze	
4	Sportstätten		
4.1	Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m² Sportfläche	1
4.2	Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m² Hallenfläche	1
4.3	Hallenbäder	1 je 50 m² Hallenfläche	1
4.4	Tennisplätze	2 je Spielfeld	2
4.5	Sportsstätten mit Besucherplätzen	1 je 15 Besucherplätzen zusätzlich	1
5	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
5.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. Ä.	1 je 10 m² Gastraumfläche sowie 1 Busstellplatz je 100 Zimmer	1
5.2	Beherbergungsbetriebe wie Hotels und Pensionen	1 je 3 Betten	1
5.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten	1
6	Gewerbliche Anlagen		
6.1	Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe	1 je 60 m² Nutzfläche	2
6.2	Lageräume (Lagerplätze sind nicht zulässig)	1 je 100 m² Nutzfläche	1
6.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand	6
6.4	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 je Waschanlage	5
6.5	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz	3
6.6	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	4 je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mindestens 6 Kraftfahrzeuge	4
6.7	Gewerbebetriebe mit Anlieferung	1 LKW Stellplatz je Anlieferungstor je Ladekule / Laderampe (Slot)	1
7	Verschiedenes		
7.1	Sonstige Nutzungen	1 je 30 m² Nutzfläche	1
7.2	Behindertenstellplätze	1 je 1000 m² Nutzfläche	1
7.3	Ladestation Elektromobile	1 je 1000 m² Nutzfläche	1
8	Richtzahlen für Stellplatzbedarf - Fahrräder		
8.1	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
	< 4.000 m² BGF	1 je 80 m² Nutzfläche	1
	> 4.000 m² BGF	1 je 200 m² Nutzfläche	50
8.2	Läden des tägl. Bedarfs und Fachgeschäfte	1 je 75 m² Nutzfläche	1
8.3	Versammlungsstätten (z.B. Kinos, Vortragssäle, Mehrzweckhallen)	1 je 20 Sitzplätze und Stehplätze	1
8.4	Sportstätten örtlich	1 je 20 Besucher	1
8.5	Gaststätten, Cafés, Restaurants	1 je 10 Gestplätze	1
8.6	Beherbergungsstätten (z.B. Hotels)	1 je 20 Gästezimmer	1
8.7	Hoch- und Berufsschulen	1 je 5 Ausbildungs- plätze	1
8.8	Handwerksbetriebe, Verkaufsausstellungs- und Verkaufskäufen	1 je 200 m² Nutzfläche	1
8.9	Museen und Ausstellungsbauwerke	1 je 200 m² Nutzfläche	1

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 „Sträucher“

Name botanisch	Name deutsch
Corylus avellana	Strauchhasel
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide

Pflanzliste 2 „Bäume“

Name botanisch	Name deutsch
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior*	Gemeine Esche
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba*	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis L.	Bruch-Weide
Salix x rubens	

(Salix x fragilis)	Hohe Weide/Kopf-Weide
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis*	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

* für Baumreihendick in Mulden und Rippen können ausnahmsweise auch andere Sorten dieser Art verwendet werden, welche besser an die Standortbedingungen in Mulden und Rippen angepasst sind.

Pflanzliste 3 „Langgrasflur“

Name botanisch
Achillea millefolium s.str.
Agrostis capillaris
Anthoxanthum odoratum
Carduus nutans
Cichorium intybus
Daucus carota
Echium vulgare
Festuca rubra ssp. rubra
Gallium album
Holcus lanatus
Jasione montana
Knutia arvensis

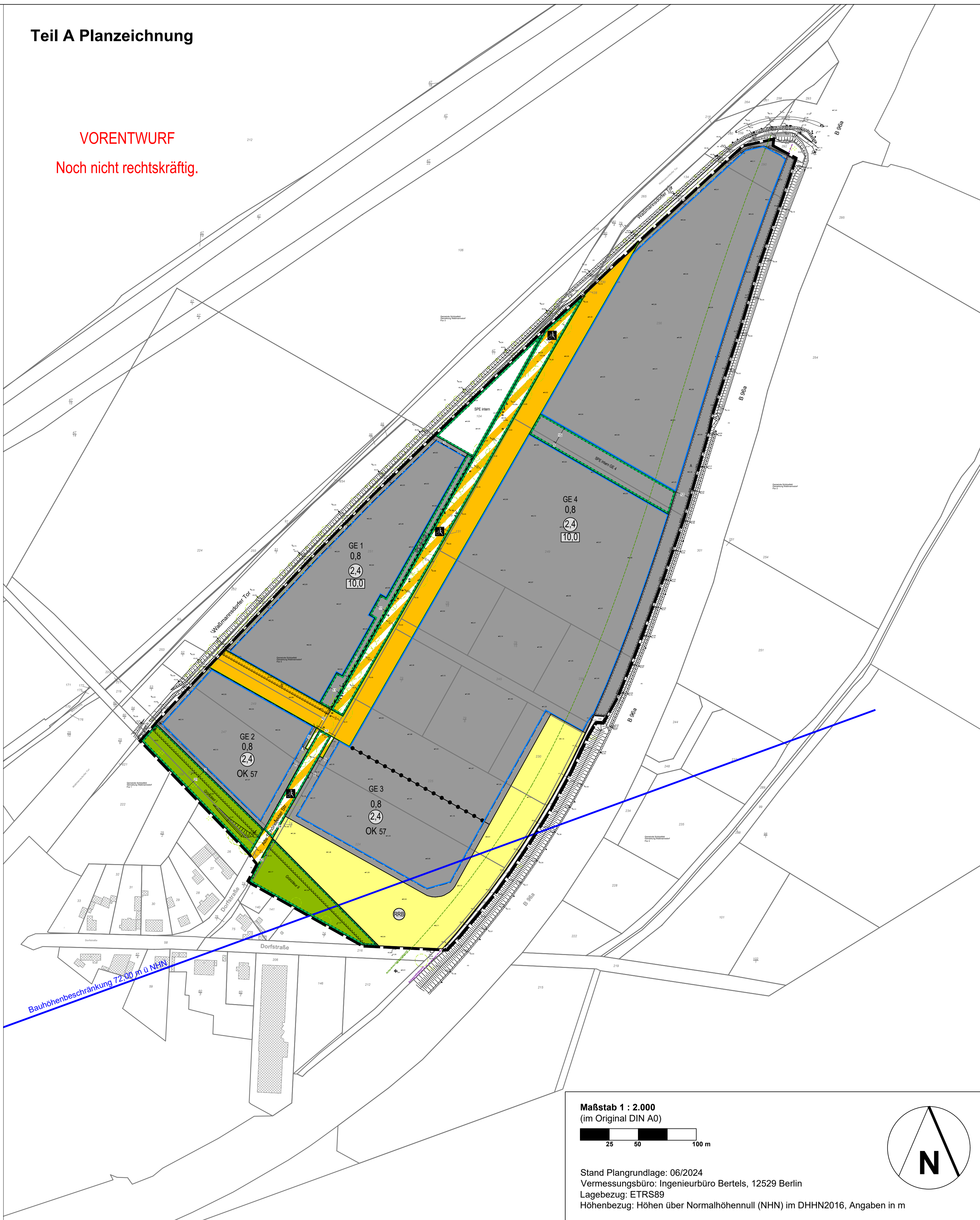
Pflanzliste 4 „Dachbegrünung“

Name botanisch
Agrostis stolonifera
Alopecurus geniculatus
Corynephorus canescens
Festuca brevipila
Festuca rubra ssp. rubra
Helictotrichum aeneum
Jasione montana
Lolium comiculatus
Poa angustifolia
Salvia pratensis
Sedum acre
Thymus pulegioidesspp. pulegioides
Trifolium arvense

Teil A Planzeichnung

VORENTWURF

Noch nicht rechtskräftig.



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaunV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, (Nr. 39)), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26, (Nr. 20), S. 22)

Name deutsch
Gemeine Schafgarbe
Rot-Sträucher
Gemeines Ruchgras
Nickende Distel
Gemeine Wegwarte, Zichorie
Wilde Möhre
Gemeiner Nattemkopf
Rot-Schwingel
Weißes Labkraut
Wolliges Honiggras
Berg-Jasione
Acker-Witwenblume

Name botanisch
Lathyrus pratensis
Luzula campestris
Anthoxanthum odoratum
Plantago media
Poa pratensis
Prunella vulgaris
Rumex acetosella
Gallium album
Holcus lanatus
Jasione montana
Knutia arvensis

Name deutsch
Wiesen-Platterbse
Gemeine Halmseise
Stegmarwur
Mittel-Wegwisch
Wiesen-Rispengras
Gemeine Brunelle
Gewöhnlicher Scharfer Hahnenfuß
Wiesen-Sauampfer
Wiesen-Bocksbart
Gamander-Ehrenpreis

Name botanisch
Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Hydrangea anomala
Lonicera periclymenum
Parthenocissus quinquefolia
Parthenocissus tricuspedata
Rosa spec.
Vitis vinifera
Waldreißblatt
Wilder Wein
Kletterrosen (in Arten)
Echter Wein
Scharfer Mauerpfeffer
Chinesischer Blauregen

Name deutsch
Weißes Straußgras
Knick-Fuchsschwanzgras
Silbergras
Rautblatt-Schwingel
Rot-Schwingel
Sand-Strohblume
Berg-Jasione
Gemeiner Hornklee
Schmalblättriges Rispengras
Wiesen-Salbei
Scharfer Mauerpfeffer
Gemeiner Thymian
Hasen-Klee

Gemeinde Schönefeld

Planzeichenerklärung zu Teil A

Art der baulichen Nutzung

	Gewerbegebiete
--	----------------

Maß der baulichen Nutzung

2.4	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0.8	Grundflächenzahl
100	Baumassenzahl
OK 72.0 m	Oberkante, als Höchstmaß, über DHNN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen (Klärung ob öffentlich oder privat sowie erforderlicher Umfang erfolgt im weiteren Verfahren)
	Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Abwasserbeseitigung

	Regenwasserückhaltebecken
--	---------------------------

Grünflächen

	Öffentliche Grünflächen
--	-------------------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
--	--

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--	--

	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--	---

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Verlauf unterirdischer Leitungen)
--	---



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Hinweise