

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauVO in Verbindung mit BauNVO und § 87 BgBDO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

- In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind das Wohnen wesentlich störende Betriebe und Anlagen sowie Lagerplätze nicht zulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Hiervon unberührt bleiben Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfäche von bis zu maximal 400 m² und Einzelhandelsbetriebe, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben stehen, deren Verkaufsfäche nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und keine der folgenden zentrenrelevanten Sortimente führen:
 - medizinische und orthopädische Artikel,
 - zoologischer Bedarf, lebende Tiere,
 - Bücher, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
 - Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat,
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
 - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren,
 - Foto, Optik,
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände,
 - Musikalienhandel,
 - Uhren, Schmuck,
 - Spielwaren, Bastelbedarf,
 - Sportartikel.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe als Untertat der in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- In den Gewerbegebieten GE1, GE3, GE4 und GE5 und dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe2 sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Tankstellen ausnahmsweise zulässig.
- In dem Gewerbegebiet GE2 und dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 und GEe3 bis GEe5 sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Tankstellen nicht zulässig. Hiervon unberührt bleiben Betriebskassenstellen.
- In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 bis GEe6 sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.
- In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 bis GEe4 sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe5 und GEe6 sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- In dem Gewerbegebiet GE1 und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 bis GEe6 dürfen bauliche Anlagen über die Oberkante von 47,3 m über NNH nicht überschreiten. In den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 5 dürfen bauliche Anlagen eine Höhe der Oberkante von 55,3 m über NNH nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage zur nächstgelegenen Erschließungsstraße.
- Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen können für technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre und Solaranlagen in den Gewerbegebieten bis zu einer Höhe der Oberkante von 57,8 m über NNH und in den eingeschränkten Gewerbegebieten bis zu einer Höhe der Oberkante von 49,8 m über NNH überschritten werden. Technische Aufbauten, deren Einhausung und Technischeschosse sind mindestens 2,50 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die Fläche GF1 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von 3,50 m zu belasten.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GEe1 bis GEe6 und GE1 bis GE5 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6 – 22 Uhr) noch nachts (22 – 6 Uhr) überschritten werden:

Tabelle 1: Emissionskontingente

Teilfläche	LEK tags	LEK nachts
GEe1	57	42
GEe2	52	32
GEe3	55	33
GEe4	58	33
GEe5	65	43
GEe6	65	42
GE1	56	40
GE2	60	45
GE3	59	44
GE4	60	48
GE5	60	50

Diese Emissionskontingente beziehen sich auf eine richtungsunabhängige Kontingentierung, bei der als maßgebliche Immissionsorte die umliegenden Wohnbebauungen (Forsterstraße, Schreiberweg, Wiesengrund, Chausseestraße, Am Russenried, Am Aderich, Rosenweg, Heidesstraße, Sachsenhauser Straße) mit dem Schutzanspruch „Allgemeines Wohngebiet WA“ bzw. „Mischgebiet M1“ festgelegt wurden.

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm / 1990) unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1. der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3. der TA Lärm) nicht überschreitet (Relevanzgrenze).

Zum Schutz vor dem Straßen- und Schienenverkehrslärm der Sachsenhauser Straße/Chausseestraße bzw. der Bahnstrecke 6088 müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedingter Aufenthaltsräume der Gebäude bewertete Gesamtschalldämm-Maße (eff. R_{w,ges}) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1: 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: „Min -destanforderungen“ und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu berechnen sind mit der Gleichung: R_{w,ges} = La - K Raumart mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen = 35 dB für Bäder und Ähnliches. Dabei sind auch die luftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schalldämmenden Lüftern in allen Bereichen mit maßgeblichen Nacht-Außenlärmpegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbewerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) können auch dem Schallgutachten G 37/2018 (06/2018) entnommen werden, das Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Die Pflanzflächen mit der Bezeichnung M1, M2, M3, M4, M5 und M6 sind unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen mit Laubbäumen so zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten. Für die Anpflanzung sind Gehölze gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.
- Innerhalb des öffentlichen Straßenlandes der Adolf-Merens-Straße ist eine beidseitige Straßenbaumpflanzung (Alee) mit Laubbäumen in einem Pflanzabstand von 12 Metern vorzunehmen. Für die Auswahl geeigneter Baumarten wird die Verwendung der aktuellen Fassung der GALK-Straßenbaumliste des Arbeitskreises Stadtbäume der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz empfohlen.
- Innerhalb des öffentlichen Straßenlandes der Planstraßen A und B ist jeweils eine einseitige Straßenbaumpflanzung mit Laubbäumen in einem Pflanzabstand von 12 Metern vorzunehmen. Für die Auswahl geeigneter Baumarten wird die Verwendung der aktuellen Fassung der GALK-Straßenbaumliste des Arbeitskreises Stadtbäume der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz empfohlen.
- Die Bepflanzung in den Gewerbegebieten GEe2 auf dem Flurstück 67/188, Flur 30, Gemarkung Oranienburg und GEe3 auf dem Flurstück 67/209, Flur 30, Gemarkung Oranienburg ist erst dann zulässig, wenn die jeweils erforderlichen Ersatzflächen für den Biotopschutz und die Entseelung nachgewiesen und abgesichert sind (z.B. durch Vertrag, Grunddienstbarkeiten, Baukast). Die Ersatzflächen für den „Trockenrasen“ sind im Verhältnis 1:2, die höhenwertigen Staudenfluren und Biotope der krautigen Vegetation im GEe2 und GEe3 im Verhältnis 1:1 und die Entseelungsflächen im GEe2 und GEe3 im Verhältnis 1:1 herzustellen. Dieses ist vor Baubeginn durch die untere Naturschutzbehörde zu bestätigen.

Nachrichtliche Übernahmen

- Der Industrieschornstein der ehemaligen Hüttenwerke C. Wilhelm Kaiser und Co. aus dem Jahr 1905 auf dem Grundstück der Sachsenhauser Straße 29a ist in der amtlichen Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 31.12.2015 als Denkmal mit der Dokumentnummer 09165114 geführt.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des Flurstücks 848 (teilweise) eine uralte Siedlung, die in der amtlichen Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 31.12.2015 als Bodendenkmal mit der Dokumentnummer 701549 geführt ist.
- Die Flurstücke 369/5, 369/10, 369/24, 369/25, 370/1, 470 und 471 der Flur 4 im nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets liegen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich des Wasserwerks Oranienburg-Sachsenhausen innerhalb der weiteren Schutzzone III B. Die Verbote und Nutzungseinschränkungen gem. § 3 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen vom 02.05.2012 (GVBl. II/12, (Nr. 39)) sind zu beachten.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und die Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen (2. Änderung vom 30.06.2010, mit Ergänzungen von 8/2012).
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung) vom 14.12.2010, zuletzt geändert durch Satzung vom 11.12.2012.

Hinweis

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Brandenburg (KMBD) oder einer vom Grundstückseigentümer/Vorhabenträger beauftragten Fachfirma vorzulegen, die zur Austragung aus dem Kampfmittelverdacht durch den KMBD führt. Die Bestätigung über die Entlassung aus dem Kampfmittelverdacht durch den KMBD ist der Stadt vorzulegen. Anträge zur Überprüfung der konkreten Kampfmittelbelastung sind durch den Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen zu stellen.
- Auf Flächen, die den Status einer radiologischen Altlastverdachtsfläche haben, ist im Zusammenhang mit der Durchführung von Arbeiten (einschließlich Kampfmittelsuche) zu beachten, dass anfallendes Aushubmaterial (Bodenaushub, Bohrgut, Versiegelungsmaterial), das nicht am Herkunftsort verbleiben kann, als zu berücksichtigender Rückstand den Rückstandsregelungen der §§ 97 ff. Strahlenschutzverordnung unterliegt.
- Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Alle Maßnahmen sind dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und Abs. 4 BbgDSchG). Erdeingriffe müssen archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden.
- Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfabungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG) und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Pflanzliste 1 – Bäume

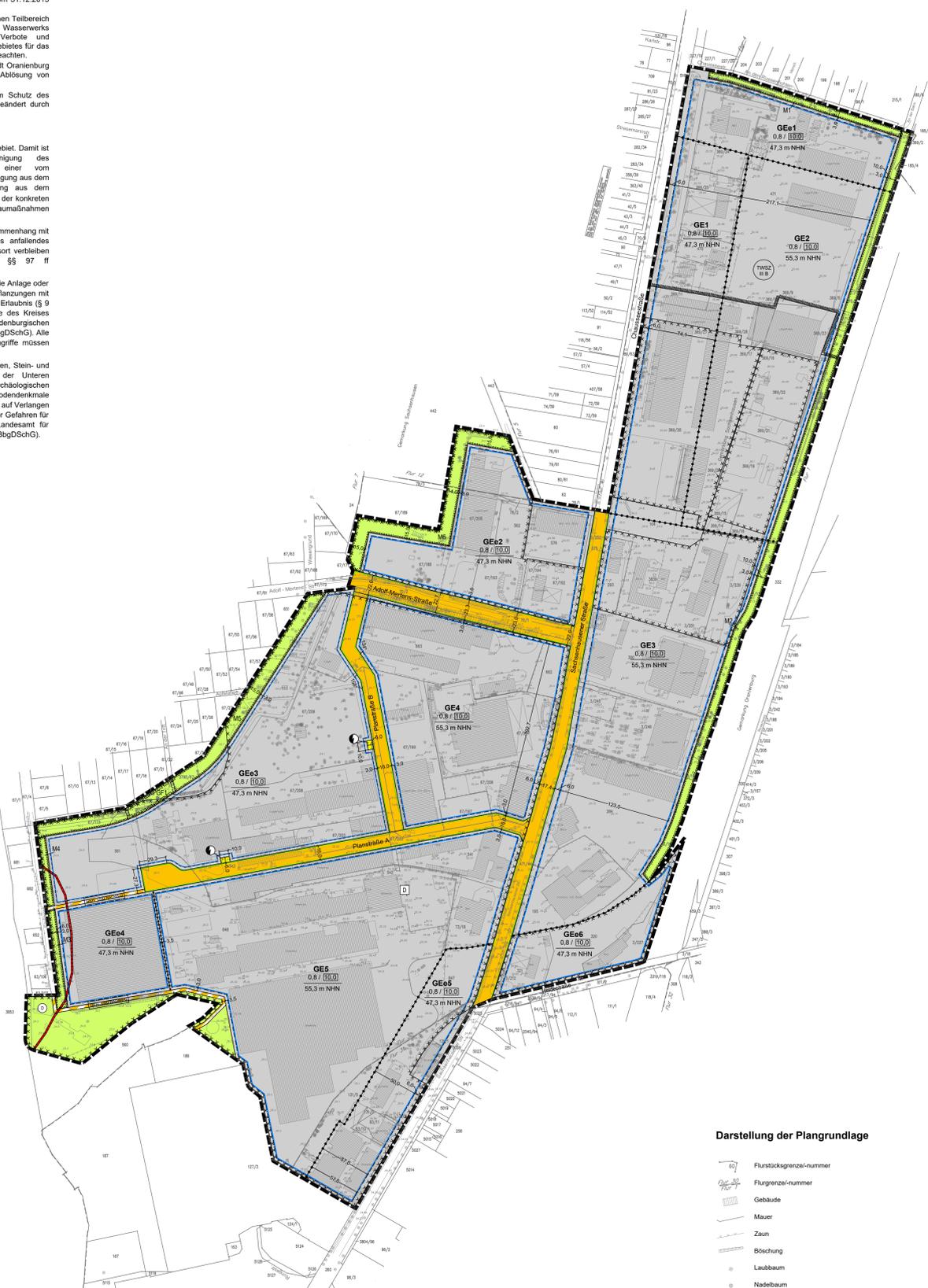
Großkronige Baumarten	Spitz-Ahorn
Acer platanoides	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Rotblühende Kastanie
Aesculus hippocastanum	Sand-Birke
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betulus „fastigiata“	Eiblat-Eiche
Fraxinus excelsior „diversifolia“	Trauben-Eiche
Quercus petraea	Stiel-Eiche
Quercus robur	Winter-Linde
Tilia cordata	Sommer-Linde
Tilia platyphyllos	Holländische Linde
Tilia vulgaris	

Kleinkronige Baumarten

(bevorzugte Verwendung alter, regionaltypischer Sorten bzw. Wildformen)	Feldahorn
Acer campestre	Baum-Hassel
Corylus colurna	Rotdorn
Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Holzapfel
Malus silvestris	Vogelkirsche
Prunus avium	Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.
diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus padus	Holzbirne
Pyrus pyrastris	Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia	Eberesche
Sorbus aucuparia	Melibeere
Sorbus aria	Melibeere
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Pflanzliste 2 – Sträucher

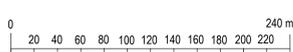
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigfingiger Weißdorn
Eucrymyus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Busch-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball



Darstellung der Plangrundlage

- Flurstücksgrenzlinie-nummer
- Flurgrenzlinie-nummer
- Gebäude
- Mauer
- Zaun
- Böschung
- Laubbaum
- Nadelbaum

M 1:2.000



Planunterlagen: Katasternachweis Stand: Juli 2016
Ergänzungsvermessung ObVl Dirk Fienke & Andreas Horst
Vermessungsplan: September 2016, Maßstab 1:500
Höhenbezugsystem: DHN 92, Lagebezug: ETRS 89

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO), z.B. GE1
- GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO), z.B. GEe1

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 1 BauNVO)
- 10,0 Baumasanzahl (gem. § 21 Nr. 1 BauNVO)
- 47,3 m Zulässige Oberkante baulicher Anlagen über NNH (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise

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

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Ver- und Entsorgung

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Fläche

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Zweckbestimmung Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Trinkwasserschutzzone III B (TWSZ III B)
- Umgrenzung von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Hinweisliche Darstellung

- ← 23,0 → Maßangabe in Meter
- M1 Bezeichnung der Maßnahmefläche, z.B. M1

