

Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ im OT Wiesenhagen/ Klein Schulzendorf Vorentwurf



Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe:
38,80 m über DHHN

GE
0,8 | 15 m

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Nutzungsschablone / Füllschema
 1 - Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)
 2 - Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 3 - Höhe bauliche Anlage (§16 BauNVO)
 GH- Gebäudehöhe in Meter über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Ein- und Ausfahrtsbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 private Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Planzeichen ohne Normcharacter**
 Bemaßung
 Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen
 Gemarkungsgrenze
 gemessene Geländeöhe in m über NNH im DHHN 2016
 vorh. Bebauung mit Hausnummer
 Baumbestand
 Böschung
- Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**
 1.1 Im Gewerbegebiet sind zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 Abs. 2 BauNVO
 1.2 Lagerplätze sind unzulässig.
 Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO
 1.3 Anlagen zur Haltung, zur Schlachtung und zur Aufzucht von Tieren sind unzulässig.
 Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 9 BauNVO
 1.4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.
 Rechtsgrundlage: § 8 Abs. 3 BauNVO
 1.5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO
 1.6 Im Gewerbegebiet sind freiflächen Photovoltaikanlagen unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen sind zulässig.
 Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
 Im Gewerbegebiet sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Zufahrten und Wege auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB, § 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 Die private Grünfläche darf im Bereich des "Quergrabens" zur Gewässerunterhaltung durch den Wasser- und Bodenverband "Nuth-Nieplitz" befahren werden.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m Nr. 21 BauGB
- Erhaltung Bäume**
 Die auf der Verkehrsfläche "Krügerweg" vorhandenen Baumbestände sind zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind die Baumbestände im Bereich der Ein- und Ausfahrten.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung SPE sind flächige Anpflanzungen von Laubgehölzen mit mindestens 1 Baum je 100 m² Fläche aus der Pflanzliste 1 und mindestens 1 Strauch je 1,5 m² Fläche aus der Pflanzliste 2 anzulegen.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB
- Insektenfreundliche Beteuchtung**
 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 bis zu 4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig - unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren.
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Außerkräftreten**
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des am 21.09.1992 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 1/91 „Gewerbegebiet I“ (bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Trebbin, vom _____, Nr. _____) außer Kraft.

- Pflanzqualitäten:**
 Bäume: Hochstamm oder Stammobst, 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm,
 Sträucher: verpflanzt, 100-150 cm hoch
- | | | | | |
|------------------------------|--|--|---|---|
| Pflanzliste 1 - Bäume | Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Eingrifflicher Weißdorn
Gemeine Esche
Europäische Lärche
Gemeine Kiefer
Wild-Apfel
Vogel-Kirsche
Gemeine Trauben-Kirsche
Wild-Birne
Stiel-Eiche
Trauben-Eiche
Silber-Weide
Hohe Weide
Salix x rubens
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor | Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Eingrifflicher Weißdorn
Gemeine Esche
Europäische Lärche
Gemeine Kiefer
Wild-Apfel
Vogel-Kirsche
Gemeine Trauben-Kirsche
Wild-Birne
Stiel-Eiche
Trauben-Eiche
Silber-Weide
Hohe Weide
Salix x rubens
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor | Pflanzliste 2 - Sträucher
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaea
Frangula alnus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Rosa canina agg.
Rosa corymbifera
Rosa rubiginosa
Rubus caesius
Rubus fruticosus
Salix aurita
Salix carpeaea
Salix cinerea
Salix pentandra
Salix purpurea
Salix triandra agg.
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus | Blutroter Hartriegel
Gemeine Hasel
Gemeiner Spindelstrauch
Faulbaum
Liguster
Rote Heckenkirsche
schlehe
Purgier-Kreuzdorn
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Wein-Rose
Kratzbeere
Gewöhnliche Brombeere
Ohl-Weide
Sal-Weide
Grau-Weide
Lorbeer-Weide
Purpur-Weide
Mandel-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball |
|------------------------------|--|--|---|---|

Nachrichtliche Übernahme
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet II" liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III/B des Festgesetzten Wasserschutzgebietes Trebbin "Sportfeldstraße".

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Stadtverordnetenversammlung Trebbin hat in ihrer Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im Amtsblatt für die Stadt Trebbin Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Trebbin, den
 Siegel
 Ronny Haase
 Der Bürgermeister

Auslegung
 Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen im Amt vom und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet (<http://www.....de>) bekannt gemacht worden.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich im Amt während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Trebbin, den
 Siegel
 Ronny Haase
 Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Die Stadtverordnetenversammlung Trebbin hat am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II“ gemäß § 10 BauGB, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Trebbin, den
 Siegel
 Ronny Haase
 Der Bürgermeister

Ausfertigung
 Die Satzung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II“ wird hiermit ausgefertigt.

Trebbin, den
 Siegel
 Ronny Haase
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ ist gem. § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Trebbin, den
 Siegel
 Ronny Haase
 Der Bürgermeister

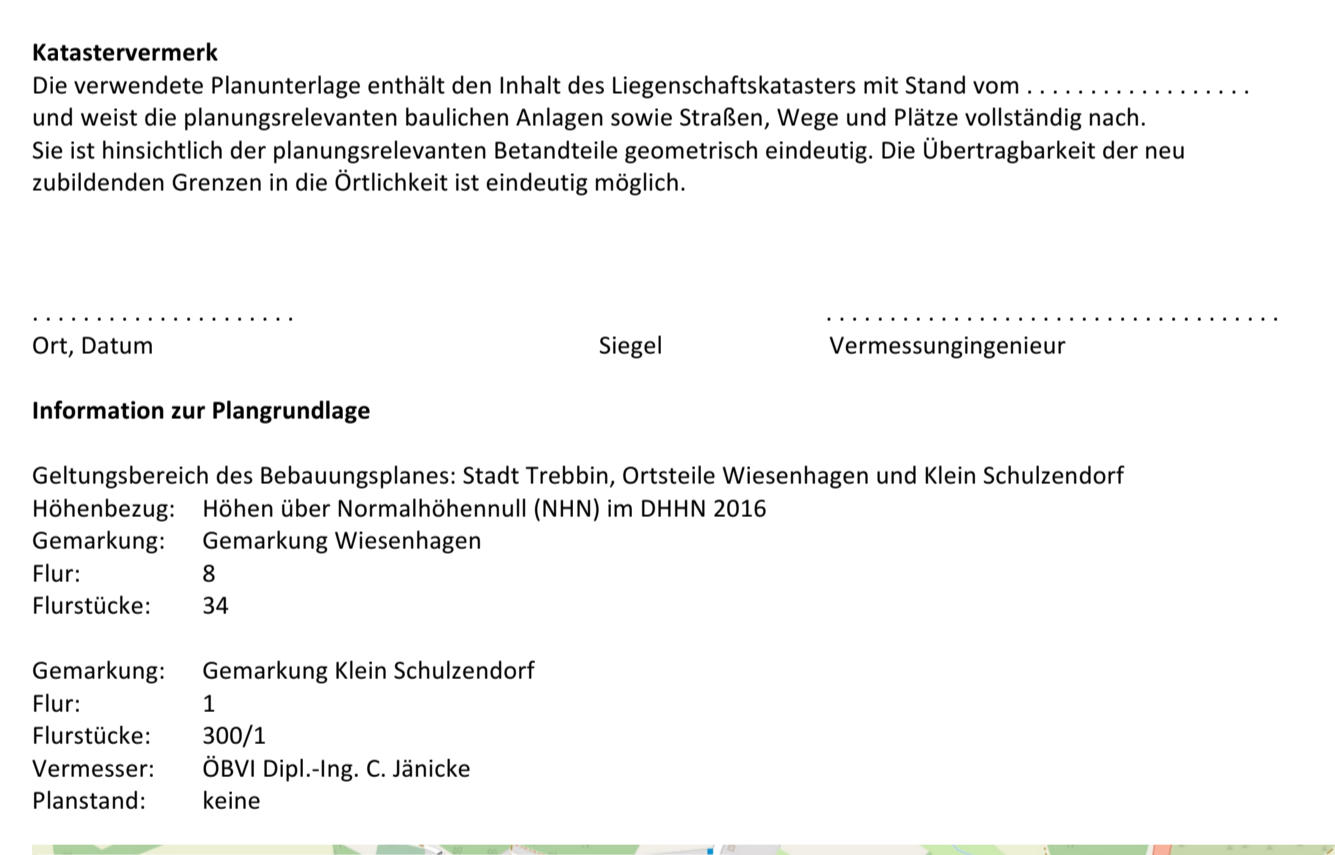
Katastervermerk
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

.....
 Siegel
 Vermessungingenieur

Information zur Plangrundlage

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Stadt Trebbin, Ortsteile Wiesenhagen und Klein Schulzendorf
 Höhenbezug: Höhen über Normalhöhennull (NNH) im DHHN 2016
 Gemarkung: Gemarkung Wiesenhagen
 Flur: 8
 Flurstücke: 34

Gemarkung: Gemarkung Klein Schulzendorf
 Flur: 1
 Flurstücke: 300/1
 Vermesser: ÖBVI Dipl.-Ing. C. Jänicke
 Planstand: keine



Projekt Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ im OT Wiesenhagen/ Klein Schulzendorf	Verfahrensträger Nola Entwicklungsgesellschaft mbH Bismarckallee 9 14193 Berlin
Vorentwurf	
Planungsphase	Vorentwurf
bearbeitet	Schmidt, Pogoda
gezeichnet	Sy
Maßstab	1:1000
Projekt-Nr.	L-21-37
Planformat	1100 x 594
Datum	15.09.2023

Stadt Land BREHM

Planungsbüro für Stadt und Landschaft
 Schulweg 1
 15711 Königs Wusterhausen
 03375 52357-30
 info@stadt-land-brehm.de
 www.stadt-land-brehm.de