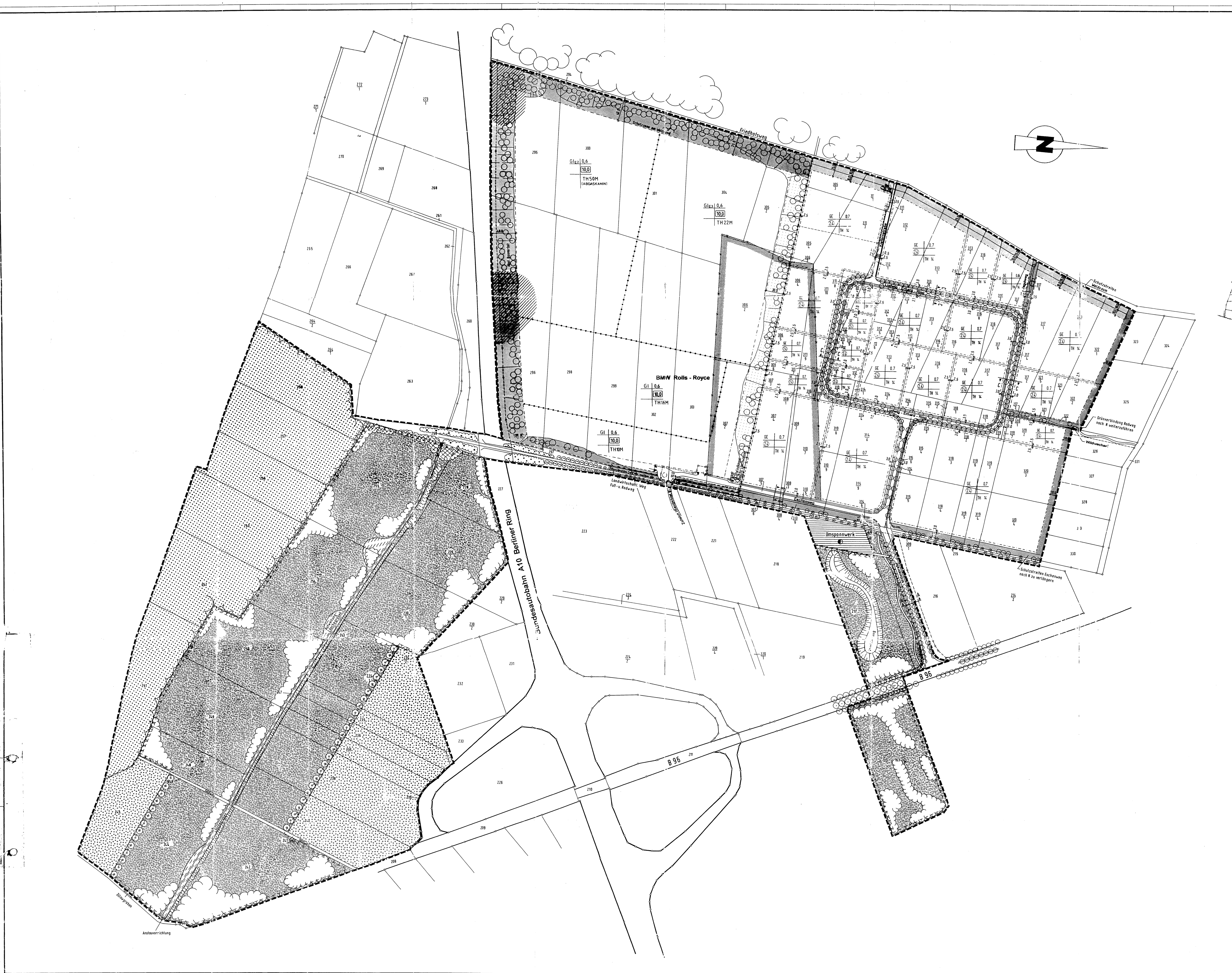
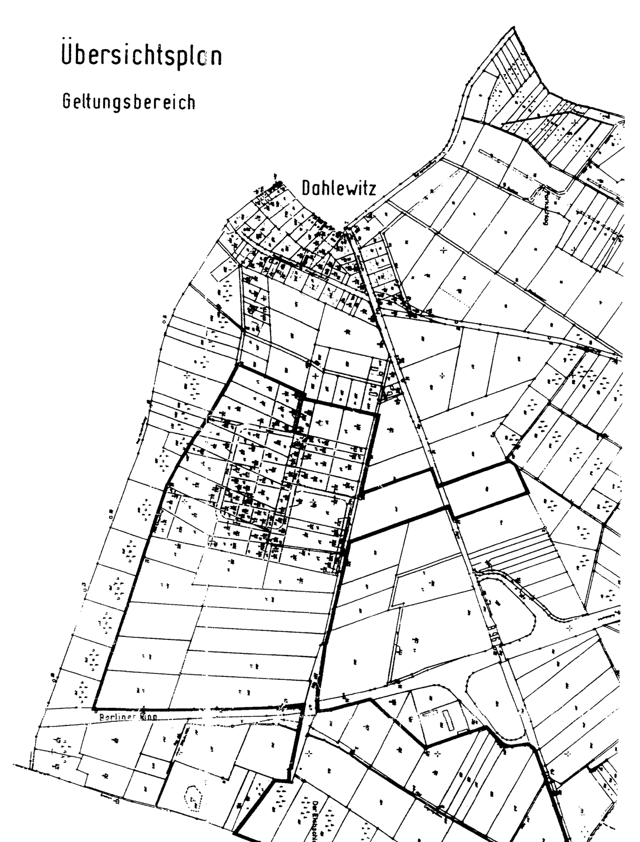


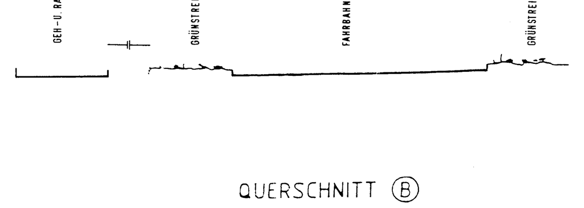
Übersichtsplan

Geltungsbereich

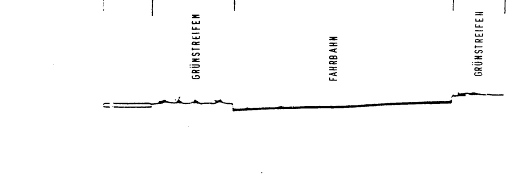


M 1:10 000

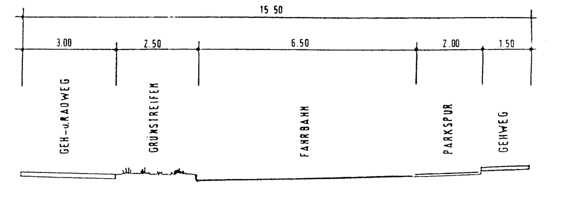
QUERSCHNITT Ⓐ



QUERSCHNITT Ⓑ



QUERSCHNITT Ⓒ



SATZUNG

Bebauungsplan Baugebiet 1 der Gemeinde Dahlewitz

Das Amt Rangsdorf erläßt diesen Bebauungsplan als Satzung.

GRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) i.d.F. der Bekanntmachung vom 6.05.1993 (BGBl. I S. 622)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994
- BauNVO (Baunutzungsverordnung) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung - GO) vom 15.10.1993 (GVBl. Teil I, S. 398)
- Gemeinsamer Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 24.10.1994 (Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 84 vom 06.10.1994)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889, geändert durch G v. 12.02.1990, BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446).
- Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06.06.1995 (Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 49 vom 06.07.1995)

INHALT

Übersichtsplan
A Planzeichnung
B Festsetzungen und Hinweise durch Text B - Plan
C Begründung B - Plan
D Festsetzungen und Hinweise durch Text GOP
E Begründung GOP
Verfahrensvermerke

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

(Ort, Datum, Siegel) Die Bürgermeisterin

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung
- 2.1 GE — Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)
- 2.2 GI — Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO)
- 2.3 E 1, 2, 3 — Abstandsklassen (gem. Amtsblatt für Brandenburg Nr. 49 1995, Abstandsleitlinie: Abstände zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspanungsfreileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung)

3. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 3.1 GRZ — Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO). Versiegelte Oberflächen von Außenanlagen (z.B. Freilager, Parkplätze, Verkehrsflächen) werden hierbei im Industriegebiet GI auf die Grundfläche des Hauptgebäudes angerechnet. Im GI wird somit die Anwendung des § 19 Abs 4 BauNVO ausgeschlossen.
- 3.2 GFZ — Max. Geschoßflächenzahl (gem. § 17 BauNVO)
- 3.3 TH — Max. Traufhöhe über OK Gelände
- 3.4 BMZ — Baumassenzahl
- 3.5 Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	GRZ
GFZ	BMZ
	Max. Traufhöhe über OK Gelände

- 3.6 Baugrenze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Abgrenzung Art der baulichen Nutzung (gem. § 16 (5) BauNVO)
5. Rodungsfläche die auszugleichen ist (siehe GOP)
6. Einfahrtsbereich (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
8. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
9. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:
- 9.1 Elektrizität
- 9.2 Gas
- 9.3 Abwasser

10. Grün- und Freiflächen
- 10.1 Straßenbegleitgrün
- 10.2 Gewerbegebiet (GE)
- 10.21 Einzelbaum zu pflanzen lt. Artenauswahlliste / lt. Artenkürzel
- 10.22 Einzelbaum, Bestand zu erhalten
- 10.23 westliche Grundstückseingrünung am Waldrand
- 10.24 nördliche Ortsrandumgrünung
- 10.25 Schutzstreifen Eschenweg
- 10.3 Industriegebiet (GI) (BMW - RR)
- 10.31 Einzelbaum zu pflanzen lt Artenauswahlliste / lt.Artenkürzel
- 10.32 Einzelbaum, Bestand zu erhalten
- 10.33 Böschung mit Laubbäumen, Sträuchern und Magerrasen bewachsen, zu erhalten
- 10.34 Waldmantel, zu pflanzen
- 10.35 Lärmschutzwall
- 10.36 Böschung, zu bepflanzen, freie Wahl, lt. Artenauswahlliste
- 10.37 Schutzstreifen Eschenweg
- 10.4 Ausgleichs- und Ersatzflächen
- 10.41 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 10.42 Landwirtschaftliche Nutzfläche
- 10.43 Wald / Bestand
- 10.44 extensiv genutzte Wiese
- 10.45 Wasserflächen (Löschegraben)
- 10.46 geplante Gehölzflächen
- 10.47 Uferbegleitvegetation / Bestand
- 10.48 Böschungspflanzung / Bestand
- 10.49 Einzelbaum, zu pflanzen

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. unterlegte Flurstücksgrenzen
   neu eingemessene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine
   geplante Flurstücksgrenzen
2. Flurstücksnummer
3. örtliche straßenunabhängige Geh- und Radwege
4. Bereich Bodendenkmal
5. Einzelbaum zu erhalten eventuell zu ergänzen
6. Nachrichtliche Übernahme von Flächen für den überörtlichen Verkehr (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Autobahn BAB A 10 Berliner Ring
- 6.2 Sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraßen (B 96)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **Bauliche Gestaltung**
- 1.1 Zulässige Dachneigung max. 15°.
- 1.2 Fassaden sind nach den Vorstellungen der Grünordnung zu begrünen.
- 1.3 Es dürfen keine umweltschädigenden Materialien verwendet werden.
- 1.4 Freilagerflächen sind einzufrieden entsprechend den Angaben der Grünordnung zu Mauern und Industriezäunen.

2. **Werbeanlagen**
- 2.1 Eine maßvolle Anordnung von Werbeanlagen ist zulässig, wenn die Oberkante der Werbeanlage nicht höher liegt als die jeweilige Traufe des Gebäudes.
- 2.2 Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht o.ä. sind nicht zulässig.

3. **Garagen und Stellplätze**
- 3.1 Parkplätze sind auf dem Grundstück zu erschließen.
- 3.2 Die erforderlichen Stellplätze sowie Besucherstellplätze sind auf dem Privatgrundstück sicherzustellen und jeweils nach Art und Umfang der baulichen Nutzung in den Bauvorlagen nachzuweisen.
- 3.3 Die Durchgrünung der Parkplätze ist nach den Vorstellungen der Grünordnung durchzuführen.
- 3.4 Zusätzliche Festsetzung für das Gewerbegebiet: Bei Straßenquerschnitten unter 15,0 m sind keine Parkplätze zur Straße hin zulässig. Generell sind großflächige Parkplätze straßenseitig zu vermeiden.
- 3.5 Zwischen Straßen und Gebäuden sind Lagerflächen samt Kran- und Transporteinrichtungen unzulässig, jedoch ist Ladeverkehr möglich.

4. Nachrichtliche Übernahme (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) für Pumpstation und Regenrückhaltebecken.

5. Etwaige Tierhaltung ist in Hinblick auf § 14 BauNVO Nebenanlagen untersagt.

6. **Art der Nutzung**
- 6.1 Im Industriegebiet können Ausnahmen gemäß § 9 Abs.3 Nr.1 BauNVO zugelassen werden.
- 6.2 Im Gewerbegebiet können Ausnahmen gemäß § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO zugelassen werden.
- 6.3 Im Gewerbegebiet sind Anlagen, die im Anhang der 4. BImSchV genannt werden, auch ausnahmsweise nicht zulässig.

7. **Westliche Grundstückseingrünung am Waldrand**
- GE: Dem westlichen Waldrand (einschließlich Friedhofsweg) wird ein 20 m breiter Waldsaum vorgepflanzt. Die Baugrenze liegt somit insg. 25 m vom Waldrand entfernt. Außerhalb der Baugrenze sind keine Park- und Lagerflächen sowie sonstige dauerhafte Nutzungen erlaubt. In einem 10 m - Streifen, der an die Baugrenze anschließt, sind ausnahmsweise sickerfähige Umfahrten für Sicherheitsfahrzeuge (z.B. Feuerwehr) zulässig.
- GI: Hier ist ein 35 m breiter Waldsaum zu pflanzen; der Abstand Wald - Baugrenze beträgt 40 m.

8. Die Regenwasserrückhaltung des Industriegebietes erfolgt auf dem Flurstück 222. Dort ist ein Regenrückhaltebecken von ca. 2000 qm als Feuchtbiotop zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Für die Genehmigung von Bau und Betrieb genehmigungspflichtiger Anlagen findet das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImschG) Anwendung. Weitere ergänzende Verwaltungsvorschriften und Gesetze aus dem Bereich des Umweltschutzes:
   - TA - Luft
   - TA - Lärm
   - Abfallbeseitigungsgesetz
   - Abwasserabgabegesetz
2. Bei archäologischen Funden ist umgehend die entsprechende Behörde zu benachrichtigen und zu Rate zu ziehen.

D Festsetzungen und Hinweise durch Text GOP

4.0 Grünordnerische Festsetzungen durch Text Kerngebiet
entspr. § 9 Abs. 1 Ziff 15, 20, 24, 25 BauGB

4.1. **Industriegebiet**

4.1.1 **Grundstückseingrünung**

4.1.1.1 Lärmschutzwall an der Autobahn

Max. Böschungsneigung: 1:2

Die Böschungsmodellierung hat differenziert mit unterschiedlichen Höhen und Neigungen zu erfolgen.

Die wallintegrierende Vegetationsfläche ist zu 80 % waldartig mit Gehölzen zu bepflanzen. Ziel: Artenreicher Laubmischwald. Die restlichen 20 % sind magere Gras- und Staudensäume (ökologisch wichtige Randzone).

Großbaumpflanzung lt. Planzeichen, Mindestpflanzgröße: Stammbüsche, 3xv., m. B., 18-20

Mindestpflanzgröße und Baum / Strauchaufteilung flächige Pflanzung:
30 % Heister, mind. 2xv., o. B., 150-200
70 % Sträucher, mind. 2xv., o. B., 60-100

Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz / 1,5 m²

Artenauswahl orientiert an der potentiell natürlichen Vegetation. Beispielliste unter Hinweise.

4.1.1.2 Westlicher Waldmantel

Ziel: Artenreicher, abgestufter Waldrand mit hohem Anteil an Saumflächen.

Steilste zulässige Böschungsneigung: 1:4

Westlicher Bereich der Fläche:

Bäume I. Ordnung als Solitär, 3xv., m. B., 18-20, festgesetzt durch Planzeichen

Flächenpflanzung: Mindestpflanzgrößen und Baum- und Strauchanteile
30 % Heister, 2xv., o. B., 150-200
70% Sträucher, 2xv., o. B., 60-100

Östlicher Bereich der Fläche:

Bäume II. Ordnung als Solitär, 3xv., m. B., 18-20, festgesetzt durch Planzeichen

Flächenpflanzung: Mindestpflanzgrößen und Baum- und Strauchanteile

10 % Heister von Bäumen II. Ordnung, 2xv., o. B., 150-200

90 % Sträucher, 2xv., o. B., 60-100

Mindestpflanzdichte und Artenauswahl: wie 4.1.1.1

Die verbleibende Fläche (20 %) ist als Saumfläche bzw. Wiese wie unter 4.1.1.1 auszubilden.

4.1.1.3 Nördliche Grundstücksabgrenzung

Grünfläche als Vernetzungselement in Ost/West- Richtung.

Böschungsneigungen max. 1:4 (Anpassung an weiche Formen der Umgebung).

Der Mindestpflanzflächenanteil beträgt 35 %.

- Solitärbäume als Hochstämme, mind. 3xv. 18-20, entspr. Festsetzung durch Planzeichen.

- Flächig in den Gehölzgruppen:
30 % Heister, 2xv. 150-200
70% Sträucher, 2xv. 60-100

Pflanzdichte, Mindestpflanzgrößen siehe 4.1.1.2

Zusätzlich sind noch ca. 25 Obstbäume H, 3xv., 14-16 in Gruppen von 3-7 Bäumen in den Wiesenbereich zu integrieren (zweiter Ortsrand entspr. Bestand Dahlewitz).

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als extensive Wiese auszubilden.

4.1.1.4 Schutzstreifen Eschenweg

Der Schutz (Schutz des Wurzelraumes, Schutz vor Stamm- und Kronenschäden bei den Baumaßnahmen) der Eschenallee wird durch einen extensiv bewirtschafteten Wiesenstreifen gesichert. Zusätzlich wird festgelegt, daß der vorhandene Eschenweg in seinem Bestand erhalten und nicht ausgebaut, sondern die Allee aber saniert und ergänzt wird.

4.1.1.5 Grundstücksbegrünung

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Der Mindestpflanzflächenanteil ist 50 %. Die Pflanzartenauswahl richtet sich nach der potentiell natürlichen Vegetation (Siehe auch Artenliste unter Hinweise).

Mindestpflanzgrößen

Bäume:	Solitär, 3xv., m.B., 18-20
Heister:	2xv., o.B., 150-200
Sträucher:	2xv., o.B., 60-150

Ein Zierpflanzenanteil von 30 % ist zulässig, sofern gestalterischen oder technischen Notwendigkeiten (z.B. übermäßiges Größenwachstum der einheimischen bzw. der pot. nat. Gehölze) mit den Gehölzen der Artenliste nicht entsprochen werden kann.

Die Mindestpflanzdichte beträgt auf allen Pflanzflächen 1 Gehölz pro 1,5m². Abweichungen bei Staudenflächen oder Stauden / Gehölzmischflächen sind zulässig. Hier richtet sich die Pflanzdichte nach den Richtlinien bzw. Empfehlungen des BDB.

4.1.2 **Interne Erschließungsflächen**

Erschließungsflächen sind so wasserdurchlässig wie möglich zu gestalten (Schotterrasen, wassergebundene Wege auf Schottertragschicht, Rasenfugenpflaster, Rasengittersstein). Stellplatzflächen auf Parkplätzen werden mit Rasengittersteinen erstellt.

4.1.3 **Parkplatzbegrünung**

Je 4 Stellplätze ist im Parkplatzbereich mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Artenauswahl siehe Liste unter Hinweise. Die Mindestpflanzflächengröße pro Baum beträgt 10 qm. Pro Parkplatzquartier ist jeweils eine Baumart zu verwenden.

Mindestpflanzgröße: H, 3xv., m.B., 18-20

4.1.4 **Oberflächenentwässerung**

Sämtliches unbelastetes Oberflächenwasser ist rückzuhalten und zu versickern.

4.1.5 **Einfriedung**

Grundstückseinfriedungen sind grundsätzlich zulässig. Sie sind transparent zu gestalten. Auf durchgängige Sockel ist zu verzichten. Die max. Einfriedungshöhe ist 250 cm. Ausnahmen hiervon sind auf Grund von Sicherheitsbelangen möglich, ihre Notwendigkeit ist jedoch nachzuweisen. Bei engmaschigen Zäunen ist alle 15 m ein höhengleicher Durchlaß von ca. 10x10 cm für Kleintiere (Igel usw.) vorzusehen.

Alle Einfriedungen sind in die Randeingrünung zu integrieren (Vor- und Hinterpflanzung). Bei bewachten Zäunen ist ein Wachweg zulässig, der jedoch nicht auf die Randeingrünung angerechnet wird.

4.1.6 **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der Großteil der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf gesonderten Flächen außerhalb des Industriegebiets. Die textlichen Festsetzungen hierfür erfolgen unter 6.0.

Die übrigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen innerhalb des Industriegebietes. Den Ausgleichs- und Ersatzforderungen des Naturschutzgesetzes kann zur Gänze entsprochen werden. Monitärer Ausgleich wird nicht notwendig. Auf die Begründung zu dieser Planung wird verwiesen.

4.2 **Gewerbegebiet**

4.2.1 **Begrünung privater Grundstücksflächen**

4.2.1.1 Parkplatzdurchgrünung

Für die Parkplatzdurchgrünung wird im Parkplatzbereich ein Großbaum / 4 Stellplätze festgelegt. Zu verwenden ist jeweils eine Baumart je Parkplatzquartier. Artenauswahl siehe Liste unter Hinweise.

Mindestpflanzflächengröße pro Baum: 10 m²

Mindestpflanzgröße: H, 3xv., m.B., 18-20

Die Pflanzflächen sind mit Bodendeckern oder Sträuchern zu unterpflanzen.

4.2.1.2 Randeingrünung

Entlang der Grundstücksgrenze ist eine Pflanzung von mind. 3 m Breite anzulegen. Zu verwenden sind die Arten der pot. nat. Vegetation. Ein Zierstrauchanteil von max. 20 % ist zulässig, soweit mit den oben festgesetzten Arten nachzuweisende gestalterische oder technische Belange nicht lösbar sind. Die Mindestpflanzdichte ist 1 Gehölz / 1,5 m². Grenzen zwei Grundstücke aneinander, reduziert sich die Breite auf insgesamt 500 cm. Sind Grundstücke kleiner als 3.500 m², reduzieren sich die Abmessungen auf 250 bzw. 400 cm. Grenzen Grundstücke an intensiv bepflanzte öffentliche Grünflächen, so reduziert sich die Privatpflanzung auf eine Tiefe von 150 cm.

Letztere Festsetzung gilt nicht für die östlichen Grundstücksgrenzen am Eschenweg. Hier ist ein 300 cm breiter Pflanzstreifen anzulegen, da der Schutzstreifen Eschenwegallee unbepflanzt bleibt.

Artenauswahl entsprechend pot. nat. Vegetation (siehe hierzu auch Artenliste unter Hinweise).

Mindestpflanzgrößen: 2xv.-Qualität

Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz / 1,5 m²

4.2.1.3 Grundstücksdurchgrünung

Pro 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Großbaum zu pflanzen. Die zur Parkplatzbegrünung verwendeten Bäume gehen in diese Statistik ein.

Mindestpflanzgröße: H / STBU, 3xv., m.B., 18-20

Unversiegelt bleibende Flächen sind gärtnerisch zu begrünen. Auf einen hohen Anteil an Gehölzen ist Wert zu legen. Für die Artenauswahl hat die pot. nat. Vegetation als Grundlage zu dienen. Ausnahmen zu Gunsten von Ziergehölzen sind zulässig, soweit nachzuweisende technische oder gestalterische Notwendigkeiten dies erfordern.

4.2.1.4 Westliche Grundstückseingrünung am Waldrand

Dem westlichen Waldrand bzw. dem diesem vorgelagerten Friedhofsweg wird ein 20 m breiter Waldrandstreifen vorgepflanzt. Die festgesetzten Bäume sind Bäume II. Ordnung und richten sich in der Artenauswahl nach der pot. nat. Vegetation.

Mindestpflanzgröße Bäume: STBU, 3xv., m.B., 16-18

Mindestpflanzgröße Sträucher: 2xv., o.B., 60-150

Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz / 1,5 m² Pflanzfläche.

Mindestpflanzflächenanteil: 100 %

4.2.1.5 Nördliche Gewerbegebietseingrünung

Die nördliche Eingrünung wird als lockere Ortsrandeingrünung festgeschrieben. Zu pflanzen ist je 75 m² Ortsrandgrünfläche ein Obstbaum oder je 100 m² ein Großbaum der pot. nat. Vegetation (siehe auch Artenliste unter Hinweise).

Mindestpflanzgrößen:

- Obstbäume h, 3xv., m.B., 16-18
- Großbäume H / STBU, 3xv., m.B., 18-20

4.2.2 **Interne Erschließung**

Bei Erschließungsstraßen ist Asphalt zulässig. Dies gilt auch für die Parkplatzerschließung. Die KFZ- Stellplätze sind wasserdurchlässig (wassergebundene Wegedecke auf Schottertragschicht, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster usw.) zu gestalten.

Jedes Grundstück bekommt eine max. 8 m breite Zufahrt. Breitere Zufahrten oder eine ev. notwendige zweite oder max. gar dritte Zufahrt bedingen den Ausgleich der auf diese Weise entfallenden Pflanzfläche auf dem Grundstück (Verhältnis 1:1). Mehr als drei Grundstückszufahrten pro Grundstück sind unzulässig (Durchgängigkeit des Grünsystems).

Der Mindestabstand von Einfahrt zu Einfahrt ist 25 m (Schaffung lebensfähiger Grüneinheiten). Die im Straßenraum vorgesehenen Bäume sind bei der Festsetzung der Lage der Einfahrten zu berücksichtigen.

4.2.3 **Fassadenbegrünung**

Ungegliederte Fassaden (größer als 100 m²), also Fassaden ohne Fenster oder sonstige deutlich hervortretende Gestaltungselemente, sind zu begrünen. Sollte der Wandaufbau Selbstklimmer nicht zulassen, sind Kletterhilfen für Rankgehölze vorzusehen.

4.2.4 **Dachbegrünung**

Flachdächer (Neigung bis 5 %) sind zu begrünen. Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung im einschichtigen Aufbau. Bei Wegfall der Dachbegrünung aus technischen oder anderen Gründen (Nachweis durch den Bauwerber erforderlich) entfällt eine Maßnahme im Rahmen der Eingriffsminimierung. Pro m² unbegrüntem Flachdach ist deshalb ein zusätzlicher m² Grünfläche im Sinne der internen Durchgrünung auf dem eigenen Gelände nachzuweisen. In der Baueingabeplanung ist dieser entsprechende Ersatz darzustellen.

4.2.5 **Öffentliche Begrünung**

4.2.5.1 Fuß- und Radweg begleitende Grünflächen

Mindestpflanzflächenanteil: 40 % ohne Weg

Artenauswahl siehe Liste unter Hinweise + Obstbäume

Mindestpflanzgröße Großbäume: H / STBU, 3xv., m.B., 18-20 (Bäume lt. Planzeichen), Obstbäume: h / H, 3xv., m.B., 14-16, Sträucher: 2xv.-Ware

Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz / m²

Restflächen: Wiese / Extensivrasen

4.2.5.2 Straßenbegleitgrün

Festgesetzte Baumart: Acer platanoides (Spitzahorn)

Mindestpflanzgröße: H, 3xv., m.B., 18-20

Unterpflanzung aus bodendeckenden Gehölzen und Stauden (Cotoneaster und ähnliche Allerweltsbodendecker sind unzulässig)

Mindestpflanzflächengröße pro Baum: 10 m²

4.2.5.3 Schutzstreifen Eschenweg

Der Schutzstreifen Eschenweg wird öffentliche Grünfläche und ist als extensive Wiese anzulegen und zu pflegen.

4.2.6 **Oberflächenentwässerung**

Nicht auf den Grünflächen und den ansonsten unversiegelt oder teilversiegelt bleibenden Flächen versickerndes Niederschlagswasser ist rückzuhalten und zu versickern. Gemeinsame Rückhaltungen (siehe Festsetzung durch Planzeichen) werden bereitgehalten.

4.2.7 **Einfriedung**

Grundstückseinfriedungen sind grundsätzlich zulässig. Sie sind transparent zu gestalten. Auf durchgängige Sockel ist zu verzichten (Minimierung der Barrierenwirkung). Die max. Einfriedungshöhe ist 200 cm. Ausnahmen hiervon sind auf Grund von Sicherheitsbelangen möglich, ihre Notwendigkeit ist nachzuweisen. Bei engmaschigen Zäunen bzw. Zäunen mit weniger als 10 cm Bodenabstand ist alle 15 m ein höhengleicher Durchlaß von ca. 10x10 cm für Kleintiere (Igel usw.) vorzusehen.

Alle Einfriedungen sind in die Randeingrünung zu integrieren (Vor- und Hinterpflanzung). Bei Lagerflächen ist aus Sichtschutzgründen der Verzicht auf Transparenz zulässig.

5.0 Grünordnerische Hinweise durch Text

5.1 **Pflanzhinweise**

Die Eingrünung ist spätestens mit der auf die Fertigstellung des zuzuordnenden Gebäudes bzw. der Erschließungsmaßnahme folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Vorläufig ungenutzt bleibende Grundstücksteile sind als artenreiche Wiese einzusähen und als solche so lange zu erhalten, bis die Flächen ihrer abschließenden Nutzung zugeführt werden.

Ausgefallene Pflanzen sind umgehend vollwertig zu ersetzen.

Die angelegte Pflanzung ist auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

5.2 **Freiflächengestaltungsplanung / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenplanung**

Zur Baueingabe gehört ein von einem qualifizierten Planer erstellter Freiflächengestaltungsplan, der aus dem Bebauungsplan mit seinem integrierten Grünordnungsplan entwickelt ist. Er hat Art und Umfang der Pflanzung, die beabsichtigte Gesamtgestaltung der Außenanlagen und Art und Umfang der Versiegelung bzw. deren möglichst weitgehende Vermeidung darzustellen. Sinngemäß gilt dies auch für die Planungen der öffentlichen Erschließung.

Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist von einem qualifizierten Planer ein konkreter Maßnahmenplan aufzustellen und bei der Genehmigungsbehörde bis spätestens 31. 12. 94 einzureichen. Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollte parallel zum Ausbau der Erschließung erfolgen, ist aber bis spätestens 30. 6. 95 abzuschließen.

Für diese Planungen ist das Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde erforderlich (§ 17 Abs. 2 Brdbg LNatSchG).

5.3 **Sicherstellung der Freiflächengestaltung**

Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung der privaten Bauwerber entsprechend genehmigtem Freiflächengestaltungsplan ist der Genehmigungsbehörde eine unbefristete Bankbürgschaft in Höhe von mind. 50 % der lt. Kostenberechnung Freiflächengestaltungsplan zu erwartenden Erstellungskosten für die gesamten Außenanlagen zu Gunsten der Gemeinde nachzuweisen. Werden die Anlagen nicht entsprechend ausgeführt, läßt die Gemeinde auf Kosten des Bauherrn die Anlagen ordnungsgemäß errichten. Die Gemeinde hat das Recht, auf die Bankbürgschaft zurückzugreifen und ev. noch fehlende Gelder beim Bauherrn einzutreiben.

Als ordnungsgemäß umgesetzt gelten Außenanlagen, die spätestens mit Ende der auf den Abschluß und Abnahme der Hochbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode abgeschlossen und in einem abnahmefähigen Zustand sind. Mit Feststellung dieser Tatsache kann die Bankbürgschaft zurückgegeben werden.

5.4 **Pflanzenauswahl**

Die Pflanzenauswahl hat in der Regel nach der potentiell natürlichen Vegetation zu erfolgen. Ausnahmen sind in den Festsetzungen durch Text geregelt.

Die folgende Pflanzenauswahl umfaßt die geeigneten Arten der pot. nat. Vegetation und ist in Abstimmung mit den Naturschutz- und Forstbehörden um einige typische Heckenarten ergänzt, bei deren Verwendung es keiner Ausnahmegenehmigung bedarf.

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides (A)	Spitzahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior (F)	Esche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus x intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher:

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus verrucosa	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus racemosa	Trauben-Hollunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Für spezielle Standorte wie Uferbegleitpflanzungen oder für Böschungen sind auch Arten zulässig, die über diese Liste hinaus gehen, aber dem entsprechenden speziellen Standort entsprechen, also zu den einheimischen Gehölzen zu rechnen und standortgerecht sind.

5.5 **Sanierung Eschenallee**

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen sollte die Eschenallee saniert bzw. ergänzt werden. Der Weg selbst sollte so wieder hergerichtet werden, wie er vor Beginn der Baumaßnahmen war.

5.6 **Sicherung des Oberbodens:**

Entsprechend einschlägiger Bestimmungen ist Oberboden, der durch Baumaßnahmen in irgend einer Form betroffen wäre, vor Beginn der Maßnahme zu sichern. Dies hat dort, wo die Baumaßnahme selbst entsteht bzw. Flächen für den laufenden Baubetrieb in Anspruch genommen werden, durch Abschieben und ordnungsgemäßes Zwischenlagern zu geschehen, vom Bau unberührte Grundstücksteile sind so abzugrenzen, daß dem Oberboden kein Schaden entsteht.

6.0 Grünordnerische Festsetzungen Ausgleich und Ersatz außerhalb Kerngebiet

6.1 **Vernetzungsgrundstücke beiderseits der B 96**

Ziel der Neugestaltung ist eine vielgestaltige Heckenstrukter in der durch Planzeichen dargestellten Art, eingebettet in eine extensiv genutzte Wiese mit ausgeprägtem Übergangssaum hin zum Wald und zu den neu zu pflanzenden Hecken. Einzuhalten ist der Art der Gestaltung mit ihren zusammenhängenden offenen Flächen und der freien Formenfindung der Gehölze, nicht die genaue Lage. Lineare Heckensysteme im Sinn landwirtschaftlicher Windschutzsysteme sind unzulässig.

6.1.1 **Wiesenflächen**

Angesät wird eine artenreiche, für magere Standorte geeignete Wiese. Sie ist extensiv zu nutzen (keine Düngung, max. zweischürige Nutzung). Die erste Mahd darf nicht vor 30. Juni erfolgen (Schutz von Wiesenbrütern, Ausreifung und Aussamung der Blütenpflanzen).

6.1.2 **Gehölzflächen**

Die Gehölzflächen sind als durchgängige, in Form und Gestalt reichgegliederte Hecke anzulegen.

Mindestgehölzflächenanteil am Gesamtgrundstück: 25 %

Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz / 1,5 m²

Mindestanteil Bäume: 10 %

Mindestpflanzgrößen:

- Bäume: Heister, 2xv., o.B., 150-200
- Sträucher: 2xv., o.B., 60-150

Die Artenauswahl hat sich nach der pot. nat. Vegetation zu richten. Siehe hierzu auch Artenliste unter Hinweise.

6.2 **Regenrückhaltung**

Für den rechnerisch und technisch notwendigen Teil der Regenrückhaltung wird ein Regenrückhalteweiher festgesetzt (siehe Planzeichen). Er ist naturnah auszubauen (hoher Anteil an Flachuferbereichen, naturnahe Uferbepflanzung). Ausgenommen hiervon sind die technisch notwendigen Einlaufbauwerke und eventuelle Absetzanlagen.

Die Mindesttiefe wird auf 300 cm festgesetzt. Eine Abdichtung ist unzulässig (Förderung der Versickerung). Die Sickerfähigkeit des Untergrunds ist durch periodische Räumung auf Dauer zu gewährleisten.

Näheres ist im Rahmen des für solche Maßnahmen notwendigen wasserrechtlichen Verfahrens zu regeln.

6.2.1 **Renaturierung Löschegraben**

Der Löschegraben ist zu renaturieren (zusätzliche Regenrückhaltung durch kleine Aufweitungen, Schaffung von naturnahem Lebensraum durch Uferabflachungen usw.).

Als Mindestanforderungen werden festgesetz:

- Anhebung der Grabensohle auf max. 60 cm unter Gelände
- Umgestaltung des südlichen Uferbereichs (Nord- Ufer mit wertvollem Baum- und Strauchbestand bleibt unangetastet) mit Uferabflachungen und Aufweitungen
- standortgerechte, gruppenweise Bepflanzung des Südufers

Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind als Festsetzungen in der Art, nicht unbedingt in der Lage umzusetzen.

6.3.1 **Wiesenflächen**

Die bisher ackerbaulich genutzten Flächen beiderseits des Löschegrabens (siehe Planzeichen) sind in extensiv genutzte Feuchtwiesen umzuwandeln. Ziel ist die Schaffung zusammenhängender offener Flächen.

6.3.2 **Gehölzflächen**

Die vorhandenen Gehölzflächen (Grabenbepflanzung Löschegraben, Böschungspflanzungen, Wald) sind uneingeschränkt zu erhalten.

Zusätzlich sind Gehölzpflanzungen der Art wie mit Planzeichen dargestellt zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte, einheimische Gehölze. Der Mindestpflanzflächenanteil an diesen Ausgleichsflächen beträgt 5 %. Zu verwenden sind standortgerechte, einheimische Arten.

Hinsichtlich Mindestanforderungen an Größe und Pflanzdichte siehe Festsetzungen unter 6.1.2.

Dem Waldsaum im Süden des Planungsgebietes ist ein mind. 5 m breiter Waldsaum vorzulagern. Dieser bleibt von jeder landwirtschaftlichen Nutzung frei. Er ist max. alle 3, minimal alle 5 Jahre zu mähen und dadurch von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Das Mähgut ist zu entfernen.

6.5 **Sicherung der Pflanzmaßnahmen**

Zur Vermeidung ökologisch wenig wünschenswerter Wildschutzzäunungen sind die Pflanzflächen durch Abfallholzwälle (im Sinne von Benjes- Hecken) zu schützen. Mindestabmessung der Wälle: Höhe 150 cm, Breite 200 cm.

In der Bilanzierung gilt die Abfallholzeinfassung als Pflanzfläche.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.02.1991, bestätigt durch die Gemeindevertretung am 10.05.1995 – und am 14.06.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.06.1995 bis zum 17.07.1995 erfolgt.

   Rangsdorf, 23.09.1996 (Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Der Bürgermeister — Amtsdirektor

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

   Rangsdorf, 23.09.1996 (Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Der Bürgermeister — Amtsdirektor

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 21.10.1994 / 16.06.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Rangsdorf, 23.09.1996 (Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Der Bürgermeister — Amtsdirektor

4. Die Gemeindevertretung hat am 10.05.1995 / 14.06.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Rangsdorf, 23.09.1996 (Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Der Bürgermeister — Amtsdirektor

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.06. bis zum 10.07.95 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch und Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Dienstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr, Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 19 Abs. 1 und 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang: in der Zeit vom 16.06. bis zum 20.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Rangsdorf, 23.09.1996 (Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Der Bürgermeister — Amtsdirektor

6. Der katastermäßige Bestand am 20.05.1995 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Kassel, 21.06.1995 (Ort, Datum) — (Unterschrift) eingetragener Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .... sowie am 13.09.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Rangsdorf, 23.09.1996 (Ort, Datum, Unterschrift) — (Unterschrift) Der Bürgermeister — Amtsdirektor

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.09.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.09.1995 gebilligt. / Ergänzung am 11.09.1996

   Rangsdorf, 23.09.1996 (Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Der Bürgermeister — Amtsdirektor

9. Die Genehmigung dieses Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az: .... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

   (Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az: .... bestätigt.

    (Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

    Rangsdorf, 30.10.96 (Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Der Bürgermeister — Amtsdirektor

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 4.11.96/14.11.96 in Schaukästen/Amtsblatt - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 04.11.96 bis zum 04.12.96 - durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 04.12.1996 in Kraft getreten.

    Rangsdorf, 10.12.1996 (Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Der Bürgermeister — Amtsdirektor

PROJEKT: **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet 1, Gemeinde Dahlewitz**	PLANUNG: ASSMANN BERATEN + PLANEN
AUFTRAGGEBER: **Amt Rangsdorf**	PROJEKT-NR: 343881
	GEZEICHNET: J.E.
	DATUM: 19.06.1995, überarbeitet am 15.09.95, überarbeitet am 19.09.1996
	GEPRÜFT: Hugger
ZEICHNUNG: **Bebauungsplan Baugebiet 1 Gemeinde Dahlewitz**	DATUM: 19.09.1996, 19.06.1995, 15.09.95
	BLATTGRÖSSE: 85 x 240
ZEICHNUNGS-NR: 343881-E4	MASSSTAB: 1:2000
UNTERSCHRIFT AUFTRAGGEBER:	PLANVERFASSER: ASSMANN BERATEN + PLANEN GmbH, WASSERKUNSTSTRASSE 100, 39124 MAGDEBURG, TELEFON (03 91) 27 61 13