

# SATZUNG

## über den Bebauungsplan Nr. 9207/02, WEST für das Gebiet Bötzow-West

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I . 2253),  ~~zuletzt geändert durch die Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 09.04.1994~~ ① wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9207/02 mit integrierter Grünordnung für das Gewerbegebiet West, bestehend aus der Planzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### GELTUNGSBEREICH (§ 9 VII BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 30/1, 30/2, 33/3, 34, 39, 40, 42, 43, 44/1, 44/2, 44/3, 44/4, 44/5, 44/6, 44/7, 45/3, 45/4, 46, 51, 53, 54, 55/1, 55/3, 98/1, 98/2, 98/3, 98/4, 98/5, 98/6, 98/7, 98/8, 98/9, 98/10, 98/11, 98/12, 98/13, 98/14, 98/15, 98/16, 98/17, 98/18, 98/19, 98/20, 98/21, 98/22, 98/23, 98/24, 99/1, 99/2, 99/3, 99/4, 99/5, 100/1, 100/2, der Gemarkung Bötzow, Flur 2. *→ teilweise*

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 1 III BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Ausgeschlossen ist das Betreiben von Tankstellen.

#### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 16, II, III, VI BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

#### WASSER (§ 9 I Nr. 13, 14 BauGB)

Unverschmutzte Niederschlagswässer von Dachflächen sowie wenig belasteten Hof- und Verkehrsflächen sind  ~~ohne Behandlung~~ zu versickern.

①

#### GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 I Nr. 4 BauGB, § 52 Bbg BauO)

Im Gewerbegebiet sind pro 3 Arbeitsplätze 2 Stellplätze anzulegen. Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen zu befestigen. In einer Tiefe von 5,0 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie an, sind Stellplätze ausnahmsweise zulässig, sofern bestehende Bepflanzungen nicht zerstört werden.

## IMMISSIONEN (§ 9 I Nr. 24, 3. und 4. Alternative BauGB)

Im Gewerbegebiet sind nur solche Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig, die an der jeweiligen Nutzungsgrenze zum Mischgebiet tags 63 Dezibel und nachts 48 Dezibel zum Schutz der Wohnruhe nicht überschreiten. Die Dezibelwerte sind Mittelwerte aus der Zulässigkeit von GE und MI.

## SPIELFLÄCHEN (§ 9 I Nr. 4 BauGB, § 9 III, IV Bbg BauO)

Im Mischgebiet (C) ist ein mindestens 600 m<sup>2</sup> großer Spielplatz (kein Bolzplatz) anzulegen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 89 Bbg BauO)

Für die Gestaltung der Außenwände sind keine Leuchtfarben, Signalanstriche oder reflektierende Materialien gestattet.

Giebeldächer sind mit Dachpfannen einzudecken.

Solaranlagen (Photovoltaikanlagen) und Energiedächer sind zulässig.

## GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### Maßnahmen in Areal A:

1. Im Areal A sind insgesamt 20 Winter-Linden (*Tilia cordata*) in der angegebenen Größenordnung beidseitig entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen und zu erhalten. Die Zufahrten zu den Grundstücksbereichen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Die Baumscheiben der gepflanzten Bäume sind mit wirksamen ~~baulichen Maßnahmen~~<sup>②</sup> (Hochbeete, Pfähle, Poller oder Schutzgitter), die die Bäume vor Bodenverdichtungen und Rindenverletzungen schützen, zu versehen. Die Pflanzstreifen dürfen eine Größe von 2,50 m x 2,50 m nicht unterschreiten.

### Maßnahmen in Areal B:

2. Innerhalb der 'Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind insgesamt 43 Bäume der Pflanzenliste als Hochstämme 3 xv, 16-18, 100 Heister der Pflanzenliste 2 xv, 200-250 und 600 Sträucher der Pflanzenliste 2 xv, 60-100 anzupflanzen und als freiwachsende Bestände zu erhalten. Die Zufahrten zu den Grundstücksbereichen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Die Bäume sind in unterschiedlichen Pflanzabständen in abwechselnden Arten zu pflanzen, gleichmäßige Pflanzabstände sind zu vermeiden. Die Heister und Sträucher sind als gemischte Gruppen (aus mindestens 5 Arten) aus mindestens 20 Exemplaren mit Pflanzweiten bis 2 m anzuordnen.

### Maßnahmen in Areal C:

3. Im Areal C sind insgesamt 31 Bäume der Pflanzenliste als Hochstämme 3 xv, 16-18 einseitig entlang der östlichen Fahrbahnkante der Erschließungsstraße zu pflanzen und zu erhalten. Die Zufahrten zu den Grundstücksbereichen sind von Bepflanzungen freizuhalten.  
Die Baumscheiben der gepflanzten Bäume sind mit wirksamen ~~baulichen Maßnahmen~~<sup>①</sup> (Hochbeete, Pfähle, Poller oder Schutzgitter), die die Bäume vor Bodenverdichtungen und Rindenverletzungen schützen, zu versehen. Die Pflanzstreifen dürfen eine Größe von 2,50 m x 2,50 m nicht unterschreiten.
4. Innerhalb der entlang des östlichen Plangebietsrandes verlaufenden 'Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind insgesamt 20 Bäume der Pflanzenliste als Hochstämme 3 xv, 16-18, 30 Heister der Pflanzenliste 2 xv, 200-250 und 400 Sträucher Pflanzenliste 2 xv, 60-100 anzupflanzen und als freiwachsende Bestände zu erhalten.  
Die Bäume und Heister sind in unterschiedlichen Pflanzabständen innerhalb des 10 m breiten Streifens zu pflanzen, gleichmäßige Pflanzabstände sind zu vermeiden. Die Sträucher sind als gemischte Gruppen (aus mindestens 5 Arten) aus mindestens 20 Exemplaren mit Pflanzweiten bis 2 m anzuordnen.
5. Entlang der unbefestigten Wegefläche an der nördlichen Grenze des Areals C sind in der 'Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen', zwischen der Wegefläche und dem vorhandenen Parkplatz, insgesamt 13 Bäume der Pflanzenliste einer Art als Hochstämme 3 xv, 16-18 und 200 Sträucher der Pflanzenliste 2 xv, 60-100 anzupflanzen und als freiwachsende Bestände zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind in gleichmäßigen Pflanzabständen anzulegen. Die Strauchpflanzungen sind in gemischter Anordnung anzulegen.

### Maßnahmen für alle drei Areale:

6. Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume sind zu erhalten.
7. Innerhalb der Baugrundstücke, ~~die überbaut werden sollen~~<sup>①</sup>, außerhalb der festgesetzten 'Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen', ist je 100 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche 1 Baum der Pflanzenliste als Hochstamm 3 xv, 16-18 anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzflächen dürfen eine Größe von 2,50 m x 2,50 m nicht unterschreiten. Alternativ können statt einem Baum auch 10 Heister der Pflanzenliste 2 xv, 200-250 oder 20 Sträucher 2 xv, 60-100 der Pflanzenliste angepflanzt werden. Maximal sind 137 Bäume oder 1.370 Heister oder 2.740 Sträucher anzupflanzen.
8. Je 4 Kfz-Stellflächen ist 1 Baum der Pflanzenliste als Hochstamm 3 xv, 16-18 innerhalb des Bereiches der Stellflächen anzupflanzen und zu erhalten. Die Bäume können auch in Gruppen angeordnet werden. Die Pflanzstreifen dürfen eine Größe von 2,50 m x 2,50 m nicht unterschreiten.  
Die Baumscheiben der gepflanzten Bäume sind mit wirksamen ~~baulichen Maßnahmen~~<sup>+</sup> (Hochbeete, Pfähle, Poller oder Schutzgitter) zu versehen.

9. Innerhalb der Baufelder sind die überdachten Stellplätze mit Klettergehölzen einzugrünen. Es sind Klettergehölze der Pflanzenliste, 3 xv, im Container, Höhe 100-150 cm anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzen sind in Abständen von 1 m anzupflanzen.
10. Dachflächen mit einer Neigung unter 20° sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. ~~Der Aufbau der Dachbegrünung ist mit einem Wurzelschutz, einer Schutzschicht, einer Dränschicht, einem Filtervlies und der oben aufliegenden Vegetationsschicht durchgeführt werden.~~ Der Substrataufbau sollte eine Stärke von mindestens 5 cm und höchstens 15 cm haben. Zur Begrünung ist eine Anpflanzung mit trockenheitsliebenden Moosen, Sukkulente n, krautigen Pflanzen oder Gräsern der Pflanzenliste vorzunehmen.
11. Die Zufahrten zu den Grundstücken sowie die Wege- und Stellflächen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau zu versehen (z. B. weitfugig verlegte Pflastersteine, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben). Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Aufbaus mindern, wie z. B. Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierungen sind unzulässig. Eine Versiegelung der vorgesehenen Lagerflächen ist unzulässig.
12. Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

## Pflanzenliste

Gehölze:

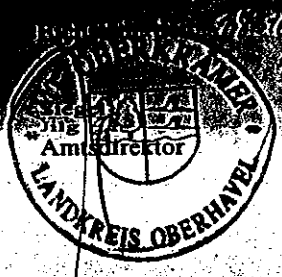
Gehölzart		Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)
<b>BÄUME</b>		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	bis 15 m
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	bis 30 m
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	bis 30 m
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	bis 25 m
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	bis 20 m
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	bis 30 m
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	bis 30 m
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	bis 15 m
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	bis 12 m
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	bis 30 m
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	bis 30 m
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	bis 30 m
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	bis 30 m
<b>STRÄUCHER</b>		
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	bis 4 m
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	bis 5 m
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn	bis 6 m
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn	bis 5 m
<i>Euonymus europaea</i>	Spindelstrauch	bis 6 m
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt	bis 5 m
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche	bis 3 m
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume	bis 6 m
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	bis 4 m
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn	bis 6 m
<i>Rhamnus frangula</i>	Pulverholz	bis 5 m
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere	bis 2 m
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	bis 3 m
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose	bis 3 m
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose	bis 2 m
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide	bis 2 m
<i>Salix caprea</i>	Salweide	bis 10 m
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	bis 10 m
<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder	bis 7 m
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	bis 4 m

Kletterpflanzen:

Gehölzart		Lichtanspruch	Kletterhilfe
<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde	Sonne-Halbschatten	ja
<i>Campsis radicans</i>	Rote Klettertrompete	Sonne	ja
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe	Sonne-Halbschatten	ja
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu	Sonne-Schatten	nein
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjeliaber	Sonne-Halbschatten	ja
<i>Parthenocissus quinquefo.</i>	Wilder Wein	Sonne-Halbschatten	ja
<i>Parthenocissus quinquefolia Engelmannii</i>	Mauerwein	Sonne-Halbschatten	nein
Rosen-rankende Sorten		Sonne	ja
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen	Sonne-Halbschatten	ja

Pflanzen für die Dachbegrünung:

Pflanzen		Blütezeit	Höhe [cm]
<b>Gräser</b>			
<i>Aperaspica-venti</i>	Windhalm	VI-VII	100
<i>Bromus tectorum</i>	Dachtrespe	V-VI	45
<i>Festuca ovina</i>	Schafschwingel	VI	25
<i>Poa annua</i>	Einjährige Rispe	ganzjährig	30
<i>Festuca glauca</i>	Blauschwingel	VI	25
<i>Setaria viridis</i>	Grüne Borstenhirse	VII-VIII	50
<i>Melia ciliata</i>	Perlgras	V-VI	30
<b>Krautige Pflanzen</b>			
<i>Erodium cicutarium</i>	Reiherschnabel	III-X	10-50
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch	VI-VIII	25-30
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gemeines Sonnenröschen	VI-X	20-30
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornklee	V-IX	10-30
<i>Melilotus alba</i>	Weißer Steinklee	VI-IX	30-120
<i>Silene alba</i>	Weißer Lichtnelke	V-IX	25-100
<b>Sukkulente</b>			
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	VI-VII	8
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer	VI-VII	8
<i>Sedum telephium</i>	Fetthenne	IX	40
<i>Sempervivum tectorum</i>	Dachwurz	VI-VII	8
<i>Thymus serpyllum</i>	Feldthymian	VI	5
<i>Sedum hybridum</i>	Immergrünchen	VI-VII	8
<b>Moose</b>			
<i>Barbula convoluta</i>	Haarzahnmoos		1-3
<i>Bryum argenteum</i>	Silberbirmmoos		2
<i>Hypnum cupressiforme</i>	Zypressenmoos		4-10
<i>Ceratodon purpureus</i>	Dachmoos		5
<i>Camphotecium cericeum</i>	Echtes Goldmoos		1-3
<i>Schistidium apocarpum</i>	Gemeines Spaltmoos		1-3



mit Nebenbestimmungen und Hinweisen  
Franke  
ehrenamtl. Bürgermeister

### Festsetzung durch Planzeichen

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


MI = Mischgebiet (§6 BauNVO)  
GE = Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

#### Mass der baulichen Nutzung §9(1) Nr.1 BauGB, §16 BauNVO



zB GRZ 0,6 = Grundflächenzahl §19 BauNVO

Höhe der baulichen Anlagen §18 BauNVO  
zB. TH 7.0 =m Traufhöhe über ~~Straßenniveau~~ HN ⊕  
zB. FH 13.0 =m Firsthöhe über ~~Straßenniveau~~ HN ⊕

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9(1) Nr. 2 BauGB

offene B = offene Bauweise §22(1) BauNVO  
- - - Baugrenze §22(3) BauNVO  
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche §23 BauNVO

#### Verkehrsfläche §9(1) Nr.11 BauGB

 Straßenverkehrsfläche  
 Landwirtschaftlich genutzte Wege  
— Straßenbegrenzungslinie

#### Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen §9(1) Nr. 16 BauGB

- ⊕ Zweckbestimmung Elektrizität
- Zweckbestimmung Gas
- Zweckbestimmung Wasser
- Zweckbestimmung Abwasser
- ⊕ Zweckbestimmung Feuerwehrbrunnen, Hydrant

① Die Änderungen  
dam vom 13.11.  
AMT  
LANDKREIS OBERHAVEL