

Anlage 1: Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)
2. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind Tankstellen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
3. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
4. In den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 4 kann die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
5. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte und Solaranlagen, oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und Abs. 6 BauNVO)
6. Im Gewerbegebiet GE 2 bis GE 4 wird als Bauweise festgesetzt, dass Baukörper mit einem seitlichen Gebäudeabstand zu den Grundstücksgrenzen zu errichten sind. Die Gebäudelänge darf größer 50 m betragen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
7. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation in der Weise zu erhalten, dass entlang der Verkehrsflächen der Eindruck einer dichten Hecke erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
8. Die Fläche zum Anpflanzen ist gärtnerisch in der Weise anzulegen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
10. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten des Landes Berlin und einem Fahr- und Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
11. Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Die Fläche ist nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen und leicht zu beseitigenden Befestigungen zu versehen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 8, außerhalb der Fläche B, wird bei Abgang und Neupflanzung die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste 1 vom 25.03.2015 empfohlen.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8, innerhalb der Fläche B, und Nr. 11 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste 2 vom 25.03.2015 empfohlen.