

Bebauungsplan 4.4 „Holländer Mühle West“

Textliche Festsetzungen

(Stand: 19. Dezember 2025, Vorentwurfssfassung zur frühzeitigen Beteiligung)

Vorbemerkung:

Überschriften (fett) und Hinweise (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

1. Art der Nutzung

- 1.1 In den Gewerbegebieten sind jeweils eigenständige Garagen- und Stellplatzanlagen, Tankstellen, Rechenzentren, Batteriespeicheranlagen, Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sowie gewerblich betriebene Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, soweit es sich nicht um Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 oder § 14 Abs. 3 Satz 2 BauNVO handelt, unzulässig.
- 1.2 Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie sind nur auf Dachflächen und an Außenwänden allgemein zulässig. Darüber hinaus können sie ausnahmsweise zugelassen werden, sofern damit Stellplatzanlagen, Außenlagerflächen o.ä. überstellt werden.
- 1.3 In den Gewerbegebieten sind Beherbergungsbetriebe und Gewerbebetriebe, die einer wohnungsähnlichen Unterbringung von Personen dienen, insbesondere Wohnheime und Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO unzulässig.
- 1.4 In den Gewerbegebieten sind Anlagen mit einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG, die den Anforderungen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen, unzulässig.
- 1.5 In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Nutzungen unzulässig.
- 1.6 In den Gewerbegebieten sind eigenständige Einzelhandelsbetriebe unzulässig, dies gilt nicht für Kioske und Backshops. Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerksbetrieben) zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Gewerbebetriebs einnimmt.
- 1.7 In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), nach Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) und nach Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1 Im Gewerbegebiet GE1 (bei Entscheidung für Vorentwurfsvariante B, auch im GE 3) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen, sowie Lagerflächen gänzlich sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen und Zufahrten. Für fernmeldetechnische Anlagen und Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Ableitung und Abwasser sowie der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser können Ausnahmen zugelassen werden.
- 2.2 Im Gewerbegebiet GE2 ist zusätzlich zu der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) eine Grundfläche für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten in Höhe von höchstens 0,25 der Grundstücksfläche zulässig.

Die folgende Festsetzung 2.3 gilt nur bei Entscheidung für Vorentwurfsvariante B:

- 2.3 Im Gewerbegebiet GE1 ist zusätzlich zu der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) eine Grundfläche von insgesamt bis zu 2.100 m² für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten zulässig.
- 2.4 In den Gewerbegebieten sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie oberhalb der festgesetzten Oberkante allgemein zulässig. Darüber hinaus können ausnahmsweise technische Dachaufbauten, wie Funkantennen, Satellitentechnik, Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik oder Aufzugsüberfahrten, bis zu einer Höhe von 3,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden.
- 2.5 Ausnahmsweise ist im Gewerbegebiet GE 1 für die Errichtung eines Schlauch- bzw. Übungsturm der Feuerwehr, die Überschreitung der festgesetzten Oberkante bis zu einer Höhe von 70 m über NHN zulässig.

3. Bauweise

- 3.1 In den Gewerbegebieten wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

4. Grünfestsetzungen

- 4.1 Auf der Fläche zwischen den Buchstaben ABCDEA innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung Planstraße, ist zu mindestens 20 % ihrer Gesamtfläche unversiegelt und begrünt anzulegen. Straßenbegleitend sind mindestens 8 standortgerechte Laubbäume in diesem Abschnitt zu pflanzen. Die Baumpflanzungen haben in offenen Pflanzflächen mit jeweils mindestens 8 m² Fläche zu erfolgen.
- 4.2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE2 (bei Entscheidung für Vorentwurfsvariante B, auch im GE 3) ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume in der geforderten Mindestqualität der textlichen Festsetzung 4.7 sowie die gemäß der textlichen Festsetzungen 4.3, 4.4, 4.5 und 4.6 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

- 4.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet GE 2 (bei Entscheidung für Vorentwurfsvariante B, auch im GE 3) entlang öffentlicher Verkehrsflächen, sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und abschnittsweise als Blühwiesen anzulegen. Pro 50 m² ist ein standortgerechter Laubbaum und pro 10 m² ein Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen dürfen nur für Wege und Zufahrten sowie aus im Einzelfall nachzuweisenden betrieblichen Gründen unterbrochen werden.
- 4.4 Entlang von Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken ist jeweils (d.h. auf beiden Seiten der Grundstücksgrenze) ein mindestens 2 m breiter Streifen räumlich wirksam mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Pro 2 m² ist ein Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.5 Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als vier Pkw- Stellplätzen und mehr als zwei Lkw- Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene fünf Pkw- Stellplätze ist je ein standortgerechter Laubbaum und je angefangene zwei Lkw- Stellplätze sind je zwei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung hat in offenen Pflanzflächen auf mindestens 8 m² Fläche zu erfolgen. Die Baumpflanzung für die Lkw-Stellplätze hat in offenen Pflanzflächen mit einer Breite von mindestens 3,50 m und einer Fläche von mindestens 17 m² je Baum zu erfolgen. Die Bäume für die Lkw-Stellplätze haben bei Pflanzung einen Kronenansatz von mindestens 3 m Höhe aufzuweisen.
- 4.6 Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind die Bepflanzungen zu erhalten.
- 4.7 Für Gehölzpflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen 4.1 bis 4.6 und 5.2 gelten die folgenden Anforderungen: Für Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzliste 1 - Bäume zu verwenden; die Bäume sind als Baumschulware, dreimal verpflanzt mit Ballen und mit einem Stammumfang von nicht weniger als 12 cm, gemessen in 100 cm Höhe, zu pflanzen. Für die Strauchpflanzungen sind Arten der Pflanzliste 2 - Sträucher / Hecken zu verwenden; die Sträucher sind als Baumschulware, zweimal verpflanzt mit Ballen und mindestens 4 Trieben und mit einer Wuchshöhe von nicht weniger als 60 cm (Solitäre 125 cm) zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind - soweit sie auf privaten Grundstücken stattfinden - in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchführen.

Pflanzliste 1a – Bäume in den Planstraßen

Acer x freemanii 'Autumn Blaze'	Ahorn
Fraxinus americana	Weiß-Esche
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Rot-Esche
Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amerikanischer Amberbaum
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Tilia cordata 'Roelvo'	Winterlinde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde
Ulmus x resista 'Fiorente'	Resista@Ulme Fiorente
Ulmus x resista 'Rebona'	Resista@Ulme Rebona

Pflanzliste 1b – Bäume auf Betriebsgrundstücken

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Quercus cerris	Zerreiche

Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata 'Roelvo'	Winterlinde
Ulmus x resista 'Rebella'	Ulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Pflanzliste 1c – Bäume zur Parkplatzgliederung

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Fraxinus americana 'Skyline'	Weiß-Esche
Fraxinus americana	Weiß-Esche
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Rot-Esche
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Quercus cerris	Zerreiche
Tilia cordata 'Roelvo'	Winterlinde
Ulmus x resista 'Fiorente'	Ulme

Pflanzliste 1d – Bäume zur Überschirmung von Hecken (Maßnahmenfläche M1 und M2)

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata 'Roelvo'	Winterlinde
Ulmus x resista 'Rebella'	Resista®Ulme Rebella
Ulmus laevis	Flatterulme

Pflanzliste 2 – Sträucher / frei wachsende Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.7 In den Gewerbegebieten sind die Außenwände von Gebäuden zu mindestens 30 % mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste 3 – Fassadenbegrünung zu begrünen. Dafür ist je 2 m Wandfläche mindestens eine standortgerechte Pflanze zu verwenden. Die Pflanzen müssen bodengebunden gepflanzt werden, sie sind dauerhaft zu erhalten. Die Lärmschutzwand ist beidseitig und je vollflächig mit einer Pflanze auf je 2 m Wandfläche mit bodengebundenen Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste 3 - Fassadenbegrünung zu begrünen.

Pflanzliste 3 - Fassadenbegrünung

Für Fassaden in der Sonne:

Campsis x tagliabuana	Große Klettertrompete
-----------------------	-----------------------

Campsis radicans	Amerikanische Klettertrompete
Humulus lupulus	Echter Hopfen
Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißschlinge
Parthenocissus quinquefolia	Selbstkletternde Jungfernrebe
Parthenocissus tricuspidata	Dreispitzige Jungfernrebe
Vitis vinifera	Weinrebe
Wisteria sinensis	Chinesische Wisteria

für Fassaden in der Sonne bis Halbschatten:

Actinidia chinensis	Chinesischer Strahlengriffel
Akebia quinata	Fingerblättrige Akebie / Schokoladenwein
Aristolochia macrophylla	Amerikanische Pfeifenwinde
Aristolochia tomentosa	Pfeifenwinde 'Tomentosa'
Celastrus orbiculatus	Rundblättriger Baumwürger
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Schisandra chinensis	Chinesisches Spaltpöbchen
Wisteria floribunda	Japanische Wisteria

für Fassaden im Halbschatten bis Schatten:

Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hedera helix 'Woerner'	Gemeiner Efeu 'Woerner'
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt

4.8 In den Gewerbegebieten sind die Dachflächen aller Gebäude eines Baugrundstücks in der Summe zu mindestens 60 % zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, der Dachaufbau insgesamt muss eine Wasseraufnahmefähigkeit von 35 l/m² aufweisen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 In den Gewerbegebieten sind die Befestigungen von Stellplätzen, grundstück-internen Wegen und Erschließungsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von der Festsetzung sind ausnahmsweise Flächen ausgenommen, deren Funktion eine entsprechende Befestigung nicht erlaubt.

5.2 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 und M2 ist durchgehend eine mehrreihige mit Bäumen überschirmte Heckenpflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Es sind mindestens ein Strauch je 1 m² und mindestens 1 Baum je 10 laufender Meter zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

5.3 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 sind die vorhandenen Grabenanlagen naturnah

herzustellen. Es ist ein extensiver Saumstreifen in einer Breite von 3 m anzulegen und mit mindestens einer Hochstaude je 2 m² zu bepflanzen.

- 5.4 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren.

Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlägen auf den Grundstücken werden – soweit erforderlich – in Abhängigkeit von den Ergebnissen des im weiteren Verfahren beauftragten Regenentwässerungskonzeptes ergänzt.

6. Immissionsschutz

- 6.1 Auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes „b“ ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m und einer Länge von 195 m, mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB zu errichten. Zum Schutz vor Lärm können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung durchgeführt werden, sofern deren Wirksamkeit nach DIN ISO 9613-2 nachgewiesen wird und sie die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Nr. 6.1, 6.4) sowie der Vorgaben des §§ 22 und 50 BImSchG gewährleisten.

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die festgesetzte Oberkante bzw. die Deckenoberkante des Gebäudes nicht überschreiten.
Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.
- 7.2 Die Flächen a und d sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers zu belasten.
- 7.3 Die Fläche c ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke zu belasten.
- 7.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einfriedungen in Form von blickdurchlässigen Zäunen bis 2 m Höhe oder als Hecken zulässig. Bei Zäunen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gewährleisten.

Nachrichtliche Übernahmen

- 1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Trenckmannstraße (Beschluss vom 02.11.1972), jedoch außerhalb der Einzugsbereiche noch genutzter Wasserwerke. Eine Ausgliederung der Flächen aus der Schutzzone III ist geplant und bis dahin ergeben sich nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde keine Restriktionen aus der Schutzgebietsausweisung.

Hinweise

- 1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 2 Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften werden bei der Stadtverwaltung der Fontanestadt zur Einsichtnahme bereitgehalten.

- 3 Im Geltungsbereich ist bei der Herstellung der Beleuchtung die Licht-Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) des Landes Brandenburg anzuwenden.
- 4 Ein Teil der erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen muss außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4.4 durchgeführt werden. (Hinweis: Die Flächen und entsprechende Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.)
- 5 Der Artenschutz ist auf der Ebene der Baugenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde zu prüfen. Durch den Bauträger ist sicherzustellen, dass bei der Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden.
- 6 Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen nur innerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (d.h. außerhalb der Brutzeit) beseitigt werden.
- 7 Gemäß § 8 der Brandenburgischen Bauordnung sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Dies schließt die Anlage von sogenannten Schottergärten aus.