

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiete

Gewerbegebiete
Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig, sofern die unter 1.1.2 festgesetzten Emissionskontingente für die jeweilige Teilfläche eingehalten werden oder unzulässig.

- Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art
 - Lagerhäuser und Lagerplätze
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen können:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässig sind:

- nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

1.1.2 Zuweisung von Emissionskontingenten

Innerhalb der festgesetzten Teilflächen des Gewerbegebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 – 2200 Uhr) noch nachts (22.00 – 600 Uhr) überschreiten

Teilfläche	Emissionsfläche (s. Beiplan)	Emissionskontingent Tag (L _{EK,tags}) in dB(A)/m ²	Emissionskontingent Nacht (L _{EK,nachts}) in dB(A)/m ²
GE 1.1/1.2	F	60	45
GE 2.1/2.2	G	57	42
GE 3	H	60	45
GE 4	I	60	45

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (LEK) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN ISO 9613-25 durchgeführt worden

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die jeweils festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baugebiet. Die Bezugshöhe beträgt für das Gewerbegebiet GE-1 36,54 m ü.NHN, für das Gewerbegebiet GE-2 36,12 m ü.NHN, für das Gewerbegebiet GE-3 37,10 m ü.NHN und für das Gewerbegebiet GE-4 36,18 m ü.NHN.

Die Überschreitung der jeweils festgesetzten Oberkante durch technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Antennenanlagen) ist bis zu einer Höhe von 2,0 m über der jeweiligen Oberkante zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

1.3 Bauweise

1.3.1 Abweichende Bauweise

Für die festgesetzten Gewerbegebiete GE 1.1, GE 1.2, GE 2, GE 3 sowie GE 4.1 und GE 4.2 gilt die abweichende Bauweise. Die Länge baulicher Anlagen wird nicht beschränkt und durch die Baugrenzen bestimmt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)

1.4 Grünordnerische Festsetzungen

GF 1/2: Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)

GF 1 Die mit GF1 bezeichnete Fläche ist als Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und den Waldbereichen zu erhalten. Der im Bestand vorhandene standorttypische Pioniererrasen ist zu erhalten und zu entwickeln. Hinweis: Pflegepläne und Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Anderweitige Flächennutzungen oder -beeinträchtigungen (Lager-/Abstellfläche etc.) sind auszuschließen.

GF 2 Die mit GF2 bezeichnete Fläche ist als Abstandsrain zwischen Gewerbegebiet und der Straßenverkehrsfläche der Göhlsdorfer Straße zu erhalten. Die Fläche ist als Feldhecke mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Der Abstand der Pflanzreihen muss 2,0 m betragen und jeweils versetzt anzuordnen. Der Pflanzabstand muss mindestens 1,5 m betragen. Zulässig sind befestigte Zufahrten von der Göhlsdorfer Straße in einer Breite von bis zu 12 m.

GF 3 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum

Im Bereich der Erschließungsstraße sind straßenbegleitend mindestens 20 einheimische und standortgerechte Bäume gem. Pflanzliste in der Baumschulqualität 3 xv, StU 14-16 zu pflanzen.

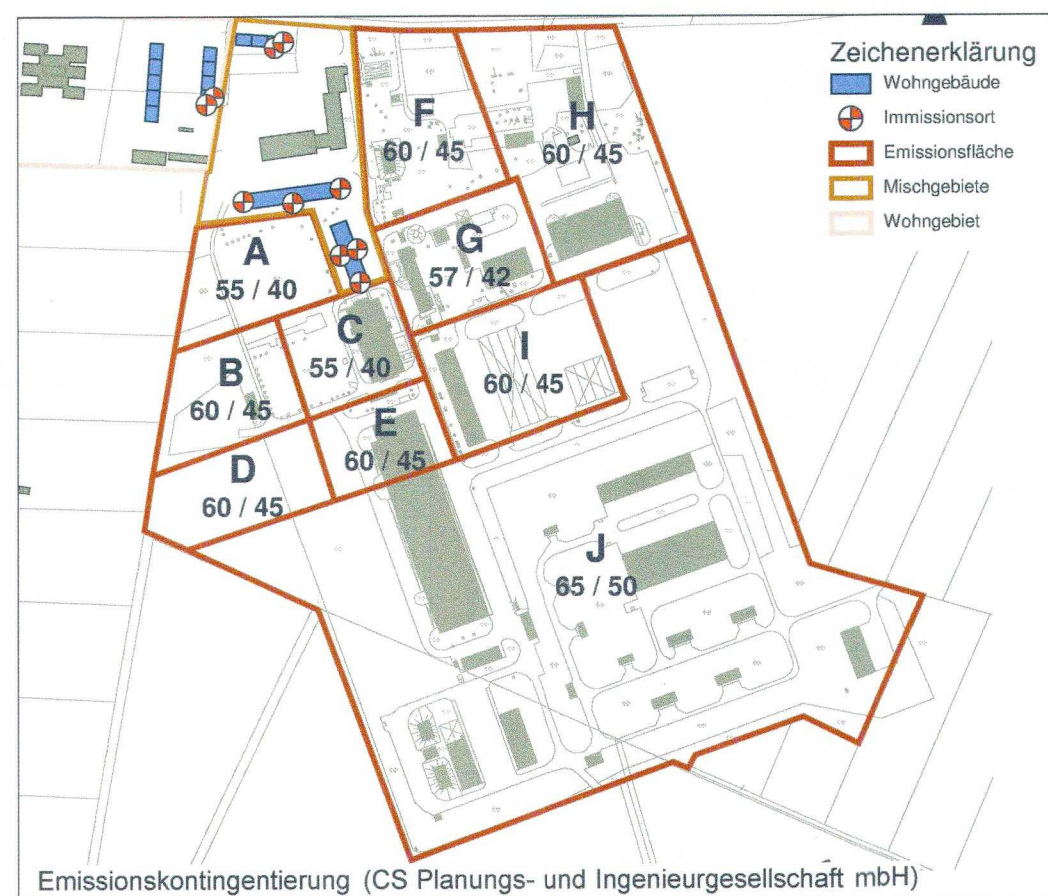
1.5 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB, & 54 Abs. 4 BbgWG)

1.5.1 Auf den Baugrundstücken anfallendes Regenwasser ist innerhalb der gewerblichen Bauflächen GE zu versickern. In Abhängigkeit von der konkreten Baugrundsituation sind bauliche Anlagen (z.B. Mulden, Kiesrigolen, Füllkörperrigolen) zu errichten. Mit dem Bauantrag hat der Grundstückseigentümer das Konzept zur Regenentwässerung einzureichen.

1.5.2 Auf den gekennzeichneten Flächen mit Boden- oder Grundwasserbelastungen ist die Versickerung von Niederschlagswasser unzulässig, solange ein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden kann.

2 Pflanzliste

Baum- und Straucharten: Acer campestre • Feld-Ahorn, Betula pendula • Hänge-Birke, Carpinus betulus • Hainbuche, Cornus sanguinea s.l. • Roter Hartriegel, Corylus avellana • Gemeine Hasel, Euonymus europaea • Europ. Pfaffenhütchen, Fagus sylvatica • Rot-Buche, Fraxinus excelsior • Gemeine Esche, Lonicera xylosteum • Rote Heckenkirsche, Quercus petraea • Trauben-Eiche, Quercus robur • Stiel-Eiche, Rhamnus cathartica • Purgier-Kreuzdorn, Rosa canina agg. • Artengruppe Hunds-Rose, Rosa corymbifera agg. • Artengruppe Hecken-Rose, Rosa inodora • Geruchlose Rose, Rosa rubiginosa agg. • Artengruppe Wein-Rose, Rosa tomentosa agg. • Artengruppe Filz-Rose, Sambucus nigra • Schwarzer Holunder, Sorbus aucuparia • Eberesche, Vogelbeere, Tilia cordata • Winter-Linde, Prunus spinosa • Schwarzdorn / Schlehe, Viburnum opulus • Gemeiner Schneeball



Stellplatzsatzung

Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Kloster Lehnin vom 1007.2006

Erschließungsbeitragssatzung

Es gilt die Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Kloster Lehnin (Erschließungsbeitragssatzung-EBS) vom 23.11.2004.

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

Altlastenverdachtsflächen / Altstandorte

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark registrierte Altlastenverdachtsfläche KVF 3 (ehemalige Tankstelle und Öllager). Es handelt sich um das Gebäude der ehemaligen Tankstelle (Gebäude 15) einschließlich der unterirdischen Tanks sowie einem Öllager im Gebäude 16. Boden-, Bauschutt- und Grundwasseruntersuchungen wurden im Bereich der KVF 3 und KVF 4 (Gebäude 20) und Untersuchungen gemäß LAGA im Gebäude 19 durchgeführt. Im Bereich der KVF 3 und 4 wurden keine grenzwertüberschreitenden Boden- und Grundwasserbelastungen festgestellt. Im Gebäude 19 wurden erhöhte MKW-Gehalte festgestellt. Bei einer Umnutzung des Grundstücks und im Zusammenhang mit geplanten Entsiegelungsmaßnahmen ist ggf eine erneute Beprobung und Bewertung erforderlich.

Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

Besonderer Artenschutz

Außenbeleuchtung: Lichtintensive Außenbeleuchtungen der Baugrundstücke sollen zum Schutz der Insekten- und Vogelwelt vermieden bzw. auf gering störende Leuchtkörper (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) begrenzt werden. Es sind zielgerichtete, niedrige Beleuchtungseinrichtungen einzusetzen und konstruktive Vorkehrungen zu ergreifen, die verhindern, dass anfliegende Tiere infolge der Wärmeabstrahlung an den Lampen zu Schaden kommen, zum Beispiel durch die Verwendung geschlossener Lampentypen oder LEDs. Aus Artenschutzgründen sind LEDs, Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung der Wellenlänge 580 nm, Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum oder andere Leuchten, solange sie über UV-Sperrfilter (< 450 nm) verfügen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, [Nr. 43])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

