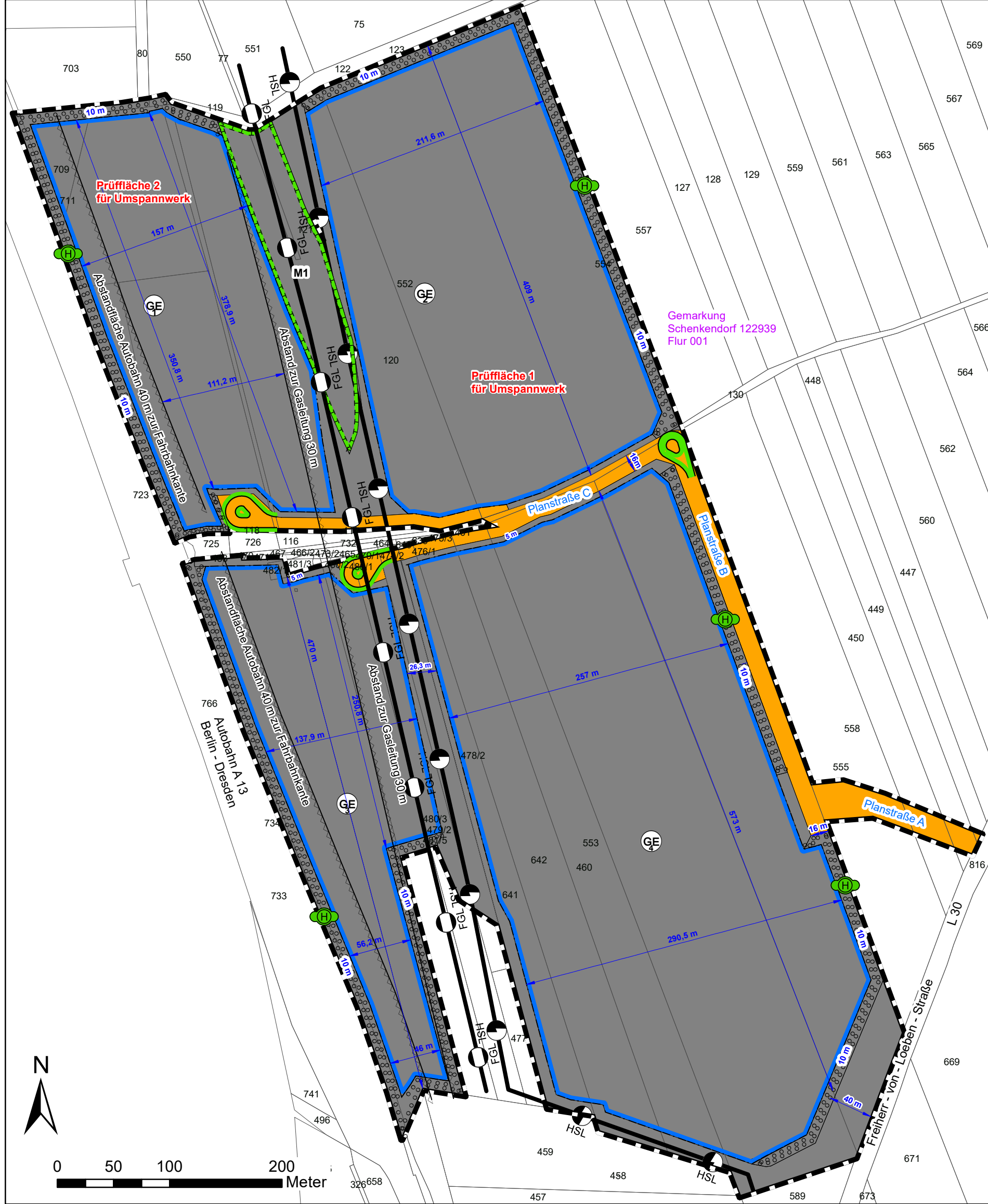


Bebauungsplan "Gewerbe-Versorgestandort 9b bei Schenkendorf"

Teil A: Zeichnerische Festsetzung



Teil B: Textliche Festsetzung

- I. Art der baulichen Nutzung
1.1 Gewerbegebiet (gemäß §8 Abs.2 und 3 i.V.m. 1 Abs.6 BauNVO)
Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art (Einschränkungen siehe 1.3.)
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 1.3 Nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe, die nach 4. BImSchV Anhang 1 genehmigungspflichtig sind,
- an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten bzw. Flächen für den Einzelhandel,
- reine Transport-, Handelsgewerbe und Logistikzentren.
- 1.4 Auf den Flächen GE 2 und GE 1 soll die Möglichkeit eines Umspannwerks geprüft werden.
- II. Maß der baulichen Nutzung
Für das gesamte Planungsgebiet gültig:
2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) der Hauwird auf 0,6 festgesetzt.
Nebenanlagen dürfen die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschreiten, wenn die zusätzliche Fläche der Nebenanlagen insgesamt eine GRZ von bis zu 0,8 für das Grundstück nicht übersteigt.
- 2.2 Die Höhe baulicher Anlagen (OK - Oberkante) beträgt 15 m. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen anbaufähigen Straßenverkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude.
- III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze festgesetzt. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
- 3.2 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.
- IV - Gestalterische Festsetzungen
Bei Neubau gilt:
4.1 Im Geltungsbereich des B-Plan sind Photovoltaikanlagen und ein Gründach auf jeweils auf mindestens 50 % der Dachfläche bei Neubau von Gebäuden zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen mit einer Fläche von jeweils mehr als 50 m². Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen bzw. Gründach kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.
- 4.2 Fassadenbegrünung
4.2.1. Auf mindestens 20 % bis zu 40 % der fensterlosen Fassaden sollen, unter Berücksichtigung technischer und gestalterischer Machbarkeit, mit Begrünung versehen werden. Es sind vertikale und horizontale Begrünungssysteme zulässig.
- 4.2.2. Die Fassadenbegrünung ist in einer Form auszuführen, die eine stabile Haftung an der Wand gewährleistet. Es sind nichtbrennbare Rank- oder Haftsyste vorzusehen. Bei der Wahl der Pflanzen sind sowohl die Wuchsform als auch die zu erwartende Wuchshöhe und -breite zu berücksichtigen.
- 4.2.3 In Fällen, in denen die Fassadenbegrünung aus technischen Gründen nicht möglich ist (z.B. aufgrund notwendiger Belüftungseinrichtungen), kann auf die Begrünung verzichtet werden. Es ist eine alternative Begrünungsmaßnahme (Hecken- oder Baumpflanzung) im Plangebiet zu leisten.
- 4.2.4 Anstelle der in 4.2.1 festgelegten Fassadenbegrünung ist auch die Installation von Photovoltaikanlagen der dafür vorgesehenen Fassadenflächen zulässig.
- 4.3 Einfriedung
Als Einfriedung zulässig sind sockellose Zäune mit 10 cm Abstand zur Geländekante, sowie freiwachsenden Laubhecken und Sträucher.
- 4.4 Beleuchtung
Die Beleuchtung der Grundstücke und Wege ist nur in den für die Sicherheit notwendigen Bereichen vorzusehen. Die Beleuchtung soll nach unten gerichtet sein, um Lichtstreuung zu minimieren.
Die Beleuchtung darf nur mit Leuchtmitteln erfolgen, die eine Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin aufweisen.
- V - Verkehrsflächen
5.1 Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- 5.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Straßenseitenräumen zu versickern.
- VI - Stellplätze
6.1 Es ist die Satzung der Stadt Mittenwalde zur Herrichtung von Stellplätzen zu folgen.
Die Stellplätze können in Form von Parkhäusern oder Freiflächen hergerichtet werden. Freiflächenstellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
Der Stellplatz ist innerhalb der Baugebiete nachzuweisen und nicht auf den öffentlichen Verkehrsflächen.
- 6.2 In den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- VII - Grünordnerische Festsetzung
7.1. In den Gewerbegebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- VIII - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Landschaft, Boden und Umwelt
8.1. Die Maßnahmenfläche M1 beinhaltet einen Graben, der in seinem natürlichen Zustand zu erhalten ist.
- 8.2. Das Plangebiet ist mit einer Sichtschutzhecke in Form eines Gehölzstreifens einzugrünen.
- IX - Nachrichtliche Übernahme
9.1 Landschaftsschutzgebiet
An das Plangebiet nördlich und südlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“.
- 9.2 Geschütztes Biotop
Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Graben.
- X - Hinweise ohne Normcharakter
10.1 Eine Hochspannungsleitung und eine Ferngasleitung verlaufen durch das Planungsgebiet.
- 10.2 Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A 13 Berlin-Dresden und südöstlich des Plangebiets verläuft die Landstraße L 30.
- 10.3 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Planzeichenerklärung nach PlanZVO

I. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete (§8 BauNVO)

II. Bauweise, überbaubare Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

III Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§9 BauGB)

Maße für Wendeschleife Lastzug

IV. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung Maßnahmen für Naturschutz

Umgrenzung Flächen für Anpflanzung
Sichtschutzhecke/Gehölzstreifen

V. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)
Umgrenzung Bebauungsfrei zu haltende Flächen
nachrichtliche Hinweise:
Ferngasleitung
Hochspannungsleitung
481/5 Flurstücke mit Nummern

Pflanzliste Bäume

Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Betula pendula Sand-Birke
Berberis vulgaris L. Gemeine Berberitze
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rot-Buche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Malus domestica Kultur-Apfel
Malus sylvestris Wild-Apfel
Prunus cerasus Sauer-Kirsche
Pyrus communis Kultur-Birne
Pyrus pyrastrer Wild-Birne
Quercus robur Stiel-Eiche
Salix alba Silber-Weide
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus torminalis Elsbeere
Tilia cordata Winterlinde
Tilia tomentosa Silberlinde
Ulmus glabra Berg-Ulme
Ulmus laevis Flatter-Ulme
Ulmus minor Feld-Ulme

Pflanzliste Sträucher

Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina agg. Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg. Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg. Wein-Rose
Rosa elliptica agg. Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg. Filz-Rose
Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel
Corylus avellana Strauchhasel
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius Besen-Ginster

Die zu leistenden Pflanzungen haben sich an der Pflanzliste zu orientieren. Mindestens 50 % der Pflanzungen sind mit heimische Arten zu leisten.

Verfahrensvermerke

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmen. Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum / Unterschrift Siegel

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am mit Beschluss-Nr. als Satzung beschlossen.

Datum / Unterschrift Siegel

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Demnach werden Fehler unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht worden sind. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

Datum / Unterschrift Siegel

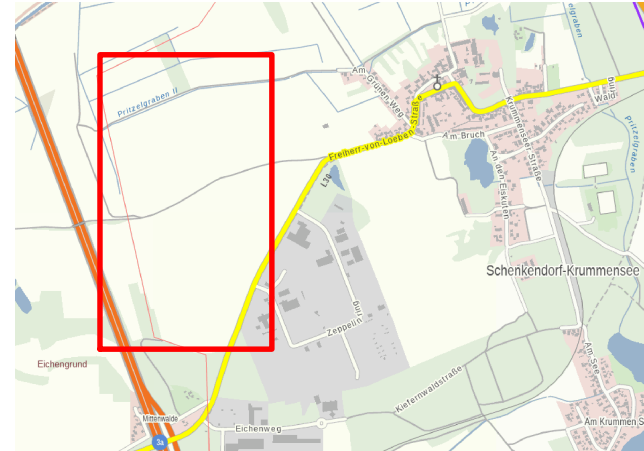
Katastervermerk

Die verwendete Planungsgrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskataster 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Datum / Unterschrift Siegel

Rechtsgrundlagen

>>>BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
>>> BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
>>> BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Nov. 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl.I/23, [Nr.18]).
>>> PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
>>> EEG - Erneuerbare Energien Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024Inr. 327).
>>> BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr.323) geändert worden ist.



Übersichtskarte Maßstab 1 : 10 000



Stadt Mittenwalde

OT Schenkendorf-Krummensee

Bebauungsplan "Gewerbe-Versorgestandort 9B bei Schenkendorf"

Vorentwurf
Stand 22.08.2025

Maßstab
1 : 3 500



Bearbeitung:
HiBU Plan GmbH
Groß Kientzer Dorfstr. 15
15831 Blankfelde Mahlow
info@hibuplan.de