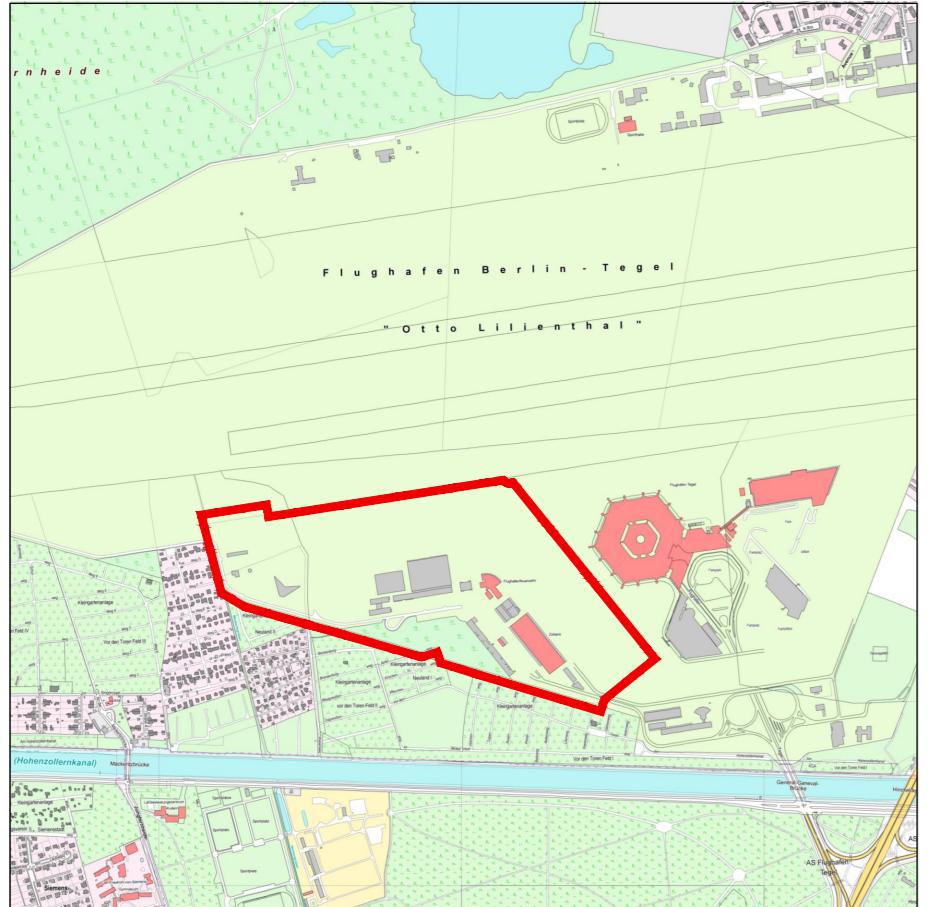


Übersichtskarte M 1 : 20 000



Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

- In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehr/BFRA sind Anlagen für Bildung und kulturelle Nutzung, Anlagen der Verwaltung sowie Dienstleistungsbetriebe für Veranstaltungen, Messen und Ausstellungen allgemein zulässig.
- In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehr/BFRA sind Gewerbebetriebe aller Art, die nicht aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 zulässig sind, und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
- In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehr/BFRA im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-50a sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Sondergebiet L_{EK} tags 58 dB(A) L_{EK} nacht 44 dB(A)

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A, C und E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} tags bzw. nachts um folgende Zusatzkontingente L_{EK,zus.}:

Richtungssektor k	Anfang	Ende	L _{EK} tags	L _{EK} nacht
A	25°	78°	0 dB(A)	3 dB(A)
B	78°	100°	0 dB(A)	0 dB(A)
C	100°	227°	0 dB(A)	3 dB(A)
D	227°	271°	0 dB(A)	0 dB(A)
E	271°	25°	6 dB(A)	5 dB(A)

Sektorenlinie in Grad (°): 0° ist Norden, Uhrzeigersinn, Bezugspunkt: x = 3.383.676 y = 5.824.080, Koordinatensystem UTM/ETRS 89 (entspricht x = 25.310.2 und y = 16.857.7 im Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Betriebe oder der Anlagen erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k jeweils L_{EK} durch L_{EK} + L_{EK,zus.} zu ersetzen ist.

1.4 In den Gewerbegebieten sind nur forschungs- und technologieorientierte Gewerbebetriebe allgemein zulässig, dazu gehören auch forschungs- und technologieorientierte Dienstleistungsbetriebe.

1.5 In den Gewerbegebieten können die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung fallenden Gewerbebetriebe aller Art, die nicht aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 zulässig sind, und öffentliche Betriebe sowie die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

1.6 In den Gewerbegebieten sind unzulässig:

- Liegenschaften und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung. Anlagen dieser Art für betriebsinterne Zwecke bleiben hiervon unberührt;
- Speditionsbetriebe;
- Tankstellen;
- Anlagen für sportliche Zwecke;
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

1.7 In den Gewerbegebieten können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen, Wettkästen und die Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.

1.8 In den Gewerbegebieten mit dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehr/BFRA sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die der Versorgung des Gebietes dienen oder die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Gründfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

2. Weitere Arten der Nutzung

2.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist, mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 4.3, nicht Gegenstand der Festsetzung.

2.2 In den Gewerbegebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verbindungsstraße sowie der in Aussicht genommenen Westlichen Trapezstraße und der Ost-West-Straße Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 Abs. 1 Baunutzungsverordnung und Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig.

3. Immissionsschutz

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schweröldioxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

12-50a

Maßstab 1 : 2000

0 10 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200m

Planunterlage: Flurkarte / Messungen

Stand: Dezember 2017 (Aktualisierung Flurkarte 12.2017)

Lagesystem: Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

3.2 In den Gewerbegebieten sind auf den Teilflächen GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7 und GE 8 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-50a nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Gewerbegebiet	Anfang	Ende	L _{EK} tags	L _{EK} nacht
Gewerbegebiet GE 1	57 dB(A)	40 dB(A)	39 dB(A)	
Gewerbegebiet GE 2	55 dB(A)	40 dB(A)	39 dB(A)	
Gewerbegebiet GE 3	60 dB(A)	44 dB(A)	44 dB(A)	
Gewerbegebiet GE 4	60 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)	
Gewerbegebiet GE 5	58 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)	
Gewerbegebiet GE 6	60 dB(A)	47 dB(A)	47 dB(A)	
Gewerbegebiet GE 7	60 dB(A)	47 dB(A)	47 dB(A)	
Gewerbegebiet GE 8	60 dB(A)	46 dB(A)	46 dB(A)	

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A, C und E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} tags bzw. nachts um folgende Zusatzkontingente L_{EK,zus.}:

Richtungssektor k	Anfang	Ende	L _{EK} tags	L _{EK} nacht
A	25°	78°	0 dB(A)	3 dB(A)
B	78°	100°	0 dB(A)	0 dB(A)
C	100°	227°	0 dB(A)	3 dB(A)
D	227°	271°	0 dB(A)	0 dB(A)
E	271°	25°	6 dB(A)	5 dB(A)

Sektorenlinie in Grad (°): 0° ist Norden, Uhrzeigersinn, Bezugspunkt: x = 3.383.676 y = 5.824.080, Koordinatensystem UTM/ETRS 89 (entspricht x = 25.310.2 und y = 16.857.7 im Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Betriebe oder der Anlagen erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k jeweils L_{EK} durch L_{EK} + L_{EK,zus.} zu ersetzen ist.

1.4 In den Gewerbegebieten sind nur forschungs- und technologieorientierte Gewerbebetriebe allgemein zulässig, dazu gehören auch forschungs- und technologieorientierte Dienstleistungsbetriebe.

1.5 In den Gewerbegebieten können die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung fallenden Gewerbebetriebe aller Art, die nicht aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 zulässig sind, und öffentliche Betriebe sowie die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

1.6 In den Gewerbegebieten sind unzulässig:

- Liegenschaften und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung. Anlagen dieser Art für betriebsinterne Zwecke bleiben hiervon unberührt;
- Speditionsbetriebe;
- Tankstellen;
- Anlagen für sportliche Zwecke;
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

1.7 In den Gewerbegebieten können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen, Wettkästen und die Schaustellung von Personen (z.B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen); Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.

1.8 In den Gewerbegebieten mit dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehr/BFRA sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die der Versorgung des Gebietes dienen oder die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Gründfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

2. Weitere Arten der Nutzung

2.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist, mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 4.3, nicht Gegenstand der Festsetzung.

2.2 In den Gewerbegebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verbindungsstraße sowie der in Aussicht genommenen Westlichen Trapezstraße und der Ost-West-Straße Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 Abs. 1 Baunutzungsverordnung und Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig.

3. Immissionsschutz

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schweröldioxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

4.1 In den Gewerbegebieten sind ebenso Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen. Dabei sind Baumschalen in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf. Es sind die Baumschalen gemäß der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Die durchwurzelbare Dachfläche muss mindestens 0,18 m² betragen. Dies gilt nicht für Bestandsgebäude. Solaranlagen, technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Dachterrassen. Die Dachflächen sind mit einem Mindestanteil von 50 % zu begrünen.

4.2 In den Gewerbegebieten ist pro angepflanztem 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen. Es sind die Baumschalen gemäß der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

4.3 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind als Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Innerhalb der Verkehrsflächen der Weststraße sind zwei Baumreihen, bestehend aus insgesamt mindestens 36 Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, zu pflanzen und zu erhalten.

- Innerhalb der Verkehrsflächen der Westlichen Parallelstraße sind zwei Baumreihen, bestehend aus insgesamt mindestens 81 Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, zu pflanzen und zu erhalten.

- Innerhalb der Verkehrsflächen der Hangerstraße West ist eine Baumreihe, bestehend aus insgesamt mindestens 30 Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, zu pflanzen und zu erhalten.

- Innerhalb der Verkehrsflächen der Verbindungsstraße sind zwei Baumreihen, bestehend aus insgesamt mindestens 27 Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, zu pflanzen und zu erhalten.

- Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radwegebereich“ ist eine Baumreihe, bestehend aus insgesamt mindestens 18 Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, zu pflanzen und zu erhalten.

- Es sind die Baumschalen gemäß der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Die Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 des Baugesetzbuchs den Baugrundstücken und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugeordnet.

4.4 In den Gewerbegebieten und dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehr/BFRA darf die Dachneigung nicht mehr als 15° betragen. Die Dachflächen sind mit Trocken- und Magerrasen sowie einer Wiesen- und Staudenflur im Verhältnis von 60:40 zu begrünen (Biodiversitätsdach). Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der durchwurzelbare Dachaufbau muss mindestens 0,18 m² betragen. Dies gilt nicht für Bestandsgebäude. Solaranlagen, technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Dachterrassen. Die Dachflächen sind mit einem Mindestanteil von 50 % zu begrünen.

4.5 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 5 sind die Befestigungen von Fuß- und Radwegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

4.6 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und der Fläche ABCDA sind für die anfallenden Niederschlagswasser Versickerungssysteme anzulegen. Die Niederschlagswasser sind zu versickern und die Versickerungsanlagen sind zu begrünen, sofern wasserwirtschaftliche Belange oder Bodenverunreinigungen dem nicht entgegenstehen.

5.1 Die Fl