

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 - TF 1.4 und TF 2.1 - TF 2.3 sind Lagenhäuser nur als Ausnahme zulässig. Lagerplätze, Wohnungen gem. §9 Abs. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind in diesen Teilflächen unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
- Innerhalb der Teilflächen TF 1.5 - TF 1.9 sind Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
- Innerhalb der Teilflächen TF 6.1 – 6.5 sind Lagerhäuser und Lagerplätze, sowie Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
- Innerhalb der Teilflächen TF 6.6 – TF 6.9 sind Lagerplätze nur als Ausnahme zulässig, Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in diesen Teilflächen unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
- Innerhalb der Teilflächen TF 3.1 - TF 3.4 sind Lagerhäuser nur als Ausnahme zulässig, Lagerplätze, Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO so-wie Vergnügungstätten sind in diesen Teilflächen unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
- Innerhalb der Teilflächen TF 4.1 - TF 4.4 sind Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Vergnügungstätten sind innerhalb der Teilflächen TF 4.1 und TF 4.3 - TF 4.4 unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
- Innerhalb der Teilflächen TF 5.1 - TF 5.2 sind Anlagen für sportliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Vergnügungstätten sind in diesen Teilflächen unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
- Innerhalb der als Industrie- bzw. als Gewerbegebiet festgesetzten Teilflächen des Plangebietes sind selbständige vom Plangebiet selbst bzw. von einem im Plangebiet ansässigen Produktions- bzw. verarbeitenden Betrieb unabhängige gewerbliche Anlagen zur Erzeugung von Energie unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 - TF 1.9, TF 2.1 - TF 2.3, TF 3.1 - TF 3.4, Teilfläche TF 4.1 sowie in den Teilflächen TF 6.1 - TF 6.9 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment unzulässig; innerhalb der Teilflächen TF 4.2, TF 5.1 und TF 5.2 sind solche Betriebe nur als Ausnahme zulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht nahversorgungsrelevanten Sortiment sind, außer in den Teilflächen TF 6.1, 6.2 und 6.9, innerhalb des gesamten Baugebietes als Ausnahme zulässig; innerhalb der Teilflächen TF 6.1, 6.2 und 6.9 sind sie unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- Großhandelsbetriebe sind innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.9, TF 2.1 bis TF 2.3, TF 3.1 bis TF 3.4 sowie in der Teilfläche TF 4.2 nur als Ausnahme zulässig; innerhalb der Teilflächen TF 5.1 und TF 5.2 sowie TF 6.1, 6.2 und 6.9 sind sie unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- Gewerbebetriebe sowie Anlagen und Einrichtungen, die auf Grund ihrer Empfindlichkeit gegenüber Störungen auch in einem Mischgebiet nach §7 BauNVO allgemein zugelassen werden können, sind im Plangebiet nur innerhalb der Teilflächen TF 3.1 – TF 3.4, TF 4.2 – TF 4.4 sowie TF 5.1 und TF 5.2 allgemein zulässig. Auf den übrigen Teilflächen des Plangebietes sind sie unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- Innerhalb der Teilflächen TF 2.1 - TF 2.3 sind erheblich belastende Betriebe, Anlagen und Einrichtungen nur als Ausnahme zulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- Innerhalb der Teilflächen TF 5.1 und TF 5.2 sind nur nicht wesentlich störende Anlagen, Betriebe und Einrichtungen zulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- Innerhalb der Teilflächen (TF) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der Nutzungsschablone für die jeweilige TF angegebenen Emissionskontingente $L_{eq,10h,tags}$ gemäß DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) überschritten werden. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- Für die innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und C liegenden Teilflächen (TF) darf das Emissionskontingent $L_{eq,10h,tags}$ durch $L_{eq,10h,tags} + L_{eq,10h,nachts}$ wie folgt ersetzt werden.

Richtungssektor	Zusatzkontingent ($L_{eq,10h,nachts}$)
A	9 dB
C	9 dB
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage im Genehmigungsverfahren erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, sind wie folgt zulässig:
 - Anlagen der Abstandsklassen I bis IV auf den Teilflächen TF 1.7, 6.6, 6.8 und 6.9,
 - Anlagen der Abstandsklassen I bis II auf den Teilflächen TF 1.1, 1.3, 4.4, 5.2 und 6.4,
 - Anlagen der Abstandsklassen I bis III auf allen nicht in a) oder b) benannten Teilflächen (TF)Die Abstandsklassen (Achtungsabstände) sind nach dem Leitfaden KAS 18 - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung- Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Stand 2010 incl. 1. und 2. Korrektur vom 06.11.2013, Anhang 1, zu bestimmen. (§ 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2c BauGB)
- Wenn durch geeignete bauliche und / oder technische Maßnahmen nachgewiesen wird, dass der festgesetzte Achtungsabstand unterschritten werden kann, dann können auf den jeweiligen Teilflächen auch Betriebe zugelassen werden, die bei typischer Betrachtung höher einzuordnen wären. (§ 9 Abs. 2c BauGB u. § 31 BauGB)
- Räume und Gebäude für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im Geltungsbereich nur innerhalb der Teilflächen TF 3.3 und 3.4, TF 4.2 - 4.4 und der TF 5.1 und 5.2 allgemein zulässig. Innerhalb der Teilflächen TF 2.2 sowie TF 3.1 und TF 3.2 sind sie nur als Ausnahme zulässig. (§ 13 i. V. m. § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO)

- Innerhalb der Teilflächen TF 6.1 - TF 6.5 und TF 6.6 - TF 6.9 sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen allgemein zulässig. Anlagen zur Erzeugung von Energie aus nicht-erneuerbaren Quellen sind innerhalb dieser Teilflächen unzulässig. (§ 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6, 8 u. 9 BauNVO)
- Das Sonstige Sondergebiet „Bahn-Logistikzentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die für die Be- und Entladung von Gütern im Zusammenhang mit dem Bahntransport erforderlich sind. In diesem Zusammenhang dient das Sondergebiet auch der Zwischenlagerung von Gütern, sowie sonstigen Umschlags- und Verteilungsfunktionen sowohl aus dem Industrie- und Gewerbegebiet als auch aus der Region. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Im „Sonstigen Sondergebiet Bahn-Logistikzentrum für den örtlichen und den überörtlichen Bedarf“ sind, neben Gleisanlagen und Straßen, Anlagen zum Befördern von Gütern, wie z. B. Krananlagen, Förderbänder, Sauganlagen, Bagger, ... sowie Laderampen, Lagerplätze, Gebäude und Behälter zum Zwischenlagern von Gütern, Anlagen und Einrichtungen zum Messen und Prüfen und Gebäude für die Verwaltung des Bahn-Logistikzentrums allgemein zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Stellplätze und Garagen sind innerhalb der als „Sonstiges Sondergebiet Bahn-Logistikzentrum für den örtlichen und den überörtlichen Bedarf“ festgesetzten Fläche nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Maß der Nutzung

- Innerhalb der Teilflächen TF 6.1, TF 6.2 und TF 6.9 ist als Ausnahme für Freiflächen-PV-Anlagen eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 0,2 zulässig, wenn der Mindestabstand zwischen der Unterseite der Solarmodule und dem Boden mindestens 0,6 m beträgt. (§ 19 Abs. 4 u. § 16 Abs. 6 BauNVO)
- Innerhalb der Bauflächen, die als Industrie- oder Gewerbegebiet festgesetzt sind, darf die zulässige GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten als Ausnahme um bis zu 10% überschritten werden, wenn die Grundflächen dieser Nebenanlagen dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegt sind, bzw. die Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden dauerhaft begrünt sind und die Substratdicke dieser Dachbegrünung mindestens 30 cm beträgt. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- Als Ausnahme dürfen innerhalb der Teilflächen TF 1.1 - 1.9, TF 2.1 - 2.3, TF 3.1 - 3.4, TF 6.1 - 6.9 sowie TF 7.0 bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 45 m errichtet werden, wenn die Grundfläche gem. § 19 BauNVO der jeweiligen Anlage eine Fläche von 100 m² nicht überschreitet und sie in einen Abstand von mehr als 110 m zur nördlichen Baugebietsgrenze errichtet werden. (Grundlage § 16 Abs. 6 BauNVO)
- Als Ausnahme dürfen innerhalb der Teilflächen TF 4.1 - TF 4.4 sowie TF 5.1 - 5.2 bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 30 m errichtet werden, wenn die Grundfläche gem. § 19 BauNVO der jeweiligen Anlage eine Fläche von 100 m² nicht überschreitet. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Grünordnung

- Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf anderen Flächen, die dafür vorgesehen sind, schadlos z. B. über Mulden, Rigolen oder sonstige Sickeranlagen oder auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB)
- Innerhalb des gesamten Plangebietes sind mindestens 75% der Dachfläche von Gebäuden mit Dachneigungen, die geringer als 20% sind, und die nicht für technische Einrichtungen, wie Klima- oder Lüftungsanlagen, Dachflächenfenster, Oberlichter o. dgl. genutzt werden, dauerhaft zu begrünen. Die Eingrünung hat durch Ansaat mit einer Gras-Kräutermischung für trockene Standorte oder Sedum-Sprossen-Ansaat auf einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Außenwandflächen, die in einer Breite von mehr als 10 m über die gesamte Höhe der Außenwand ohne Fenster oder ohne andere Öffnungen sind, sind mit selbst kletternden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind parallel zur Fassade untereinander in einem Abstand von maximal zwei Meter zu pflanzen. Zu verwenden sind Pflanzen der Pflanzliste 1. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Im Plangebiet sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen insgesamt mindestens 480 großkronige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Auf den Baugrundstücken sind je angefangener 500 m² der Fläche, die im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, mindestens ein Baum der Mindestqualität 16/18 der Pflanzliste 2 und mindestens 15 Sträucher der Mindestqualität 100-150 cm der Pflanzliste 3 in einem Abstand untereinander von mindestens 1 x 1,5 m zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 20 Kraftfahrzeuge, die auf bisher nicht überbauten Flächen neu errichtet werden, sind mit Bäumen zu begrünen. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze sowie je angefangene 2 Lkw- oder Bus- Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gemäß Gehölzliste 2 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb der Grünfläche mit der Bezeichnung PG 1 sind auf mindestens 50% dieser Fläche gebietsheimische Gräser und Kräuter trockener Standorte anzusäen und durch Mahd zu erhalten. Zusätzlich sind auf 3,5 ha bis 4,0 ha dieser Fläche Strauchgruppen und Hecken mit einer Mindestgröße von jeweils 4,5 m x 30 m und einer maximalen Flächengröße von jeweils 400 m² unter Verwendung von Pflanzen der Pflanzliste 3 mit einer Mindestqualität 60-100 cm in einem Abstand untereinander von mindestens 1 x 1,5 m zu pflanzen. Die nicht als Trocken- oder Magerrasen bzw. als Gehölzpflanzung zu entwickelnden Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Es ist dauerhaft sicherzustellen, dass auf der gesamten Fläche keine Bäume wachsen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Innerhalb der Grünfläche mit der Bezeichnung PG 1 sind auf einem Drittel dieser Fläche je 250 m² ein Strukturelement, wie Feldsteinhaufen, Totholzhaufen oder Erdhaufen anzulegen. Je 500 m² ist ein potenziell als Winterquartier geeignetes Habitat anzulegen. In die Feldsteinhaufen ist jeweils eine Niststätte für Halbhöhlenbrüter einzubauen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb der Grünfläche mit der Bezeichnung PG 2 sind Bäume der Pflanzliste 2 und Obstbäume der Pflanzliste 4 als Allee mit einem Abstand von maximal 15 m zueinander zu pflanzen. Zusätzlich sind mindestens fünf verschiedene Sträucher der Pflanzliste 3 in bis zu 20 Gruppen mit einer Mindestgröße von jeweils 3 m x 9 m zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb der Grünfläche mit der Bezeichnung PG 4 sind je 250 m² dieser Fläche ein Strukturelement wie Feldsteinhaufen, Totholzhaufen oder Erdhaufen anzulegen. Je 500 m² dieser Fläche ist ein potenziell als Winterquartier geeignetes Habitat anzulegen. In die Feldsteinhaufen ist jeweils eine Niststätte für Halbhöhlenbrüter einzubauen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb der Waldflächen sind insgesamt mindestens 3.000 Bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind mindestens 5 verschiedene Arten der Pflanzlisten 4 und 5. Zusätzlich sind insgesamt mindestens 1.500 Sträucher zu pflanzen, zu verwenden sind mindestens fünf verschieden Sträucher der Pflanzliste 3. Die Mindestqualität ist der Gehölze ist „Sämlinge“. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Geltungsbereich liegt teilweise über dem Bergwerkseigentum an dem Bergwerksfeld Jänschwalde-Nord II (Feldesnummer: 31-1589).

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Spree-Neiße geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.

KENNZEICHNUNG

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der bergbaulichen Grundwasserabsenkung durch den Tagebau Jänschwalde. Nach § 112 BBergG ist der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden.

HINWEISE

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten, wie z. B. Brutvögel, Reptilien Amphibien, Waldameisen, oder andere nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006, sowie die Störfall-Verordnung (12. BImSchV) gemeinsam mit dem „Leitfaden - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Stand 2010 incl. 1. und 2. Korrektur vom 06.11.2013, werden zu jedermann Einsichtnahme bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, bereitgehalten.

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1

Kletterpflanzen Deutscher Name	Botanischer Name
Kletterpflanzen Arten ohne Rankhilfebedarf Dreilappiger Wilder Wein in Sorten: Efeu Wilder Wein Wilder Wein auch in Sorte:	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> <i>'Green Spring'</i> , P.t. <i>'Veit-chii'</i> <i>Hedera helix</i> <i>Parthenocissus quinquefolia</i> <i>P. quinquefolia</i> , <i>Engelmannii'</i>
Arten mit Rankhilfebedarf Blauregen Waldrebe	<i>Wisteria sinensis</i> <i>Clematis vitalba</i>

Pflanzliste 2

Baumarten Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn Spitz-Ahorn Sand-Birke Hainbuche Traubeneiche Winterlinde Feld-Ulme	<i>Acer campestre</i> <i>Acer platanoides</i> <i>Betula pendula</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Quercus petraea</i> <i>Tilia cordata</i> <i>Ulmus minor</i>

Pflanzliste 3

Straucharten Deutscher Name	Botanischer Name
Gemeine Berberitze Hundsrose Hecken-Rose Wein-Rose Filz-Rose Sal-Weide Eingriffeliger Weißdorn Kreuzdorn Pfaffenhütchen Roter Hartriegel	<i>Berberis vulgaris</i> <i>Rosa canina</i> <i>Rosa corymbifera</i> <i>Rosa rubiginosa</i> <i>Rosa tomentosa</i> <i>Salix caprea</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Rhamnus cathartica</i> <i>Euonymus europaeus</i> <i>Cornus sanguinea</i>

Pflanzliste 4

Obstbäume Deutscher Name	Botanischer Name
Wild-Apfel Wild-Birne Trauben-Kirsche	<i>Malus sylvestris</i> <i>Pyrus pyraeaster</i> <i>Prunus padus</i>

Pflanzliste 5

Baumarten Wald, Waldmantel Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn Hainbuche Traubeneiche Nordische Eberesche	<i>Acer campestre</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Quercus petraea</i> <i>Sorbus aucuparia</i>

Gemeinde

Jänschwalde (Janšojce)

Bebauungsplan

Industrie- und Gewerbepark Jänschwalde

Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise, Pflanzlisten

2. Entwurf Fassung Juni 2021

(Stand 01.06.2021)

Amt Peitz

Schulstraße 6
03185 Peitz