


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

LZ	sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) "Logistikzentrum für den örtlichen und überörtlichen Bedarf"
GI	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
Gle	eingeschränkte Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)


Verkehrsflächen

	private Verkehrsfläche
---	------------------------

überbaubare Grundstücksfläche

	Baugrenze
---	-----------



Grünfläche

	private Grünfläche
---	--------------------

Fläche für Wald

	Waldfläche
---	------------

sonstige Planzeichen

	Geltungsbereich des Bebauungsplans
	Knötchenlinie, Abgrenzungen von Bereichen mit unterschiedlichen Nutzungen und Höhenbezugspunktfestsetzungen

Maß der baulichen Nutzung / Nutzungsschablone

TF 1.9	Bezeichnung der Teilfläche
GRZ 0,8	Grundflächenzahl
HB 81,0 m	Höhenbezugspunkt über NHH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der Teilflächen TF 2.1 bis TF 2.8 sind solche Anlagen und Betriebe zulässig, die in den anderen Baugebieten unzulässig sind. Lagerhäuser und Lagerplätze sind ausnahmsweise zulässig. Wohnungen nach § 9 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.
- Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.17 sind nur nicht erheblich belästigende Anlagen und Betriebe zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Wohnungen nach § 9 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.
- Innerhalb der Teilflächen TF 3.1 bis TF 3.4 sind Lagergebäude ausnahmsweise zulässig. Lagerplätze, Wohnungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO und Vergnügungstätten sind unzulässig.
- Innerhalb der Teilflächen TF 4.1 bis TF 4.4 sind Lagergebäude ausnahmsweise zulässig. Lagerplätze und Wohnungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO unzulässig.
- Innerhalb der Teilflächen TF 5.1 bis TF 5.2 sind Lagergebäude, Lagerplätze und Vergnügungstätten unzulässig.
- Innerhalb der Teilflächen TF 5.1 und TF 5.2 sind nur nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe zulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.17 und der Teilflächen TF 2.1 bis TF 2.8 sind Gewerbebetriebe, die auch in Wohn- oder Mischgebieten zugelassen werden können, sowie Räume und Gebäude für freie Berufe nach § 13 BauNVO, unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und § 13 BauNVO))
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind selbstständige von einer Produktion- bzw. von einem verarbeitenden Betrieb unabhängige Anlagen zur Erzeugung von Energie nur zulässig, wenn sie der Versorgung der Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dienen.
- Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.15 und TF 2.1 bis 2.8 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment unzulässig. Großhandelsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Innerhalb der Teilflächen TF 3.1 bis TF 3.4, TF 4.1 bis 4.4 und TF 5.1 bis 5.2 sind Großhandelsbetriebe unzulässig.
- Windenergieanlagen mit horizontaler Rotorachse sind als Nebenanlage gemäß §14 BauNVO nur innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.7 und TF 2.4 bis TF 2.8 sowie innerhalb der Grünflächen zulässig.
- Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Logistik" dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen, die eine Güterbe- und -entladungsfunktion, sowie eine Güterlagerungs-, umschlags und Verteilfunktion übernehmen. Zulässig sind Anlagen wie Mobilkräne, Schienen, Förderbänder, Laderampen, Bagger, Zwischenlagerstätten
- Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.7 und TF 2.4 bis TF 2.8 dürfen insgesamt 17500 m² durch Windkraftanlagen mit horizontaler Rotorachse überbaut werden.
- Innerhalb der Grünflächen GFI. 1 bis GFI. 3 dürfen insgesamt 10500 m² durch Windkraftanlagen mit horizontaler Rotorachse überbaut werden. Notwendige Wege, Zufahrten und Lagerflächen sind in luft- und wasserdurchlässiger Konstruktion ohne zusätzliche Versiegelung zu errichten.
- Die festgesetzten Grundflächen für Windkraftanlagen dürfen nicht überschritten werden.
- Die Höhe der Gebäude im Geltungsbereich darf 15 m über dem festgesetzten Höhenbezug nicht überschreiten. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- Die zulässige Gesamthöhe von Windenergieanlagen wird auf maximal 250 m begrenzt. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind zwischen der Baugrenze mit der festgesetzten Höhenlage von 3,0 m und der Baugrenze mit der festgesetzten Höhenlage von 15,0 m in Abhängigkeit vom jeweiligen Abstand zu diesen festgesetzten Baugrenzen zu interpolieren.
- Als Ausnahme dürfen innerhalb des Plangebietes bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von bis zu 45 m errichtet werden, wenn die Grundfläche dieser Anlagen eine Fläche von 100 m² nicht überschreitet. Diese Anlagen müssen einen Mindestabstand von 110 m zur nördlichen Grundstücksgrenze aufweisen.
- Die Abstandsfläche der Windenergieanlagen entspricht der Projektionsfläche des Rotors. (§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 87 Abs.9 Nr. 1 u. Abs.2 BbgBO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Spree-Neiße geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.

Die Errichtung von Windenergieanlagen unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt nach dem BImSchG.

Die Bundeswehr ist im Rahmen der Bauantragsverfahren, für baulichen Anlagen mit einer Höhe von 280,2 m über NHN, zu beteiligen, um Belange der Landesverteidigung auszuschließen.

Für den Bau von baulichen Anlagen (auch temporär) mit einer Höhe von 100 m über Grund ist die Zustimmung und Genehmigung gemäß § 14 Abs. 1 LuftVG erforderlich.

KENNZEICHUNG

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Erlaubnisfeld Lübben (Feldnummer: 11-1522).

HINWEISE

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten, wie z. B. Brutvögel, Reptilien Amphibien, Waldameisen, oder andere nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Gemäß § 54 BbgWG ist das Niederschlagswasser von den Dach- und den sonstigen Grundstücksflächen auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

NUTZUNGSSCHABLONE ALS FESTSETZUNG

Teilfläche 1		Teilfläche 2		Teilfläche 3		Teilfläche 4		Teilfläche 5	
TF 1.1	GRZ 0,6	TF 1.10	GRZ 0,8	TF 2.1	GRZ 0,8	TF 3.1	GRZ 0,8	TF 4.1	GRZ 0,8
HB 76,2 m		HB 81,0 m		HB 83,5 m		HB 80,5 m		HB 78,7 m	HB 81,0 m
TF 1.2	GRZ 0,6	TF 1.11	GRZ 0,8	TF 2.2	GRZ 0,8	TF 3.2	GRZ 0,8	TF 4.2	GRZ 0,8
HB 76,2 m		HB 80,0 m		HB 83,5 m		HB 81,7 m		HB 81,0 m	HB 81,0 m
TF 1.3	GRZ 0,8	TF 1.12	GRZ 0,8	TF 2.3	GRZ 0,8	TF 3.3	GRZ 0,8	TF 4.3	GRZ 0,8
HB 78,0 m		HB 80,5 m		HB 83,0 m		HB 80,5 m		HB 81,0 m	
TF 1.4	GRZ 0,8	TF 1.13	GRZ 0,8	TF 2.4	GRZ 0,8	TF 3.4	GRZ 0,8	TF 4.4	GRZ 0,8
HB 78,0 m		HB 83,5 m		HB 83,5 m		HB 81,7 m		HB 81,5 m	
TF 1.5	GRZ 0,8	TF 1.14	GRZ 0,8	TF 2.5	GRZ 0,8				
HB 77,7 m		HB 83,5 m		HB 83,5 m					
TF 1.6	GRZ 0,8	TF 1.15	GRZ 0,8	TF 2.6	GRZ 0,8				
HB 78,5 m		HB 82,5 m		HB 83,5 m					
TF 1.7	GRZ 0,8	TF 1.16	GRZ 0,8	TF 2.7	GRZ 0,6				
HB 78,5 m		HB 82,5 m		HB 82,0 m					
TF 1.8	GRZ 0,8	TF 1.17	GRZ 0,8	TF 2.8	GRZ 0,6				
HB 78,7 m		HB 82,5 m		HB 82,0 m					
TF 1.9	GRZ 0,8								
HB 81,0 m									

Grünfläche	Sondergebiet
GFI. 1	LZ
HB 73,7 m	GRZ 0,8
	HB 83,0 m
GFI. 2	
HB 76,2 m	
GFI. 3	
HB 82,0 m	

Für alle Teilflächen für die eine GRZ von 0,8 festgesetzt ist, wird zusätzliche die GFZ mit 2,4 und eine BMZ von 10,0 festgesetzt.

Gemeinde

Jänschwalde

Bebauungsplan

Industrie- und Gewerbepark Jänschwalde

Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen

Entwurf Fassung November 2020

(Stand 18.11.2020)

Amt Peitz

Schulstraße 6

03185 Peitz