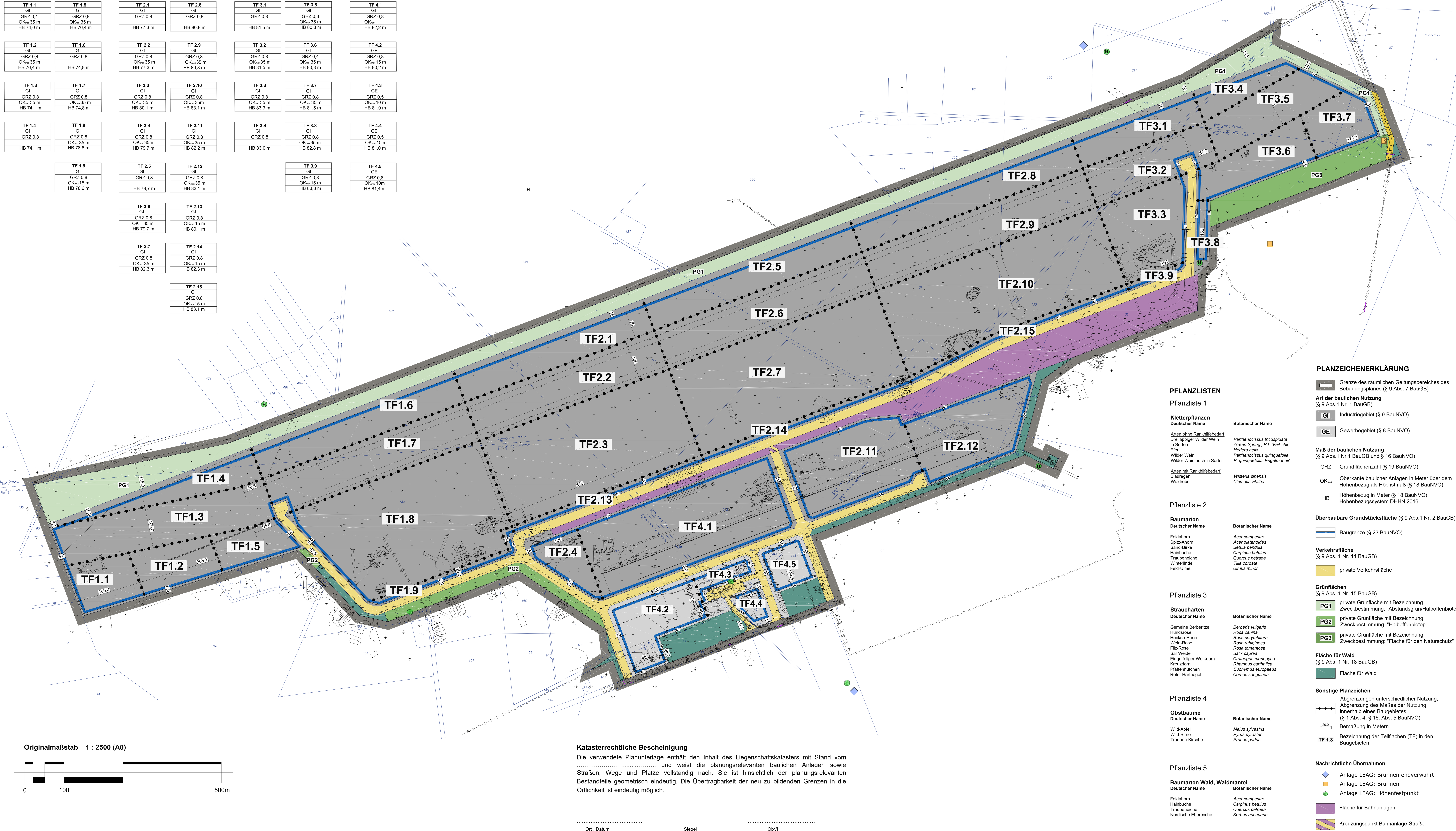


NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

TF 1.1 GI GRZ 0,4 OK=35 m HB 74,0 m	TF 1.5 GI GRZ 0,8 OK=35 m HB 74,4 m	TF 2.1 GI GRZ 0,8 HB 77,3 m	TF 2.8 GI GRZ 0,8 HB 80,8 m	TF 3.1 GI GRZ 0,8 HB 81,5 m	TF 3.5 GI GRZ 0,8 OK=35 m HB 80,8 m	TF 4.1 GI GRZ 0,8 OK=35 m HB 82,2 m
TF 1.2 GI GRZ 0,4 OK=35 m HB 74,0 m	TF 1.6 GI GRZ 0,8 HB 74,8 m	TF 2.2 GI GRZ 0,8 OK=35 m HB 77,3 m	TF 2.9 GI GRZ 0,8 OK=35 m HB 80,8 m	TF 3.2 GI GRZ 0,8 HB 81,5 m	TF 3.6 GI GRZ 0,4 OK=35 m HB 80,8 m	TF 4.2 GE GRZ 0,8 OK=15 m HB 80,2 m
TF 1.3 GI GRZ 0,8 OK=35 m HB 74,1 m	TF 1.7 GI GRZ 0,8 OK=35 m HB 74,8 m	TF 2.3 GI GRZ 0,8 OK=35 m HB 80,1 m	TF 2.10 GI GRZ 0,8 OK=35 m HB 83,1 m	TF 3.3 GI GRZ 0,8 HB 83,3 m	TF 3.7 GI GRZ 0,8 HB 81,5 m	TF 4.3 GE GRZ 0,8 OK=10 m HB 81,0 m
TF 1.4 GI GRZ 0,8 OK=35 m HB 74,1 m	TF 1.8 GI GRZ 0,8 OK=35 m HB 78,6 m	TF 2.4 GI GRZ 0,8 OK=35 m HB 79,7 m	TF 2.11 GI GRZ 0,8 OK=35 m HB 82,2 m	TF 3.4 GI GRZ 0,8 HB 83,0 m	TF 3.8 GI GRZ 0,8 OK=35 m HB 82,8 m	TF 4.4 GE GRZ 0,5 OK=10 m HB 81,0 m
TF 1.9 GI GRZ 0,8 HB 78,6 m	TF 2.5 GI GRZ 0,8 HB 79,7 m	TF 2.12 GI GRZ 0,8 HB 83,1 m	TF 3.9 GI GRZ 0,8 HB 83,3 m	TF 4.5 GE GRZ 0,8 OK=10 m HB 81,4 m		
TF 2.6 GI GRZ 0,8 OK=35 m HB 82,3 m	TF 2.13 GI GRZ 0,8 OK=15 m HB 80,1 m	TF 2.15 GI GRZ 0,8 OK=15 m HB 83,1 m				
TF 2.7 GI GRZ 0,8 OK=35 m HB 82,3 m	TF 2.14 GI GRZ 0,8 OK=15 m HB 82,3 m					

PFLANZLISTEN	Botanischer Name
Pflanzenliste 1	
Kletterpflanzen	
Arten ohne Rankhilfebedarf	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Dreilappiger Wilder Wein in Sorten:	<i>"Green Spring", "P.1. 'Vel-chi'"</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Wilder Wein auch in Sorte:	<i>P. quinquefolia 'Engelmannii'</i>
Arten mit Rankhilfebedarf	
Blaureichen	<i>Wisteria sinensis</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Pflanzenliste 2	
Baumarten	
Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Sand-Eiche	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Pflanzenliste 3	
Straucharten	
Deutscher Name	Botanischer Name
Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Hundsrose	<i>Rosa carnea</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Weiß-Rose	<i>Rosa rugosissima</i>
Rosa tomosioka	<i>Rosa tomosioka</i>
Saig-Weide	<i>Salix caprea</i>
Engfrüchtiger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Pflaumenhülchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Roter Hirtentagel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pflanzenliste 4	
Obstbäume	
Deutscher Name	Botanischer Name
Wild-Äpfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeol</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Pflanzenliste 5	
Baumarten	
Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Nordische Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

PLANZEICHNUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- Innere der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.9 sowie TF 3.4 bis TF 3.8 sind Lagerhäuser und 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, 6 BauNVO).
- Innere der Teilflächen TF 1.1 bis TF 2.1 sowie TF 3.1 bis TF 3.9 sind Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig (§ 1 Abs. 5, 6 BauNVO).
- Innere der Teilfläche TF 4.1 sind Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 unzulässig (§ 1 Abs. 5, 6 BauNVO).
- Innere der Teilflächen TF 4.2 sind Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig (§ 1 Abs. 5, 6 BauNVO).
- Innere der Teilflächen TF 4.3 bis TF 4.5 sind Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Vergrünungsflächen unzulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).
- Innere der Teilflächen TF 2.1 bis TF 2.15 sind selbstständige im Plangebiet selbst bzw. von einem im Plangebiet ansässigen Produktions- bzw. verarbeitenden Betrieb unabhängige gewerbliche Anlagen zur Erzeugung von Energie nur als Ausnahme zulässig. Innere der Teilflächen TF 4.1 bis TF 4.5 sind solche unzulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).
- Innere der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.9, TF 2.1 bis TF 2.15 sowie in den Teilflächen TF 3.1 bis TF 3.9 und in der TF 4.1 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment unzulässig. Innere der Teilflächen TF 4.2 bis TF 4.5 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment nur als Ausnahme zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).
- Innere der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.9, TF 2.1 bis TF 2.15 sowie in den Teilflächen TF 3.1 bis TF 3.9 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht nahversorgungsrelevanten Sortiment unzulässig. Innere der Teilflächen TF 4.1 bis TF 4.5 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht nahversorgungsrelevanten Sortiment nur als Ausnahme zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).
- Großhandelsbetriebe sind innerhalb der Teilflächen TF 2.1 bis TF 2.7, TF 2.1 bis TF 2.14 sowie TF 4.1, nur als Ausnahme zulässig. Innere der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.9 sowie TF 4.2 bis TF 4.5 sind sie unzulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 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 4.1 bis TF 4.5 allgemein zulässig. Innere der Teilflächen TF 2.3, TF 2.4, TF 2.7, TF 2.11, TF 13 sowie TF 14 sind solche Betriebe nur als Ausnahme zulässig. Auf den übrigen Teilflächen des Plangebietes sind sie unzulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
- Innere der Teilfläche TF 4.1 sind ebenfalls belastende Betriebe, Anlagen und Einrichtungen nur als Ausnahme zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
- Innere der Teilflächen TF 4.3 bis TF 4.5 sind nur nicht wesentlich störende Anlagen, Betriebe und Einrichtungen zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, oder Teil eines solchen Betriebsbereichs werden, sind wie folgt zulässig:
 - a) Anlagen der Abstandsklassen I bis IV auf den Teilflächen TF 2.3, TF 2.4, TF 2.7, TF 3.1, TF 3.2, TF 3.4 bis TF 3.8.
 - b) Anlagen der Abstandsklassen I bis II auf den Teilflächen TF 1.6, TF 1.7, TF 2.1, TF 2.2, TF 4.4 und TF 4.5.
 - c) Anlagen der Abstandsklassen III bis IIIa auf allen nicht in a) oder b) benannten Teilflächen (TF). Die Abstandsklassen (Anhaltungsabstände) sind nach dem Landes KAS I-B, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung, Umsetzung § 30 BImSchG der Kommission für Risikoprüfung (KAS), Stand 2010 und 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 Abhaltungsabstand 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 4.2 bis TF 4.5 allgemein zulässig. Innere der Teilfläche TF 4.1 sind sie nur als Ausnahme zulässig. Auf den übrigen Teilflächen sind sie unzulässig (§ 13 i. V. m. § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- OK= Oberkante baulicher Anlagen in Meter über dem Höhenbezug als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- HB Höhenbezug in Meter (§ 18 BauNVO)
- Höhenbezugssystem DHHN 2016

Maß der baulichen Nutzung

16. Innere der Teilflächen, die als Industrie- oder Gewerbegebiet festgesetzt sind, darf die zulässige GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Gärten mit ihrer Zufahrten als Ausnahme um bis zu 10% überschritten werden, wenn die Grundflächen dieser Nebenanlagen ebenfalls zulässig sind. Die Grundflächen dieser Nebenanlagen müssen mindestens 10% der Grundflächen der jeweiligen Anlage sein und die Substanzfläche dieser Dachbegrenzung mindestens 30 cm betragen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
17. Innere der Teilflächen TF 1.4, TF 1.6, TF 2.1, TF 2.5, TF 2.8, TF 3.1 sowie TF 3.4 stieg die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen (OK max.), jeweils ausgehend von der Baugrenze, die parallel zur privaten Grundfläche PG 1 verläuft, bis zu der mit dem Planzeichen 15.14 der PlanZV festgesetzten Grenze zu den jeweils in Richtung Südsüdosten angrenzenden Teilflächen (TF), von 15 m auf 35 m. Die Zwischenwerte für die abgesehen zulässigen Höhen sind zu interpolieren (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
18. Innere der Teilflächen (TF), ausgenommen sind die Teilflächen TF 4.2 bis TF 4.5, stieg die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen (OK max.), jeweils ausgehend von der Baugrenze, die parallel zur privaten Grundfläche PG 1 verläuft, bis zu der mit dem Planzeichen 15.14 der PlanZV festgesetzten Grenze zu den jeweils in Richtung Südsüdosten angrenzenden Teilflächen (TF), von 15 m auf 35 m. Die Zwischenwerte für die abgesehen zulässigen Höhen sind zu interpolieren (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
19. Innere der Teilflächen TF 4.2 und TF 4.3 kann als Ausnahme die eigenen zulässige Höhe (OK max.) um bis zu 20 m und in den TF 4.4 und 4.5 um bis zu 5 m überschritten werden, wenn die Grundfläche gem. § 19 BauNVO der jeweiligen Anlage eine Fläche von 100 m² nicht überschreitet. Die Zwischenwerte für die als Ausnahme zulässigen Höhen sind zu interpolieren (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
20. Ausgehend von der jeweils südwestlichen Grenze der Teilflächen TF 1.4, TF 1.6, TF 2.1, TF 2.5, TF 2.8, TF 3.1 und TF 3.4 stieg die Ausnahme innerhalb der übrigen Teilflächen, ausgenommen sind die Teilflächen TF 4.2 bis TF 4.5, die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen (OK max.) in Richtung Südsüdosten von 35 m bis auf maximal 65 m, wenn die Grundfläche gem. § 19 BauNVO der jeweiligen Anlage eine Fläche von 1.000 m² nicht überschreitet. Die Zwischenwerte für die als Ausnahme zulässigen Höhen sind zu interpolieren (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
21. Als Ausnahme dürfen innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.5, TF 1.8 und TF 1.9 sowie innerhalb der Teilflächen TF 3.2, TF 3.3, TF 3.5 bis TF 3.9 Windenergieanlagen mit einer Gesamthöhe von bis zu 300 m zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Grünordnerische Festsetzungen

22. Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfallt, oder auf anderen Flächen, die dafür vorgesehen sind, schädlich z. B. auf Mäulen, Pflügen oder sonstigen 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).
23. Innere der gesamten Plangebietes sind je Gebäude die Dachflächen mit einer Neigung kleiner als 20%, die nicht für technische Einrichtungen, wie Klima- oder Lüftungsanlagen, Dachflächenbegrünung, Oberflächenterrassen oder andere hier nicht genannte technische Einrichtungen genutzt werden, auf mindestens 70% ihrer Dachfläche dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung hat durch Ansaat mit einer Gras-Krautermischung für trockene Standorte oder Sedum-Spross-Ansaat auf einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
24. Bei allen Gebäuden im Plangebiet sind die Außenwandflächen, die in einer Breite von mehr als 10 m über die gesamte Höhe der Außenwand ohne Fenster oder ohne sonstige Öffnungen sind, mit selbst kletternden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind parallel zum betroffenen Fassadenabschnitt in einem Abstand von maximal zwei Meter zu pflanzen. Zu verwenden sind Pflanzen der Pflanzenliste 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren Erstaufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbepark Jänschwalde" wurde am 05.03.2020 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde beschlossen.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 wurde am 05.03.2022 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat die Begründung zur Begründung.