Stadt
Oranienburg

Bebauungsplan Nr. 107 "Gewerbegebiet Nord"

Gemarkung Oranienburg, Flur 1, in der Stadt Oranienburg

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 11.05.2015 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 107 "Gewerbegebiet Nord" beschlossen und im Amtsblatt Nr. 7 für die Stadt Oranienburg vom 12.09.2015 bekannt gemacht.
Oranienburg, den 12.08.2016

(Siegel)
Der Bürgermeister

2. Kartengrundlage:
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und enthält die vorhandenen baulichen Anlagen, soweit sie städtebaulich von Bedeutung sind, sowie öffentliche Straßen, Wege und Plätze. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Oranienburg, den 12.08.2016

Andreas Horst
(Stempel)
Fienke & Horst (ÖBVI)

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 03.08.2015 von der Planung unterrichtet worden.
Oranienburg, den 12.08.2016

(Siegel)
Der Bürgermeister

4. Landesplanerische Voranfrage
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit dem Anschreiben vom 03.08.2015 beteiligt worden
Oranienburg, den 12.08.2016

(Siegel)
Der Bürgermeister

5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 12.09.2015 im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Oranienburg. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.09. bis 23.10.2015.
Oranienburg, den 12.08.2016

(Siegel)
Der Bürgermeister

6. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 19.12.2015 im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Oranienburg. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 04.01.2016 bis 05.02.2016.
Oranienburg, den 12.08.2016

(Siegel)
Der Bürgermeister

7. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
Den Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurden zeitlich zur Beteiligung der Öffentlichkeit alle Unterlagen zur Planung am 04.01.2016 übersendet.
Oranienburg, den 12.08.2016

(Siegel)
Der Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 107 "Gewerbegebiet Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie den Hinweisen (Teil C) wurde gemäß § 10 (1) BauGB am 18.07.2016 als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.07.2016 gebilligt.
Oranienburg, den 12.08.2016

(Siegel)
Der Bürgermeister

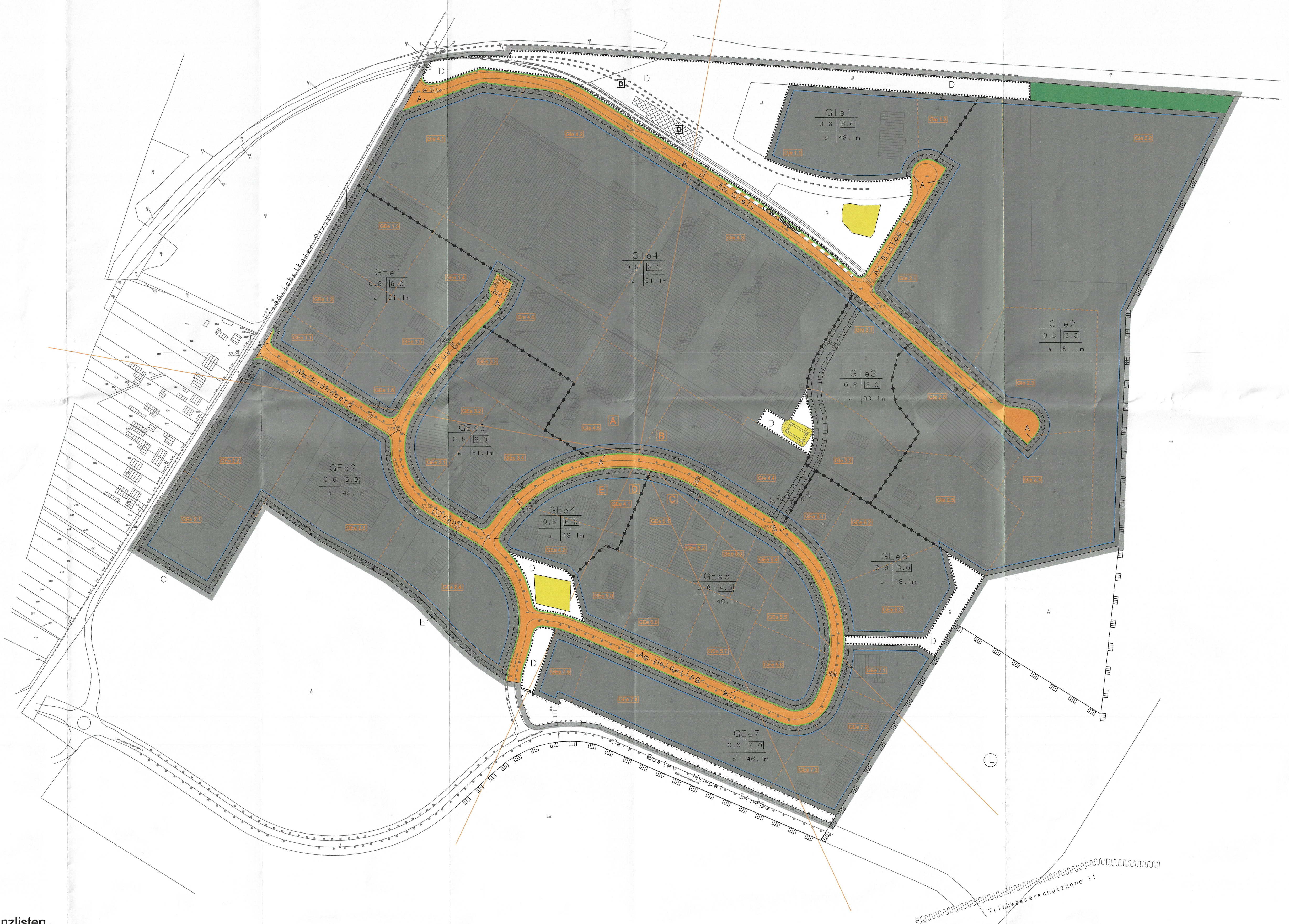
9. Ausfertigung
Die Ausfertigung der Planunterlagen erfolgt am 12.08.2016. Oranienburg, den... 12.08.2016

(Siegel)
Der Bürgermeister

10. Bekanntmachung
Das Inkrafttreten des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, sind am 10.09.2016 durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Oranienburg vom 10.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Oranienburg, den 13.09.2016

(Siegel)
Der Bürgermeister

Teil A: Planzeichnung



Pflanzlisten

Liste 1: Bäume, die als Ausgleichs- und Ersatzpflanzung geeignet sind

(a) großkronige und/oder über 20m Wuchshöhe erreichende Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Betula pubescens	Moor-Birke (b)
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche (b)
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitterpappel (b)
Quercus petraea	Traubeneiche (a)
Quercus robur	Stieleiche (a, b)
Salix x rubens	Hohe Weide (b)
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Ulme, Rüster (b)
Ulmus glabra	Bergulme (b)
Ulmus laevis	Flatterulme (b)
Ulmus minor	Feldulme (b)

(b) Bäume zweiter Ordnung

Crataegus monogyna	Weißdorn (a)
Prunus avium	Vogelkirsche (a)
Prunus padus	Auen-Traubenkirche (a, b)
Salix alba	Silberweide (b)
Salix caprea	Salweide (b)
Salix fragilis	Bruchweide (b)
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche (a)
Sorbus torminalis	Elsbeere (a)

(a) dornenreiche oder fruchttragende Gehölze
(b) Gehölze, die Feuchtigkeit oder Wechselfeuchtigkeit lieben/tolerieren

Liste 2: Strauchartige Gehölze

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel (b)
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn (a)
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen (a)
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Juniperus communis	Gemeiner Wachholder (a)
Malus sylvestris	Holzapfel (a)
Prunus spinosa	Schlehe (a)
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn (a)
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere (a)
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere (a)
Ribis uva-crispa	Stachelbeere (a)
Rosa cannina agg.	Hunds-Rose (a)
Rosa corymbifera	Heckenrose (a)
Rosa rubiginosa	Wein-Rose (a)
Rosa tomentosa	Filz-Rose (a)
Rubus caesius	Kratzbeere (a)
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere (a)
Rubus idaeus	Himbeere (a)
Salix aurita	Ohr-Weide (b)
Salix caprea	Salweide (b)
Salix cinerea	Graue Weide (b)
Salix myrsinifolia	Schwarz-Weide (b)
Salix pentandra	Lorbeer-Weide (b)
Salix repens	Kriechweide
Salix triandra	Mandel-Weide (b)
Salix viminalis	Korbweide (b)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (a, b)
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Spiraea flexuosa	Gamander-Spierstrauch
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball (a)

(a) dornenreiche oder fruchttragende Gehölze
(b) Gehölze, die Feuchtigkeit oder Wechselfeuchtigkeit lieben/tolerieren

Liste 3: Rankende, klimmende und schlingende Pflanzen

Clematis vitabla	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Poygonum aubertii	Schlingknöterich

Liste 4: Kräuter und Gräser für Versickerungsflächen (saure - neutrale Böden)

(a) Frische Standorte

Achillea millefiium	Schafgarbe
Agrostis sp.	Straußgras
Anthriscus sylvestris	Wiesenkerbel
Arnica montana	Berg-Wohlverleih
Carex pilulifera	Pillen-Segge
Carum carvi	Wiesen-Kümmel
Centaurea jacea	Gemeine Flockenblume
Cynosurus eristatus	Kammgras
Daucus carota	Wilde Möhre
Festuca ovina agg.	Schaf-Schwingel
Festuca pratensis	Wiesen-Schwingel
Festuca rubra agg.	Rot-Schwingel
Gahum harcynicum	Harz-Labkraut
Gahum mollugo agg.	Wiesen-Labkraut
Heradeum sphondylium	Wiesen-Bärenklau
Lolium perenne	Englisches Raygras
Phleum pratense	Wiesen-Lieschgras
Poa sp.	Rispengras
Polygala vulgaris	Gewöhnliche Kreuzblume
Trifolium pratens	Rotklee

Arten von Borstgrasrasen (Nardetalia), Glatthaferwiesen (Arrhenatheretalia) und Weißkleeweiden (Trifolio-Cynosuretalia)

(b) Mäßig feuchte Standorte

Cardamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut
Carex leporina	Hasen-Segge
Carex pallescens	Bleiche Segge
Deschampsia caespitosa	Rasen-Schmiele
Juncus conglomeratus	Knäuel-Binse
Juncus effusus	Flatter-Binse
Luzula multiflora	Vielblütige Hainsimse
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke
Molinia coerulea	Blaues Pfeifengras
Polygonum bistorta	Wiesen-Knöterich
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf
Succisa pratensis	Gewöhnlicher Teufelsabbiß

Arten von Borstgrasrasen (Nardetalia) und Feuchtwiesen (Molinietalia)

(c) Feuchte Standorte

Bromus racemosus	Traubige Trespe
Juncus acutiflorus	Spitzblütige Binse
Juneus filiformis	Faden-Binse
Lotus ulginosus	Sumpf-Hornklee
Senecio aquaticus	Wasser-Greiskraut
Angelica sylvestris	Wald-Engelwurz
Equisetum palustre	Sumpf-Schachtelhalm
Gahum uliginosum	Moor-Labkraut
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Geum rivale	Bach-Nelkenwurz

(d) Nasse Standorte

Agrostis canina	Hunds-Straußgras
Caltha palustris	Sumpfdotterblume
Carex canescens	Grau-Segge
Carex echinata	Stern-Segge
Carex nigra	Braun-Segge
Eriophorum angustifohum	Schmalblättriges Wollgras
Myosotis palustris	Sumpf-Vergißmeinnicht
Ranunrulus flammula	Brennender Hahnenfuß
Scirpus sylvaticus	Wald-Simse
Valeriana dioica	Sumpf-Baldrian

Arten von Flachmooren kalkarmer Standorte (Caricetalia fuscae) und Sumpfdotterblumenwiesen (Calthion)

(e) Wechelfeuchte Standorte

Calamagrostis canescens	Graues Reitgras
Carex rostrata	Schnabel-Segge
Carex elata	Steif-Segge
Eleocharis palustris	Sumpf-Binse
Equisetum fluviatile	Teich-Schachtelhalm
Gahum palustre	Sumpf-Labkraut
Glyceria fluitans	Flutendes Süßgras
Lycopus europaeus	Wolfstrapp
Peucedanum palustre	Sumpf-Haarstrang

Arten von Röhrichten und Großseggenrieden (Phragmitetea)

Rechtgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482).

Gesetz zum vorsorgenden Schutz der Bevölkerung gegen Strahlenbelastung (Strahlenschutzvorsorgegesetz - StrVG) in der Fassung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2610), zuletzt geändert durch Artikel 64 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407)

Verordnung über den Schutz vor Schäden durch ionisierende Strahlen (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) in der Fassung vom 20. Juli 2001 (BGBl. I S. 1714, (2002, 1459)), zuletzt geändert durch Artikel 3 § 15 Nr. 1 und 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2930)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2013 (BGBl. I S. 734)

Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378, 2396; 1994 I S. 2439), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2015 (BGBl. I S. 824).

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 23.10.2007, geändert durch Art. 7 Gesetz vom 17.8.2012 (BGBl I S. 1726), zuletzt geändert am 2. Mai 2013 (BGBl. I S. 973, 3756)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10, Nr. 17

Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3)

Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen vom 2. Mai 2012 in GVBl. II/12, Nr. 39

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung) vom 24.12.2010.

Teil C: Hinweise zur Planung

1. Bau- und Bodendenkmalpflege

Maßnahmen, die die Baudenkmale selbst oder deren Umfeld betreffen sind denkmalrechtlich erlaubnispflichtig. Ebenso bedürfen Maßnahmen, die durch Erdarbeiten zu einer Teilzerstörung des Bodendenkmals führen, einer denkmal-rechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu beantragen ist. Dies gilt auch für bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Vorhaben.

Planungen, die die Baudenkmale selbst oder deren Umfeld betreffen, sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Sämtliche Maßnahmen, insbesondere Erdarbeiten und Baumaßnahmen, die zu einer Veränderung oder Teilzerstörung von Bodendenkmalen führen können, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die beim Landkreis Oberhavel zu beantragen ist. Dies gilt sowohl für genehmigungspflichtige wie genehmigungsfreie Vorhaben.

Im Hinblick auf die Belange des Umgebungsschutzes der zum Lagerkomplex des Konzentrationslagers Sachsenhausen gehörenden Denkmale ist die untere Denkmalschutzbehörde in Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Flächen oder Trassen, die lediglich während der Bauzeit genutzt werden, dürfen nicht im Bereich von Bodendenkmalen oder Bodendenkmal-Vermutungsflächen eingerichtet werden, es sei denn, das diese Flächen bereits versiegelt sind. Sollte die temporäre Nutzung von Flächen im Bereich von Bodendenkmalen oder Bodendenkmal-Vermutungsflächen unvermeidbar sein, so sind bauvorbereitend entsprechende Schutz- und Dokumentationsmaßnahmen notwendig.

2. Bauzeitenregelung für den Artenschutz

Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten mit jährlich wechselnden Niststätten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte ist im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung die Erforderlichkeit einer Bauzeitenregelung mit Bezug zur Brutzeit der einzelnen Arten zu prüfen. Es wird empfohlen, Baumfällungen bzw. Baufeldfreimachungen in den genannten Brutzeiten ausschließen.

3. Entwicklung von Trockenrasen

Die Krautschicht der Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A und D soll durch extensive Pflege sukzessiv zu einer Trockenrasengesellschaft oder eine Staudenflur trockenwarmer Standorte im Sinne der Biotoptypen Nr. 05121 und 05143 der Liste der Biotoptypen Brandenburgs (Stand 9.3.2011) entwickelt werden.Die Neuanlage der Krautschicht kann durch den Auftrag von Mahdgut, welches im August oder September auf einer entsprechenden Fläche in der Nachbarschaft gewonnen werden kann, umgesetzt werden. Die Spontan- und Ruderalvegetation auf Brachen stellt ebenfalls eine geeignete Ausgangsbegrünung für die Entwicklung der o.g. Krautschicht dar. Aussaaten handelsüblicher Grasmischungen sind zu vermeiden. Eine Mahd soll nicht öfter als zweimal pro Jahr erfolgen. Das Mahdgut ist zu entnehmen. Flächige Bewässerung, Düngung oder Pestizideinsatz sind zu vermeiden.

4. Telekommunikationslinien

Im Planungsgebiet sind Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden, die bei Tiefbauarbeiten zu schützen sind. Eine Einweisung bei Tiefbauarbeiten durch Mitarbeiter der Deutsche Telekom, PTI 22, Martin-Ebell-Str.15, 16816 Neuruppin sollte erfolgen.

5. Bodenverunreinigungen und Strahlenschutz

Auf die allgemeine Belastung und Gefährdung durch Fundmunition aus dem Zweiten Weltkrieg wird hingewiesen. Daher ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelbescheinigung kann durch den Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer bei dem Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit durch eine vom Grundstückseigentümer beauftragte Fachfirma beigebracht werden.

Aufgrund von Untersuchungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht weiterhin der Verdacht auf radioaktive Kontamination des Bodens bis in tiefere Schichten (=radiologische Altlastenverdachtsfläche).

Der Kontaminationsverdacht soll, um eine Belastung der Bevölkerung durch unkontrollierten Umgang mit radioaktiv kontaminiertem Material zu verhindern, vor oder während der Bautätigkeit überprüft werden. Hierzu geeignet sind insbesondere ODL-Messungen begleitend zur Munitionssuche. Ist dies nicht realisierbar, dann sind die radiologischen Untersuchungen in die Sanierungsmaßnahme nach BBodSchG zu integrieren oder baubegleitend durchzuführen.

Arbeiten auf der radiologischen Altlastenfläche sind zur Verhinderung von Verschleppungen messtechnisch zu begleiten. Vor Beginn der Arbeiten sollte die LVLF als zuständige Behörde zur Abstimmung der konkreten Vorgehensweise bei den radiologischen Messungen hinzu gezogen werden.

Ohne Nachweis der Kontaminationsfreiheit darf kein Material von der radiologischen Altlastverdachtsfläche verbracht werden. Bei Verbringung von radioaktiv kontaminiertem Material außerhalb der betroffenen Fläche sind die Regelungen der §§ 97 ff Strahlenschutzverordnung zu berücksichtigen. Hierbei ist das LVLF als zuständige Strahlenschutzbehörde einzubeziehen.

Bei jeglichen Arbeiten (einschließlich Munitionssuche) auf radiologischen Altlast- und Altlastenverdachtsflächen sind entsprechend dem Merkblatt "Strahlenschutz bei Arbeiten auf radioaktiv kontaminierten Flächen in Oranienburger Verdachtsgebieten" (Fassung vom 25.04.2007) gesonderte Maßnahmen zum Arbeitsschutz erforderlich.

6. Hinweise kampfmittelbelastetes Gebiet

Der Planungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger, Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

7. Sortimentsliste der Stadt Oranienburg

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Nahrungs- und Genussmittel und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne aus	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern)
	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Teil B: Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung 1
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 7 nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 (5) die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) und nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 2
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 7 nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 (6) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 3
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 7 sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen mit Zentren- und Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oranienburg vom Januar 2010 unzulässig (siehe Sortimentsliste Teil C Hinweise zur Planung).

Textliche Festsetzung 4
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 7 können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein. Bei Zentren- und Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oranienburg vom Januar 2010 darf die Verkaufsfläche höchstens 100 m² betragen (siehe Sortimentsliste Teil C Hinweise zur Planung).

Textliche Festsetzung 5
In den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1 bis GIe 4 nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 (5) die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 9 (2) Nr. 2 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 6
In den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1 bis GIe 4 nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 (6) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und nach § 9 (3) Nr. 2 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 7
In den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1 - GIe 4 sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben nach § 9 (2) Nr. 1 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen mit Zentren- und Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oranienburg vom Januar 2010 unzulässig (siehe Sortimentsliste Teil C Hinweise zur Planung).

Textliche Festsetzung 8
In den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1 - GIe 4 können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein. Bei Zentren- und Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oranienburg vom Januar 2010 darf die Verkaufsfläche höchstens 100 m² betragen (siehe Sortimentsliste Teil C Hinweise zur Planung).

Bauweise

Textliche Festsetzung 9
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 5 und den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1 bis GIe 4 sind Gebäude gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) Nr. 4 BauNVO mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig (abweichende Bauweise).

Trinkwasserschutz

Textliche Festsetzung 10
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 7 und in den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1 - GIe 4 ist gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unzulässig, ausgenommen doppelwandige Anlagen mit einem Leckanzeigegerät und ausgenommen Anlagen, die mit einem Auffangraum ausgerüstet sind, der das maximal in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann, und soweit

a. in unterirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 1 das für die Anlage maßgebende Volumen von 1 000 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 1 die für die Anlage maßgebende Masse von 1 000 Tonnen,
b. in oberirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 2 das für die Anlage maßgebende Volumen von 100 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 die für die Anlage maßgebende Masse von 100 Tonnen,
c. in unterirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 2 das für die Anlage maßgebende Volumen von 10 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 die für die Anlage maßgebende Masse von 10 Tonnen,
d. in oberirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 3 das für die Anlage maßgebende Volumen von 10 Kubikmetern beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 die für die Anlage maßgebende Masse von 10 Tonnen,
e. in unterirdischen Anlagen für flüssige Stoffe der Wassergefährdungsklasse 3 das für die Anlage maßgebende Volumen von 1 Kubikmeter beziehungsweise bei festen oder gasförmigen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 die für die Anlage maßgebende Masse von 1 Tonne

nicht überschritten wird.

Immissionsschutz

Textliche Festsetzung 11
Innerhalb der Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 7 und innerhalb der Industriegebiete GIe 1 bis GIe 4 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) gemäß § 1 (4) Nr.2 BauNVO zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (06.00 bis 22.00) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente Tag und Nacht in dB(A)

Teilgebiet	L_{EK} Tag 6.00 - 22.00 Uhr	L_{EK} Nacht 22.00 - 6.00 Uhr
GEe 1.1	63	46
GEe 1.2	63	47
GEe 1.3	66	49
GEe 1.4	65	51
GEe 1.5	65	52
GEe 1.6	67	51
GEe 2.1	60	48
GEe 2.2	59	40
GEe 2.3	64	50
GEe 2.4	63	53
GEe 3.1	65	50
GEe 3.2	65	50
GEe 3.3	68	52
GEe 3.4	64	51
GEe 4.1	65	50
GEe 4.2	65	50
GEe 5.1	65	52
GEe 5.2	65	54
GEe 5.3	65	55
GEe 5.4	65	55
GEe 5.5	65	53
GEe 5.6	65	51
GEe 5.7	65	52
GEe 5.8	65	51
GEe 5.9	65	51
GEe 6.1	66	56
GEe 6.2	66	53
GEe 6.3	66	52
GEe 7.1	67	50
GEe 7.2	66	50
GEe 7.3	64	50
GEe 7.4	60	50
GEe 7.5	63	50
GIe 1.1	65	50
GIe 1.2	65	55
GIe 2.1	66	52
GIe 2.2	65	55
GIe 2.3	66	53
GIe 2.4	67	52
GIe 2.5	66	51
GIe 2.6	67	52
GIe 3.1	68	52
GIe 3.2	68	53
GIe 4.1	68	52
GIe 4.2	63	47
GIe 4.3	61	46
GIe 4.4	64	49
GIe 4.5	66	50
GIe 4.6	68	52

Textliche Festsetzung 12
Für die im Planteil dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nachts um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$

Zusatzkontingente Nacht in dB(A) für die Richtungssektoren A und B

Richtungssektor	Anfang	Ende	$L_{EK,zus,T}$	$L_{EK,zus,N}$
A	280	10	6	5
B	10	135	15	13
C	135	155	6	5
D	155	205	0	13
0° ist Norden, Uhrzeigersinn				
Bezugspunkt (x-Wert: 10653,326, y-Wert: 5473,867), Koordinatensystem: ETRS 89				

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 54691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k jeweils $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i}$ + $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_r Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).

Ausgleichsfestsetzungen innerhalb des Plangebietes

Textliche Festsetzung 13
Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zu sammeln und den Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Versickerungsflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 107) zuzuführen.

Textliche Festsetzung 14
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 7 und den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1 bis GIe 4 sind die nicht überbaubaren Flächen gemäß § 9 (1) 25a BauGB zu begrünen.

Textliche Festsetzung 15
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 7 und den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1 bis GIe 4 ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf den Grundstücken je angefangene 400 qm überbaute/ versiegelte Grundstücksfläche ein Baum (STU 18/20) gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen sowie mindestens vier Sträuchern der Qualität 60/100 aus der Pflanzliste 2 zu unterpflanzen.

Textliche Festsetzung 16
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 7 und den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1 bis GIe 4 sind fensterlose Außenwände mit über 20 m Länge gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen aus der Pflanzliste 3 zu begrünen. In einem Abstand von 1,5 m bis 3.0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität 100/150 zu verwenden.

Textliche Festsetzung 17
Bei der Herstellung von Stellplätzen ist je vier Stellplätze ein mittel- oder großkroniger Laubbaum aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu erhalten und mit mindestens vier Sträuchern aus der Pflanzliste 2 zu unterpflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m Höhe über Geländeoberfläche betragen.

Textliche Festsetzung 18
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB als Alleen mit Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. In einem Abstand von mindestens 12,0 m, höchstens 20,0 m sind Bäume aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 20 cm in 1,3 m Höhe über der Geländeoberfläche betragen. Dementsprechend sind in den Straßen "Am Flöhnberg" mindestens 6, "Am Gleis" mindestens 59, "Am Biotop" mindestens 8 und "Am Heidering" mindestens 14 Bäume zu pflanzen.

Textliche Festsetzung 19
Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB zu Trockenrasenflächen zu entwickeln und zu erhalten. Dies gilt nicht für Zufahrten.

Textliche Festsetzung 20
Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung C sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB mit Hecken zu bepflanzen. Die Pflanzdichte der Gehölze darf nicht weniger als eine Pflanze je Quadratmeter betragen. Zu 30 % sind Pflanzen aus der Pflanzliste 1 und zu 70 % Pflanzen aus der Pflanzliste 2 zu verwenden. Mindestens 50 % der verwendeten Gehölze müssen solche mit der Fußnote a sein. In einem Höchstabstand von 20 m ist mindestens ein großkroniger Baum aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m über Geländeoberfläche betragen.

Textliche Festsetzung 21
Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mit der Bezeichnung D sind gemäß § 9 (1) 25 b BauGB Bäume mit einem Stammumfang von weniger als 60 cm und 1,3 m über Gelände zu entfernen.

Textliche Festsetzung 22
Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung E sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB mit Hecken zu bepflanzen. Die Pflanzdichte der Gehölze darf nicht weniger als eine Pflanze je Quadratmeter betragen. Zu 30 % sind Pflanzen aus der Pflanzliste 1 und zu 70 % Pflanzen aus der Pflanzliste 2 zu verwenden. Mindestens 50 % der verwendeten Gehölze müssen solche mit der Fußnote a sein. In einem Höchstabstand von 12 m ist mindestens ein großkroniger Baum aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m über Geländeoberfläche betragen.

Ausgleichsfestsetzungen außerhalb des Plangebietes

Textliche Festsetzung 23
Die Entsiegelung gemäß§ 9 (1) 20 BauGB in einem Umfang von 1.573 qm in der Gemarkung Lehnitz (Flurstück 2/50, Flur 5) wird gemäß § 9 (1a) BauGB anteilig den Flurstücken 6/67 und 294 des GIe 2 zugeordnet.

Textliche Festsetzung 24
Die Wiederaufforstung gemäß§ 9 (1) 20 BauGB in einem Umfang von 13.260 qm in der Gemarkung Lehnitz (Flurstück 2/50, Flur 5) wird gemäß § 9 (1a) BauGB dem Flurstück 6/67 des GIe 2 zugeordnet.

Textliche Festsetzung 25
Die Erstaufforstung gemäß§ 9 (1) 20 BauGB in einem Umfang von 37.840 qm in der Gemarkung Oranienburg OT Tiergarten (Flurstück 1/2, Flur 10) wird gemäß § 9 (1a) BauGB dem Flurstück 6/67 des GIe 2 zugeordnet.

Textliche Festsetzung 26
Die Anlage von Waldmantelflächen mit Staudensäumen in einem Umfang von 44.890 qm gemäß § 9 (1) 20 BauGB in der Gemarkung Oranienburg (Flurstück 1/2, Flur 10) wird gemäß § 9 (1a) BauGB den Bauflächen des Flurstücks 6/123 im GIe 2 zugeordnet.

Textliche Festsetzung 27
Die Anlage von Grasfluren in einem Umfang von 8.930 qm gemäß § 9 (1) 20 BauGB in der Gemarkung Oranienburg (Flurstück 1/2, Flur 10) wird gemäß § 9 (1a) BauGB anteilig den Flurstücken 6/70, 6/80 im GIe 3 und GIe 2 und 8/85 im GIe 4 zugeordnet.

Textliche Festsetzung 28
Die Entwicklung und Pflege von 2.020 qm Trockenrasen gemäß§ 9 (1) 20 BauGB in der Gemarkung Oranienburg (Flurstück 229, Flur 1) wird gemäß § 9 (1a) BauGB dem Flurstück 294 des GIe 3 zugeordnet.

Textliche Festsetzung 29
Die Entwicklung und Pflege von 2.900 qm Trockenrasen gemäß § 9 (1) 20 BauGB in der Gemarkung Oranienburg (Flurstück 229, Flur1) wird gemäß § 9 (1a) BauGB anteilig den Flurstücken 6/65, 296 und 337 des GIe 4 zugeordnet.

Textliche Festsetzung 30
Der Überbauung / Versiegelung von 1 qm des Biotoptyps 03210 (Landreitgrasfluren) gemäß Kartierschlüssel Brandenburg in dem Flurstück 6/120 im GIe 3 werden gemäß § 9 (1a) BauGB die Entwicklung von 2 qm Grasflur trockener Standorte gemäß § 9 (1) 25 a BauGB auf dem Flurstück 84/2 der Flur 10 in der Gemarkung Sachsenhausen von Oranienburg zugeordnet.

Textliche Festsetzung 31
Der Eingriff in Trockenrasenflächen in Baugebieten außerhalb von Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Dem Eingriff wird die Entwicklung und Pflege von Trockenrasen gemäß § 9 (1) BauGB auf dem Flurstück 229, Flur 1 der Gemarkung Oranienburg gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Textliche Festsetzung 32
Die Pflanzung von 21 Bäumen der Qualität StU 18/20 gemäß § 9 (1) 25a BauGB in der Emsstraße (Flurstücke 206, 154/1, 154/2, 154/3 der Flur 25, Gemarkung Oranienburg) wird gemäß § 9 (1a) BauGB dem Flurstück 6/120 im GIe 3 zugeordnet.

Textliche Festsetzung 33
Auf den Flurstücken 6/69 und 122 in der Flur 1 der Gemarkung Oranienburg sind gemäß § 9 (1) 20 BauGB Bäumen mit einem Stammumfang von weniger als 30 cm in 1,3 m Höhe zu entfernen.

Textliche Festsetzung 34
Auf den Flurstücken 88, 124, 126, 230,231, 232, 233, 234 in der Flur 1 der Gemarkung Oranienburg sind gemäß § 9 (1) 25b BauGB vorhandene Bäumen und Sträuchern zu erhalten.

Verkehrsflächen

Textliche Festsetzung 35
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Textliche Festsetzung 36
Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) 21 BauGB zu belastenden Flächen zwischen den Öffentlichen Verkehrsflächen "Am Gleis" und "Am Heidering" erfolgt zugunsten der für den Bau und Betrieb zuständigen Unternehmensträger unterirdischer Wasser-, Abwasser-, Stromleitungen und technischen Medien sowie der mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen zwischen den Öffentlichen Verkehrsflächen "Am Gleis" und "Am Heidering" zugunsten des Eigentümers, der Besucher und Benutzer des Flurstücks 249.

Aufschiebend bedingte Baurechte

Textliche Festsetzung 37
Die mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Flächen zwischen den Öffentlichen Verkehrsflächen "Am Gleis" und "Am Heidering" dürfen gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB erst über- oder unterbaut werden, wenn die vorhandenen Leitungen aufgegeben oder verlegt wurden.

Textliche Festsetzung 38
Die mit "A" bezeichneten Pflanzflächen (Teilflächen) nördlich der Straße "Am Gleis" und Teilflächen des GIe 2 nördlich der Straße "Am Gleis", die derzeit planfestgestellte Bahnanlagen sind, können gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB erst realisiert werden, wenn für die Bahnflächen gemäß § 23 AEG die Freistellung erfolgt ist.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 39
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 - GEe 7 und den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1 bis GIe 4 sind Dachflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° oder weniger auszubilden.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

GEe	Gewerbegebiet (eingeschränkt) gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verb. m. § 8 BauNVO
GIe	Industriegebiet (eingeschränkt) gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verb. m. § 9 BauNVO
8.0	Baumassenzahl gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verb. m. § 21 Abs.1 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verb. m. § 19 Abs.1 BauNVO
o	Offene Bauweise gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verb. m. § 22 Abs.1 u.2 BauNVO
a	Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verb. m. § 22 Abs.4 BauNVO
	Baugrenze gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verb. m. § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO
51,1m	Zulässige Oberkante baulicher Anlagen über NHN gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verb. m. § 18 Abs.1 BauNVO

Verkehrsflächen

🟧	Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
▨	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung LKW-Stellplatz gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
🟨	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

Schallschutz

GIe 4.1	Abgrenzung von Flächen mit Emissionskontingenten (mit Bezeichnung) gemäß § 1 (4) Nr.2 BauNVO in Verb. m. DIN 45691
A B	Abgrenzung Richtungssektoren für Zusatzkontingente mit Bezeichnung gemäß § 1 (4) Nr.2 BauNVO in Verb. m. DIN 45691

Sonstige Festsetzungen

A	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen (mit Bezeichnung) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB
D	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (mit Bezeichnung) gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
⊕ 37.54	Höhenlage Oberkante Straße über NHN gemäß § 9 Abs.2 BauGB
🟩	Wald gemäß § 9 Abs.18 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

L	Landschaftsschutzgebiet gemäß § 9 Abs.6 BauGB
	Trinkwasserschutzzone gemäß § 9 Abs.6 BauGB
D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

Zeichenerklärung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 11. Juni 2013 und gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 22. Juli 2011.
Höhenbezugssystem DHHN 92

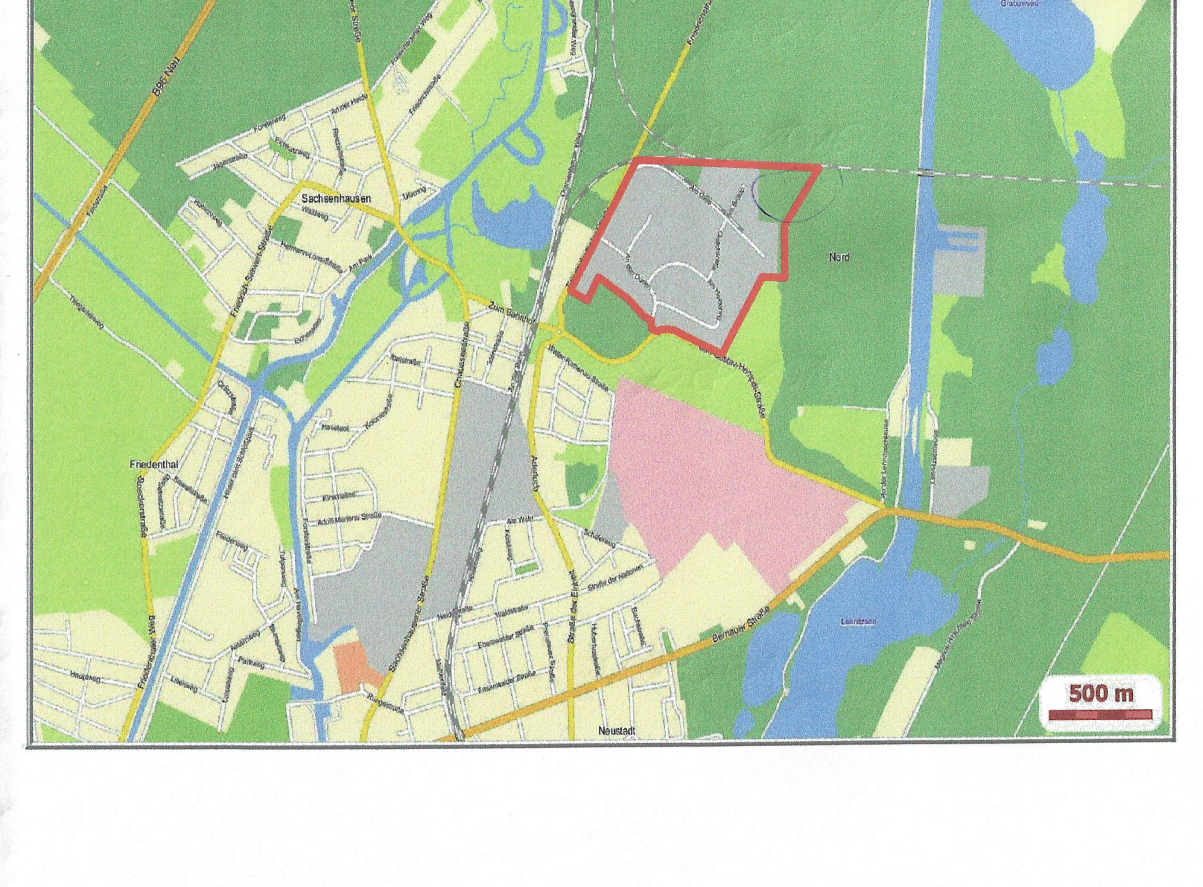
Bestandssignaturen
Planunterlage

	Grenze des Baugrundstücks		Böschung
	Flurstücksgrenzen		Mauer
	geplante Flurstücksgrenzen		Hecke
	Flurgrenze		Zaun
	Gemarkungsgrenze		Leitung, oberirdisch
	vorhandene bauliche Anlage	× 00,00	Höhenpunkt
		× (00,00)	interpolierte Höhe
	geplante bauliche Anlage	× [00,00]	geplante Höhe
	Abriss	26 1	Flurstücksnummer

Stadt
Oranienburg

Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Oranienburg-Sachsenhausen vom 2. Mai 2012 (GVBl. II/12, Nr. 39). Sich hieraus ergebende Einschränkungen und Auflagen sind zu beachten.
2. Im gesamten Plangeltungsbereich befindet sich die kulturgeschichtlich bedeutsame Fundstelle Sachsenhausen 22, welche die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) erfüllen. Das Bodendenkmal KZ Komplex Sachsenhausen-Oranienburg ist unter der Nummer 70.035 am 25.10.2004 als Bodendenkmal in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen worden und wird deshalb als solches nachrichtlich übernommen. Auf die denkmalrechtlichen Erlaubnispflichten wird auch an dieser Stelle hingewiesen.
3. Dem Umgebungsschutz der nachstehende eingetragene Denkmale ist gemäß BbgDSchG Rechnung zu tragen:
Oranienburg, Friedrichsthaler Straße, Schrankenposten und Verladerampe sowie Gleisanlage südwestlich der Verladerampe bis Bahnhof Sachsenhausen
Oranienburg, Straße der Nationen, Gedenkstätte und Museum Sachsenhausen.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Oranienburg über die Erstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), zuletzt geändert am 06.04.2007.
5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der gemäß § 7 BBergG erteilten Erlaubnisfelder "Groß Schönebeck/Eichhorst II-G (11-1415)" und "Groß Schönebeck/Eichhorst II-W (12-1515)". Rechtsinhaber dieser Erlaubnisse, die der Aufsuchung von Sole und Erdwärme dienen, ist das Geo-Forschungs-Zentrum Potsdam, Telegrafenberg, 14473 Potsdam.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung) vom 24.12.2010.



N
Maßstab 1 : 2000
0 50 100 m

BEBAUUNGSPLAN NR. 107
"GEWERBEGEBIET NORD"

STAND 04/2016
Satzung