BESCHLÜSSE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 12.12.1994 Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im

2. Die Gemeindevertretung hat am 15.12.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.05.1996 und am 27.10.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 19.07.1999 die Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.11.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde am 22.11.1999 von der Gemeindevertretung beschlossen.

7. Die Gemeindevertretung hat am 25.09.2000 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 22.11.1999 beschlossen.

8. Der Bebauungsplan (07/2000) mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde am 25.09.2000 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Kgs. Wusterhausen, den 28.9.2000

ehrenamtl. Bürgermeister als Vorsitzender der Gemeindevertretung — Amtsdirektorin

(Siegel: AMT UNTERES DAHMELAND LANDKREIS DAHME-SPREEWALD AMTSDIREKTOR)

VERFAHREN

1. Planunterlage: Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ziegenhals 20.9.2000

(Siegel: Hans G. Schlachter Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) — Vermessungsstelle

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 22.01.1996 bis 22.02.1996 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 42 vom 18. Januar 1996 sowie am 12.01.1996 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden unter Hinweis darauf, daß innerhalb dieser Frist von jedermann Anregungen, Bedenken und Hinweise mündlich oder schriftlich vorgebracht werden können. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.01.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, hat in der Zeit vom 06.09.1999 bis 07.10.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift gebracht werden können, am 18.08.1999 durch Aushang und im Amtsblatt Nr. 99 vom 18.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kgs. Wusterhausen, den 28.9.2000

ehrenamtl. Bürgermeister als Vorsitzender der Gemeindevertretung — Amtsdirektorin

(Siegel: AMT UNTERES DAHMELAND LANDKREIS DAHME-SPREEWALD AMTSDIREKTOR)

5. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung gemäß § 9 BauGB, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.10.2000 Az. 59/2000 - ~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ - erteilt.

(Siegel: LANDKREIS DAHME-SPREEWALD DER LANDRAT)

Königs Wusterhausen, 23.10.2000

(Ort, Datum, Siegel)

6. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Kgs. Wusterhausen, den 27.10.00

ehrenamtl. Bürgermeister als Vorsitzender der Gemeindevertretung — Amtsdirektorin

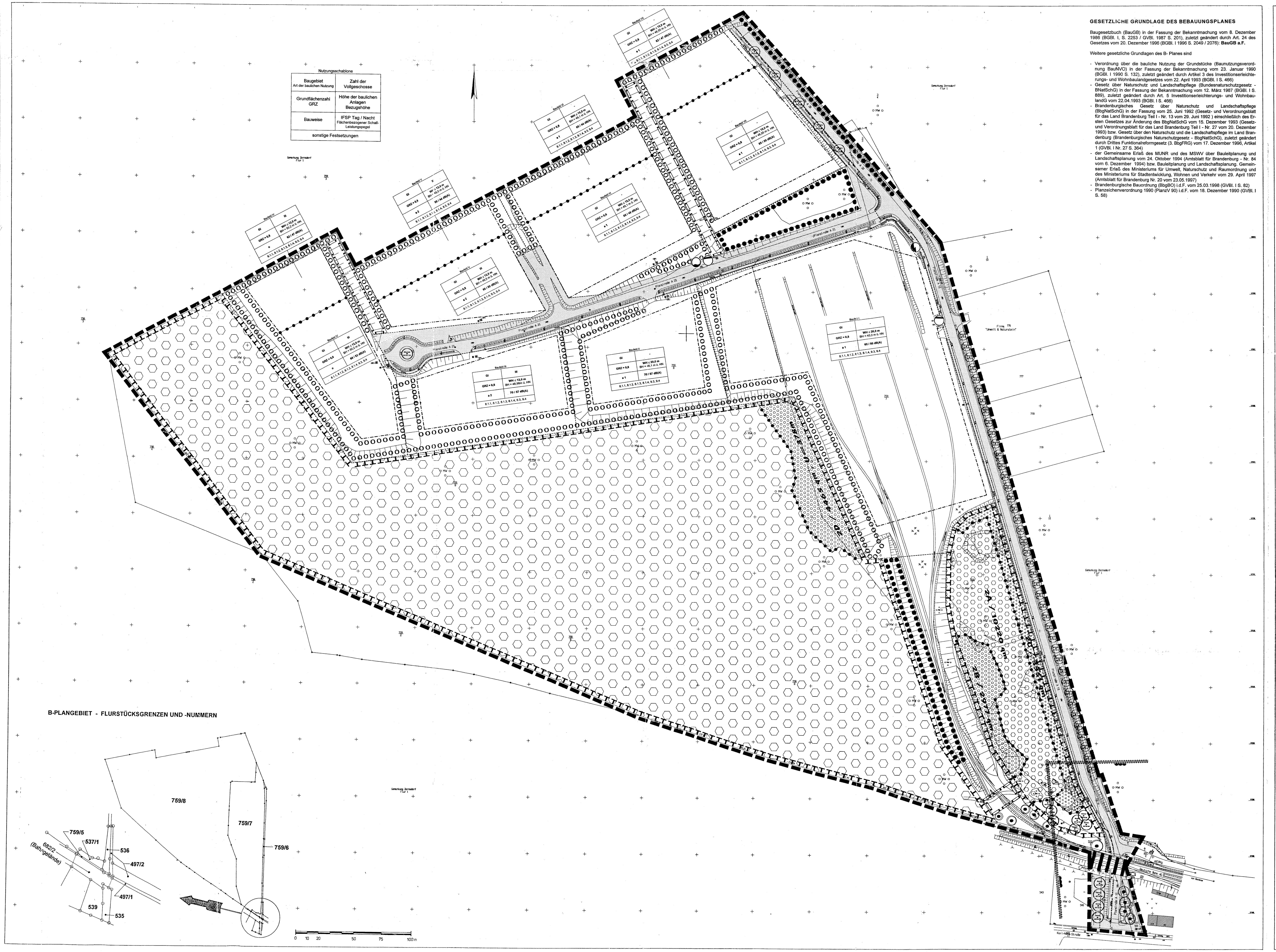
(Siegel: AMT UNTERES DAHMELAND LANDKREIS DAHME-SPREEWALD)

7. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.11.2000 im Amtsblatt Nr. 127 und durch Aushang am 06.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 41 und 246a BauGB) hingewiesen worden.

Kgs. Wusterhausen, den 20.12.00

ehrenamtl. Bürgermeister als Vorsitzender der Gemeindevertretung — Amtsdirektorin

(Siegel: AMT UNTERES DAHMELAND LANDKREIS DAHME-SPREEWALD AMTSDIREKTOR)



GESETZLICHE GRUNDLAGE DES BEBAUUNGSPLANES

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253 / GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I 1996 S. 2049 / 2076): **BauGB a.F.**

Weitere gesetzliche Grundlagen des B- Planes sind

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I - Nr. 13 vom 29. Juni 1992) einschließlich des Ersten Gesetzes zur Änderung des BbgNatSchG vom 15. Dezember 1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I - Nr. 27 vom 20. Dezember 1993) bzw. Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG), zuletzt geändert durch Drittes Funktionalreformgesetz (3. BbgFRG) vom 17. Dezember 1996, Artikel 1 (GVBl. I Nr. 27 S. 364)
- der Gemeinsame Erlaß des MUNR und des MSWV über Bauleitplanung und Landschaftsplanung vom 24. Oktober 1994 (Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 84 vom 6. Dezember 1994) bzw. Bauleitplanung und Landschaftsplanung. Gemeinsamer Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29. April 1997 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 20 vom 23.05.1997)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. vom 25.03.1998 (GVBl. I S. 82)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (GVBl. I S. 58)

TEXTFESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt die Flurstücke 535, 536, 537/1, 539, 759/5, 759/6, 759/7, 759/8 sowie Teile der Flurstücke 497/1, 497/2 und 682/2; alle Flurstücke Flur 1, Gemarkung Zernsdorf.

Im Bebauungsplan "Holzzentrum Zernsdorf" werden in Anwendung von § 9 Abs. 1 BauGB für den Geltungsbereich folgende Festsetzungen getroffen:

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

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

2.1 GI Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

2.2 Gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen

In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO wird bezüglich der nach § 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen "Lagerhäuser" und "Lagerplätze" einschränkend festgesetzt:

Es sind nur Lagerhäuser und Lagerplätze für die Holzbe- und -verarbeitung zulässig. Lagerhäuser und Lagerplätze, die nicht der Holzbe- und -verarbeitung oder einem anderen Betrieb im Plangebiet dienen, sind nur ausnahmsweise zulässig.

2.3 In Anwendung von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das Industriegebiet bezüglich der Art der Betriebe und Anlagen auf Grundlage ihrer Immissionseigenschaften gegliedert: für die einzelnen Baufelder werden höchstzulässige Flächenbezogene Schall-Leistungspegel IFSP festgesetzt:

Baufeld	Fläche	Flächenbezogener Schall-Leistungspegel (IFSP)	
		Tag	Nacht
	m²	dB(A) / m²	dB(A) / m²
Baufeld I	31.341	65	50
Baufeld II	9.138	70	57
Baufeld III	7.019	70	57
Baufeld IV Hauptfläche	6.670	68	52
Baufeld IV Randlage	3.546	62	47
Baufeld V Hauptfläche	6.480	66	50
Baufeld V Randlage	3.778	59	44
Baufeld VI Hauptfläche	9.627	65	49
Baufeld VI Randlage	3.769	60	44
Baufeld VII Hauptfläche	10.980	65	50
Baufeld VII Randlage	3.539	62	47

2.4 In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben auf nachfolgend genannte Vorhaben gemäß § 9 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO beschränkt:

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

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2.5 Stellplätze und Garagen sind zulässig, jedoch nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (Festsetzung gem. § 12 Abs. 1 und 6 BauNVO).

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

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt: entsprechend § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen bzw. der Zahl der Vollgeschosse, in Anwendung von § 16 Abs. 5 BauNVO unterschiedlich für Teile des Baugebietes (Baufelder). § 17 Abs. 1 BauNVO bleibt unberührt, d.h. die höchstzulässige Baumassenzahl BMZ 10,0 darf nicht überschritten werden.

3.1 **GRZ 0,8** höchstzulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

3.2 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß:

im Baufeld I und II: WH ≤ 20,0 m
im Baufeld VI und VII: WH ≤ 15,0 m
im Baufeld III, IV und V : WH ≤ 12,0 m
- Wandhöhe, gemessen in bezug auf die jeweils angegebene Bezugshöhe BH

Die Wandhöhe ist das Maß bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Wandabschluß.

3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in den Baufeldern III, IV und V:

III m. WH Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO; m. WH = mit Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhe (siehe unter 3.2)

3.4 Bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Bauweise wird gem. § 22 BauNVO im Baufeld IV als offene, ansonsten als abweichende Bauweise festgesetzt.

4.1 **a abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO**

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und

a 1 die Gebäudelänge darf höchstens 150 m betragen
a 2 die Gebäudelänge darf höchstens 100 m betragen

4.2 **o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO,** d.h. die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen

4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und **Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

5.2 Zwischen den Baufeldern IV und V sowie VI und VII werden Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger zu belasten sind, festgesetzt.

6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Als Versorgungsflächen werden die erforderlichen Flächen bzw. Standorte für Feuerlöschzisterne, Abwasserpumpwerk, Trafostation und andere Versorgungseinrichtungen festgesetzt.

7 entfallen

8 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In Anwendung von §§ 8 und 8a BNatSchG i.V.m. § 12 BbgNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden bzw. zu vermindern und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Form und Frist auszugleichen. Aus dem Grünordnungsplan wurden daher als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nachfolgende Festsetzungen als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den B-Plan übernommen

8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

8.1.1 Regenwasserversickerung:
Die Geh-/Radwege sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen bzw. mit wassergebundener Decke auszuführen. Das Niederschlagswasser von den Straßen ist über Mulden vor Ort zu versickern.

8.1.2 Befestigte Grundstücksflächen:
Zugänge und Freiflächen auf den Grundstücken sind mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen zu versehen: Beläge für Zugänge und Pkw-Zufahrten auf den Grundstücken dürfen höchstens einen Abflußbeiwert von 0,6, Beläge für Pkw-Stellplätze höchstens einen Abflußbeiwert von 0,3 aufweisen. Abflußbeiwerte siehe Tabelle:

Belagsart	Querschnittsskizze	Schichtaufbau		Abfluß-beiwert (gesch.)	Verwendung
einfache Grasnarbe		15-25 cm	Oberboden	0,2-0,0	zeitweilig u. gering benutzte Parkflächen, Seitenstreifen von Straßen
Rindenhäcksel		3 cm 10-15 cm	Rinde Kies oder Schotter	0,2-0,0	Wanderwege
Schotterrasen		3 cm 10-15 cm 10-15 cm evtl.	Splitt Schotter u. Oberboden Kies od. Schotter Frostschutzschicht	0,3-0,2	gelegentl. genutzte Parkplätze / Zufahrten, begangene Seitenstreifen
Rasengittersteine		8-12 cm 3-5 cm 15-20 cm evtl.	Betonsteine m. Oberboden verfüllt Sand oder Splitt Kies oder Schotter Frostschutzschicht	0,3-0,2	Stärker frequentierte Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten
Riesel- od. Splittdecke		7-8 cm 10-15 cm evtl.	Riesel oder Splitt Kies oder Schotter Frostschutzschicht	0,5-0,4	Stellplätze
Wassergebundene Decke		5-10 cm 10-15 cm evtl.	Natursand, Splitt und Schotter Kies oder Schotter Frostschutzschicht	0,5	Fußwege, wenig belastete Fahrwege
Verbundpflaster		6-10 cm 3-5 cm 15-20 cm	Betonsteine Sand oder Splitt Kies oder Schotter Frostschutzschicht	0,6-0,5	Wohnstraßen, Plätze, Hofflächen, Einfahrten, Fuß- und Radwege
Mosaik- u. Kleinsteinpflaster		6-10 cm 3-5 cm 10-15 cm	Pflastersteine, sandverfugt Sand oder Splitt Kies oder Schotter Frostschutzschicht	0,6-0,5	Plätze, Wege, Höfe
Mittel- u. Großsteinpflaster		16-22 cm 5-8 cm 10-12 cm	Pflastersteine, sandverfugt Sand oder Splitt Kies oder Schotter Frostschutzschicht	0,7	Wohnstraßen, Plätze, Hofflächen, Wege
Klinkerplatten		5-8 cm 3,5 cm 10-15 cm	Platten Sand Kies oder Schotter Frostschutzschicht	0,8	Nur bei stark befahrenen Straßen und Parkplätzen oder bei Hofflä-

8.1.3 Dachentwässerung:
Das auf den Gebäudedächern anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist in geeigneter Weise auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das auf sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vor dem Abführen durch vorklärende Maßnahmen (Leichtflüssigkeits-Feststoffabscheider, Koaleszensabscheider) zu behandeln oder der Brauchwassernutzung bzw. dem Abwasser zuzuführen.

8.1.4 Emissionsminderung während der Nutzung:
Emissionen aus der bestimmungsgemäßen Nutzung der Gewerbeflächen sind zu begrenzen durch
a) ein Verbrennungsverbot für Abfälle
b) Emissionsbegrenzung auf die für Anlagen gesetzlich vorgegebenen Emissionswerte.

8.1.5 Zum Schutz nachtaktiver Tiere ist im Plangebiet UV-strahlungsarme Straßen- und Außenbeleuchtung einzusetzen.

8.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**:**

Wegen ihrer Vorrangbedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind von Bebauung freizuhalten und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft naturnah zu erhalten und in ihrer natürlichen Biotopentwicklung zu fördern:

8.2.1 Fläche M 1, Entwicklungsziel: Strukturreicher Waldmantel

8.2.2 Fläche M 2, Entwicklungsziel: Strukturreicher Laubmischwald

8.2.3 Fläche M 3, Entwicklungsziel: Strukturreicher Kiefern-Laubmischwald

8.2.4 Fläche M 4, Entwicklungsziel: Zwergstrauchkiefernwald

9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. Festsetzung von Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

9.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und auf den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind insgesamt

- 20 Stck. Spitzahorn - Acer platanoides, StU. 16/18
- 20 Stck. Sommerlinde - Tilia platyphyllos Scop., StU. 16/18
- 5 Stck. Spitzahorn - Acer platanoides, StU. 18/20
- 1 Stck. Silberlinde - Tilia tomentosa Moench, StU. 25/30
- 11 Stck. Amerikanische Roteiche - Quercus rubra (borealis), StU. 18/20

zu pflanzen. Die nicht als Straße bzw. Geh-/Radweg befestigten Flächen sind als extensive Rasenflächen anzulegen.

9.2 Zur Gliederung der Baufelder sind zwischen den Baufeldern nicht überbaubare Flächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Auf diesen Flächen sind strauchige Laubgehölze in lockerer Anordnung zu pflanzen. Die Flächen sind zu 70 % der Fläche mit gruppen- und horstweise angeordneten Gehölzgruppen zu bepflanzen. Die Pflanzdichte innerhalb der Gehölzgruppen beträgt 1 Pflanze/m². Die Gehölzgruppen sollen auf jeweils 50 m² nachstehend aufgeführte Gehölze enthalten:

- 3 Stck. Berberitze - Berberis vulgaris
- 1 Stck. Eberesche - Sorbus aucuparia
- 4 Stck. Feldahorn - Acer campestre
- 4 Stck. Gemeine Felsenbirne - Amelanchier ovalis
- 2 Stck. Hasel - Corylus avellana
- 3 Stck. Hainbuche - Carpinus betulus
- 3 Stck. Holzbirne - Pyrus pyraster
- 6 Stck. Hundsrose - Rosa canina
- 4 Stck. Kornelkirsche - Cornus mas.
- 2 Stck. Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
- 3 Stck. Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
- 3 Stck. Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus
- 2 Stck. Sandbirke - Betula pendula
- 3 Stck. Schlehe - Prunus spinosa
- 7 Stck. Eingriffliger Weißdorn - Crataegus monogyna

Die nicht bepflanzten Flächen sind als extensive Rasenflächen anzulegen und der Sukzession zu überlassen.

9.3 Pflanzpflichten auf den Baugrundstücken
Als Ausgleich für den Eingriff sind auf den Baugrundstücken Pflanzmaßnahmen durchzuführen: die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 BbgBO zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Mindestens 5 v.H. der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen gemäß nachfolgend aufgeführter Gehölzartenliste zu bepflanzen. Pflanzflächen nach Nr. 9.2 sind auf die 5 v.H. anzurechnen:

Gehölzartenliste für die Bepflanzung der Baugrundstücke

Bergahorn	*Acer pseudo-platanus*
Feldahorn	*Acer campestre*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Roßkastanie	*Aesculus hippocastanum*
Stieleiche	*Qercus robur*
Traubeneiche	*Qercus petraea*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Wildobst-Bäume	*Malus, Prunus, Pyrus*
Besenheide	*Calluna vulgaris*
Besenginster	*Sarothamnus scoparius*
Färber-Ginster	*Genista tinctoria*
Filz-Rose	*Rosa tomentosa*
Gemeiner Wacholder	*Juniperus communis*
Hecken-Rose	*Rosa corymbifera*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Feldahorn	*Acer campestre*
Hundsrose	*Rosa canina*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Roter Holunder	*Sambucus racemosa*
Schneeball	*Viburnum opulus*

9.4 Dach- und Fassadenbegrünung:
Zur Verbesserung des Mikroklimas sind Dach- und Fassadenbegrünungen vorzunehmen: an allen Gebäuden mit einer Grundfläche > 500 m² sind 15% der Fassadenfläche durch Anpflanzen von Klettergehölzen zu begrünen. Alternativ kann anstelle der Fassadenbegrünung Dachbegrünung mit extensiven Grasdächern erfolgen.

9.5 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:

Auf den gekennzeichneten Böschungen an der Planstraße A 21 bzw. A 30 ist der vorhandene Vegetationsbestand (Baumbestand sowie Sandtrockenrasen und Silbergrasflur) zu erhalten. Die Vegetation auf diesen Flächen ist als Bestand auf Dauer zu erhalten.

Anmerkung zu den Festsetzungen zur Grünordnung:

Die unter 9.3 aufgeführte Gehölzartenliste ist für die nach Nr. 9.3 Satz 2 festgesetzten Pflanzmaßnahmen bindend. Für Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Satz 2 BbgBO (Nr. 9.3 Satz 1) hat sie lediglich empfehlenden Charakter. Bei den Pflanzungen kann im Einzelfall von den im Plan dargestellten konkreten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern abgewichen werden, es ist der Pflanzpflicht als solcher zu entsprechen.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Nutzung
- öffentliche Verkehrsflächen
- Gehweg — Geh-/Radweg
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Erschließungsträgers
- Feuerlöschzisterne
- Abwasserpumpwerk
- Trafostation
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Fläche M 1 - Entwicklungsziel: Strukturreicher Waldmantel
- Fläche M 2 - Entwicklungsziel: Strukturreicher Laubmischwald
- Fläche M 3 - Entwicklungsziel: Strukturreicher Kiefern-Laubmischwald
- Fläche M 4 - Entwicklungsziel: Zwergstrauchkiefernwald
- Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bahnanlagen - dargestellt sind die derzeit vorhandenen Gleisanlagen. Nutzungsbedingte Änderungen an der Gleisführung sind im Bereich der Bahnanlagen zulässig.
- Bahnstrecke Königs Wusterhausen - Grunow
- Trinkwasserschutzzone (nachrichtliche Übernahme)
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Böschung (Oberkante)
- Böschung (Unterkante)

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan

Fassung v. 25.09.2000 **07/2000**

INDUSTRIEGEBIET HOLZZENTRUM ZERNSDORF

im Auftrag der
GEMEINDE ZERNSDORF
AMT UNTERES DAHMELAND
Fürstenwalder Weg, 15711 Königs Wusterhausen

ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSBÜRO ANNIÉS & KÖNIG
Glinkastraße 5 - 7, 10117 Berlin, Telefon: 030 - 22 62 03 58 / 59, Fax: 030 - 22 62 03 60