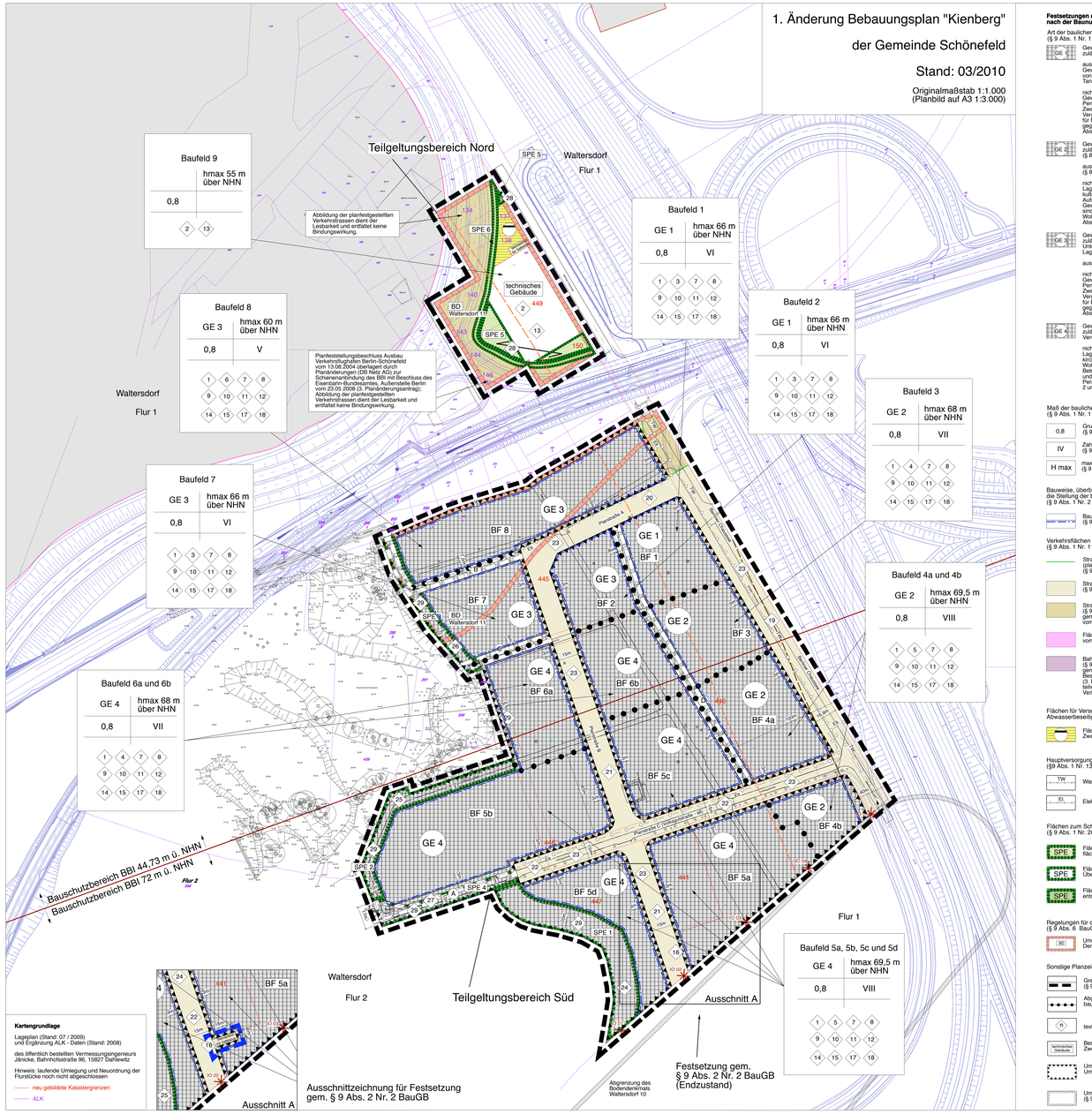
1. Änderung Bebauungsplan "Kienberg"

der Gemeinde Schönefeld

Stand: 03/2010

Originalmaßstab 1:1.000
(Planbild auf A3 1:3.000)



Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 8 BauNVO)

GE 1 — Gewerbegebiet - GE 1
zulässig sind: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

ausnahmsweise zulässig sind:
Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Gewerbebetrieben, die der Unterbringung von Personen dienen, insbesondere Hotels, Pensionen, Wohnheime; Lagerhäuser und Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 BauNVO)

nicht zulässig sind:
Gewerbebetriebe, die der Unterbringung von Personen dienen insbesondere Hotels, Pensionen und Wohnheime; Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Gewerbebetriebe, die der Unterbringung von Personen dienen insbes. Pensionen und Wohnheime (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 4 und Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2 BauNVO)

GE 2 — Gewerbegebiet - GE 2
zulässig sind: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotels und Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauNVO)

ausnahmsweise zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art sowie Lagerhäuser (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

nicht zulässig sind:
Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Gewerbebetriebe, die der Unterbringung von Personen dienen insbes. Pensionen und Wohnheime (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 4 und Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2 BauNVO)

GE 3 — Gewerbegebiet - GE 3
zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Gewerbebetrieben, die der Unterbringung von Personen dienen, insbesondere Hotels, Pensionen, Wohnheime; Lagerhäuser; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauNVO)

ausnahmsweise zulässig sind: Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

nicht zulässig sind:
Gewerbebetriebe, die der Unterbringung von Personen dienen, insbesondere Hotels, Pensionen und Wohnheime; Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Gewerbebetriebe, die der Unterbringung von Personen dienen insbes. Pensionen und Wohnheime (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 4 und Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Nr. 2 BauNVO)

GE 4 — Gewerbegebiet - GE 4
zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Hotels; Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 BauNVO)

nicht zulässig sind:
Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Gewerbebetriebe, die der Unterbringung von Personen dienen, insbes. Pensionen und Wohnheime (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Nr. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

IV — Zahl der Vollgeschosse; z.B. viergeschossig als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

H max — maximale Höhe der baulichen Anlagen in Metern über NHN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen sowie Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrünungslinie zwischen zwei Verkehrsflächen
(planfestgestellte Verkehrsfläche / Verkehrsfläche des Bebauungsplanes)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
gemäß Planfeststellungsbeschluss Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld vom 13.08.2004 (zum besseren Verständnis anderfarbig abgebildet)

Fläche für den Luftverkehr gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 13.08.2004 für den Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld

Bahnfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
gemäß DB Netz AG Planänderungen zur Schienenanbindung des BBI mit Beschluss des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle Berlin vom 23.05 2008 (3. Planänderungsantrag);
teilweise Überlagerung des Planfeststellungsbeschlusses Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld vom 13.08.2004

Flächen für Versorgungsleitungen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung: Abwasserpumpwerk

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

TW — Wasserleitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

El. — Elektrizitätsleitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

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

SPE — Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft flächenhafte darstellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

SPE — Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Überlagernde Darstellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

SPE — Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend der Planfeststellung zur A 113n (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

BD — Umgenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Übernahme)

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung, oder unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs 5 BauNVO)

n — textliche Festsetzung

technisches Gebäude — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird Zweckbestimmung: technisches Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BundesImmissionsschutzgesetztes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

A — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

B — Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

C — Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Regenwasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

D — Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Träger für Ver- und Entsorgung (Trinkwasserversorgung, Regen- und Abwasserentsorgung, Energieversorgung und Telekommunikation (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

IS-LEK — Immissionsstandorte

BF 1 — Baufeld 1

Planzeichen ohne Normencharakter, die zum Verständnis der Planung dienen

Bauschutzbereich BBI

Planfeststellung A 113 n und weitere Verkehrswege / Verkehrsflächen (Bsp. Bahnanlagen außerhalb des Geltungsbereiches)

40 m Abstand zur BAB

100 m Abstand zur BAB

planfestgestellte Flughafenabgrenzung Verkehrsflughafen Berlin - Schönefeld (außerhalb des Geltungsbereiches)

Umgenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtliche Übernahme) (außerhalb des Geltungsbereiches)

Nutzungskreuz

Baufeld n

Art der baulichen Nutzung	max. Höhe baul. Anlagen über NHN
Grundflächenzahl	Geschossigkeit
textliche Festsetzungen	

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 In den Baufeldern 1 bis 8 müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 2.500 qm aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2 Die maximale Höhe baulicher Anlagen auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Technisches Gebäude" liegt bei 55 m über NHN. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

3 Die maximale Höhe baulicher Anlagen in den Baufeldern 1, 2 und 7 liegt bei 66 m über NHN. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

4 Die maximale Höhe baulicher Anlagen in den Baufeldern 3, 6a und 6b liegt bei 68 m über NHN. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

5 Die maximale Höhe baulicher Anlagen in den Baufeldern 4a, 4b, 5a, 5b, 5c und 5d liegt bei 69,5 m über NHN. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

6 Die maximale Höhe baulicher Anlagen im Baufeld 8 liegt bei 60 m über NHN. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen zum Schutz gegen Lärm die Dächer und die Außenwände einschließlich der Fenster sowie ggf. anderer Bauteile (z.B. Lüftungseinrichtungen) ein bestimmtes bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'w) entsprechend DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen. Dieses liegt für die Gebäudeseiten, die mit mehr als 50 % ihrer Fläche in Richtung der Immissionsstätten bei mindestens 50 dB. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

8 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Aufenthalts- und Arbeitsflächen sowie Aufenthalts- und Arbeitsräume im Freien nicht zulässig. Nutzungen, die den ständigen Aufenthalt im Freien vorsehen, sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9 Garagen sowie Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind auf einem Flächenstreifen von 20 m Tiefe parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

10 Auf Flächen für Stellplätze ist je 75 qm Stellplatz- und Zufahrtsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Listen 1 oder 3 zu pflanzen und zu unterhalten. Abgänge sind unverzüglich gleichwertig nachzupflanzen.

11 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach E DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten: LEK,tags = 65 dB(A) LEK,nachts = 50 dB(A) Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach E DIN 45691, Abschnitt 5. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

12 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen zum Schutz gegen Lärm die Dächer und die Außenwände einschließlich der Fenster sowie ggf. anderer Bauteile (z.B. Lüftungseinrichtungen) ein bestimmtes bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'w) entsprechend DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen. Dieses liegt für die Gebäudeseiten, die mit mehr als 50 % ihrer Fläche in Richtung der Immissionsstätten bei mindestens 50 dB. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

13 Auf Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Technisches Gebäude" ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes und die Errichtung eines vollautomatischen Lagers zulässig. Der dauerhafte Aufenthalt von Betriebs-, Wach- oder anderem Personal ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

14 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen und Garagen in Vollgeschossen für erforderliche Stellplätze sowohl oberirdisch, als auch unterirdisch unberücksichtigt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)

15 Zu baulichen Anlagen ist die festgesetzte Zahl der notwendigen Stellplätze nach Liste 1 auf dem Baugrundstück oder an anderen geeigneten Orten zu errichten. Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO)

Liste 1

Nutzungsarten	Zahl der PKW-Stellplätze
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- / Praxisräumen:	
Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 qm Nutzfläche
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 30 qm Nutzfläche
Verkaufsstätten:	
Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 qm Nutzfläche
Versammlungsstätten (außer Gaststätten):	
Versammlungsstätten von geringerer Bedeutung (wie Kongresszentren)	1 je 40 qm Nutzfläche
Sonstige Versammlungsstätten (wie Vortragssäle)	1 je 30 qm Nutzfläche
Gaststätten und Beherbergungsbetriebe:	
Gaststätten o. ä.	1 je 10 qm Gastraumfläche
Beherbergungsbetriebe wie Hotels	1 je 3 Betten sowie 1 Busstellplatz je 100 Zimmer
Gewerbliche Anlagen:	
Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 je 60 qm Nutzfläche
Lagerräume, Ausstellungs- / Verkaufsplätze	1 je 100 qm Nutzfläche
Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 je Pflegeplatz
Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 je Waschanlage
Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz
Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	5 je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mind. 10 KFZ
Gewerbe mit Anlieferung etc.	1 LKW-Stellplatz je Anlieferungstor bzw. -luke

16 Am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist bis zur Errichtung einer die Planstraße B der "Achse 1" verlängernden Verkehrsfläche die Errichtung einer Verkehrsfläche (Wendeanlage) erforderlich. Nach Realisierung der verbindenen Verkehrsfläche im südlich angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes "Am Flughafenzubringer" soll diese Fläche als Gewerbefläche genutzt werden. (Siehe Ausschnittzeichnung A) (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

17 In allen Gewerbeflächen (GE1 bis GE4) dieses Bebauungsplanes und in der Fläche für einen besonderen Nutzungszweck - technisches Gebäude dürfen zusammen bis zu 255.000 qm GF errichtet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO)

Grünordnerische Festsetzungen

18 In den Baufeldern sind 90 % der Dachflächen zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Gebäudeteile, Aufzugsschächte und Beleuchtungskörper etc. Hiervon ausgenommen sind Glasdächer, wenn diese Glasdächer zur Beleuchtung der darunter liegenden Geschosse dienen und nicht mehr als 30 % der Gesamtgebäude ausmachen. Für die Begrünung sind Arten der Pflanzliste 4 zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

19 Die Allee entlang der Berliner Chaussee ist zu erhalten. Bei Abgang der vorhandenen Bäume ist eine geschlossene Allee neu anzupflanzen. Dazu sind beidseits der Straße Bäume einer Art der Pflanzlisten 1 oder 3 der Mindest-Pflanzqualität Hochstamm 12-14 cm Umfang in einem Abstand von mindestens 8 m und maximal 12 m zu pflanzen.

20 Entlang der Planstraße A sind einseitig Straßenbäume einer Art der Pflanzlisten 1 oder 3 der Mindest-Pflanzqualität Hochstamm 12-14 cm Umfang in einem Abstand von mindestens 8 m und maximal 12 m zu pflanzen.

21 Entlang der Planstraße B sind einseitig Straßenbäume einer Art der Pflanzlisten 1 oder 3 der Mindest-Pflanzqualität Hochstamm 12-14 cm Umfang in einem Abstand von mindestens 8 m und maximal 12 m zu pflanzen.

22 Die Allee entlang der Planstraße C (Volksgutstraße - alt) ist zu erhalten. Bei Abgang der vorhandenen Bäume ist eine geschlossene Allee neu anzupflanzen. Dazu sind beidseits der Straße Bäume einer Art der Pflanzlisten 1 oder 3 der Mindest-Pflanzqualität Hochstamm 12-14 cm Umfang in einem Abstand von mindestens 8 m und maximal 12 m zu pflanzen.

23 Die Herstellung von Stellplätzen im Straßenraum ist in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau durchzuführen.

24 In der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung SPE 1 ist auf 3.215 qm pro 1,5 qm mindestens 1 Strauch und pro 100 qm mindestens ein Baum der Liste 2 als flächenhafte Laubgehölzanpflanzung anzupflanzen.

25 In der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung SPE 2 ist auf 1.815 qm pro 1,5 qm mindestens 1 Strauch und pro 100 qm mindestens ein Baum der Liste 2 als flächenhafte Laubgehölzanpflanzung anzupflanzen. Der in der SPE-Fläche vorhandene Erschließungsweg ist zurückzubauen.

26 In der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung SPE 3 ist auf 1.240 qm pro 1,5 qm mindestens 1 Strauch der Liste 2 als flächenhafte Laubgehölzanpflanzung anzupflanzen.

27 In der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung SPE 4 ist auf 435 qm pro 1,5 qm mindestens 1 Strauch und pro 100 qm mindestens ein Baum der Liste 2 als flächenhafte Laubgehölzanpflanzung anzupflanzen. Der in der SPE-Fläche vorhandene Erschließungsweg ist zurückzubauen. Die Versiegelung von Wegen ist in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau durchzuführen. Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten.

28 In der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung SPE 5 ist auf 1.052 qm pro 1,5 qm mindestens 1 Strauch der Liste 2 als flächenhafte Laubgehölzanpflanzung anzupflanzen.

29 Am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist im Baufeld 6a und in den festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung SPE 1, 2, 3 und 4 eine stationäre Amphibienbarriere zu errichten.

Liste 1 - groß- und mittelkronige Bäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Liste 2 - Gehölze für flächige Pflanzungen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus -Hybriden	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Lonicera x yllesiana	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyraster agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken-Rose
Rosa inodora	Geruchlose Rose
Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Wein-Rose
Rosa tomentosa agg.	Artengruppe Filz-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita agg.	Öhr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide, Asch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Liste 3 - kleinkronige Bäume

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn 'Cleveland'
Aesculus carnea 'Briotii'	Rotblühende Rosskastanie
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Prunus avium 'Plena'	Gefüllt blühende Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde 'Rancho'

Liste 4 - Pflanzen für Dachbegrünungen

Kräuter:	
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Allium senescens	Berg-Lauch
Anthyllis vulneraria	Gerlesiner Wundklee
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Echium vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Helianthemum nummularium	Gemeines Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Lotus corniculatus	Hornklee
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Thymus pulegioides	Feld-Thymian
Thymus serpyllum	Sand-Thymian
Gräser:	
Briza media	Zittergras
Festuca ovina	Dach-Trespe
Festuca rubra	Schaf-Schwingel
Koeleria glauca	Schillergras
Poa bulbosa	Zwiebel-Rispengras
Poa compressa	Flaches Rispengras

Hinweis des Schallgutachters:

Fenster von Aufenthaltsräumen sollten so gestaltet werden, dass sie nicht zu öffnen sind. Der erforderliche Luftaustausch sollte möglichst über Zwangsbelüftungseinrichtungen erfolgen.

Hinweis der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg:

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind Anlagensicherheitszonen nach § 18a LuftVG von Ortungs- und Navigationsanlagen betroffen. Eine Beurteilung, ob Störungen durch die Bebauung vorliegen, kann nur für das einzelne Bauvorhaben unter Berücksichtigung der konkreten Kubatur und der verwendeten Fassadenmaterialien erfolgen. Daher sind im Baugenehmigungsverfahren der Luftfahrtbehörde alle Vorhaben auch zur Prüfung unter radarrelevanten Aspekten (§ 18a LuftVG) vorzulegen und die Oberste Luftfahrtbehörde (derzeitig das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung) am Verfahren zu beteiligen.

Hinweis zu Bodendenkmalen:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes besteht von Seiten der Bodendenkmalpflege die begründete Vermutung, das bisher unbekannte Bodendenkmale verborgen sind.

Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä., die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Weiter sind entdeckte Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind nach § 11 und § 12 BbgDSchG ablieferungspflichtig. Falls Sicherungsmaßnahmen notwendig werden sollten, sind die Kosten und Bauverzögerungen im Rahmen des Zumutbaren vom Verursacher zu tragen.

Hinweis zu planexternen Kompensationen:

Der durch diese Planung hervorgerufene Eingriff kann am Standort nicht ausgeglichen werden. Deshalb ist eine planexterne Kompensation auf einer Fläche von insgesamt ca. 7,6 ha erforderlich. Derartige Flächen befinden sich bereits im Eigentum des Projektträgers. Sie liegen südlich von Rotberg im Umfeld des dortigen Neubaugebietes. Zur Absicherung dieser Maßnahmen wird der UNB zur Satzungsfassung ein öffentlich-rechtlicher Vertrag sowie der Nachweis der Flächenverfügbarkeit vorgelegt.

Hinweis der DB AG:

Bei Realisierung der Bahnanlagen zur Erschließung des BBI wird von Seiten der DB AG kein aktiver Schall- und Erschütterungsschutz realisiert. Entsprechende Maßnahmen zum Schall- und Erschütterungsschutz sind durch die einzelnen Vorhabenträger (Investoren) im Rahmen des Vollzuges in dem Fächen des Bebauungsplans zu realisieren.

Hinweis der FBS:

Zur Gewährleistung des Schallschutzes ist grundsätzlich sicherzustellen, dass den Forderungen des Planfeststellungsbeschlusses "Ausbau Verkehrsflughafen. " sowie der 16. BImschV in Verbindung mit der DIN 4109 bzw. VDI 2719 entsprochen wird.
Vorsorglich weist die FBS darauf hin, dass Lärmschutzmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bebauungsplangebietes erforderlich werden, nicht vom Flughafenbetreiber übernommen werden. Ein Anspruch auf fluglärmbedingte Entschädigungsleistungen besteht nicht.

Hinweis der Autobahnverwaltung:

Von Vorhabenträgern (Investoren) ist zu berücksichtigen, dass von der Autobahn A 113 beschnittene Belastungen ausgehen. Veranlasser von neuen Planungen haben diesem Umstand und den gesetzlichen Forderungen zum Immissionsschutz Rechnung zu tragen und notwendige Schutzmaßnahmen vorzusehen. Ansprüche an die Straßenbauverwaltung können nicht gelten gemacht werden.

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. Bbg I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.05.2009 (GVBl. I S. 165,174).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 886)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert am 29.10.2008 (GVBl. S. 286)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)

Kartengrundlage

Lageplan (Stand: 04/2009) und Ergänzung durch ALK-Daten (Stand: 2008)
des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs
Jänicke, Bahnhofstraße 96, 15827 Dahlewitz
Hinweis: laufende Umlegung und Neuordnung der Flurstücke noch nicht abgeschlossen

Erstellung/EDV

CAD-Programm
VektorWorks - Landschaft
auf apple - macintosh

Verfahrensvermerke

Beschlüsse

Die Gemeindevert