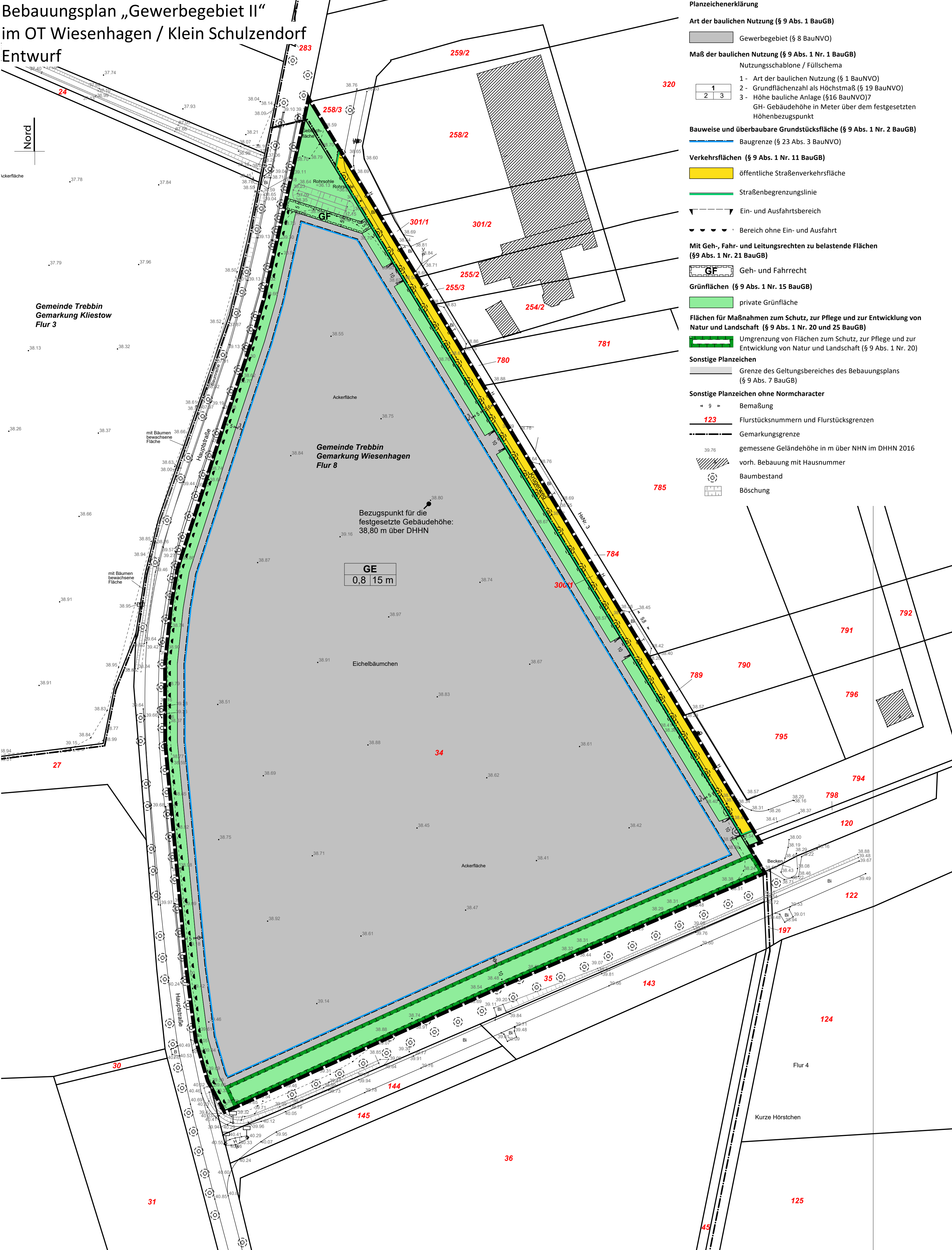


Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“
im OT Wiesenhagen / Klein Schulzendorf
Entwurf



Pflanzzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 Ausfahrtbereich
- - - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GF Geh- und Fahrrecht

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 Pflanzzeichen

— Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Pflanzzeichen ohne Normcharacter

— Bemaßung
123 Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen
- - - - - Gemarkungsgrenze
— gemessene Geländehöhe in m über NHN im DHNN 2016
vorh. Bebauung mit Hausnummer
— Baumbestand
— Böschung

- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
 - 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
 - Lagerplätze sind unzulässig. *Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO*
 - Anlagen zur Haltung, zur Schlachtung und zur Aufzucht von Tieren sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 9 BauNVO
 - Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauNVO
 - Im Gewerbegebiet sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen sind zulässig. *Rechtsgrundlagen: § 1 Abs. 1 Nr. 9 BauNVO*
 - Im Gewerbegebiet sind Batteriespeicher unzulässig. *Rechtsgrundlagen: § 1 Abs. 1 Nr. 9 BauNVO*
 - 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 Fläche GF ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Nuthe-Nieplitz" zur Unterhaltung des Quergrabens zu belasten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 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. 25b 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*
 - Außerkräfttreten**

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 Stammbusch, 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Sträucher: verpflanzt, 100-150 cm hoch

Pflanzliste 1 - Bäume	Pflanzliste 2 - Sträucher
Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Crataegus monogyna Fraxinus excelsior Larix decidua Pinus sylvestris Malus sylvestris Prunus avium Prunus padus Pyrus pyrastra Quercus robur Quercus petraea Salix alba Salix x rubens Sorbus aucuparia Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus glabra Ulmus laevis Ulmus minor	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 caprea Salix cinerea Salix pentandra Salix purpurea Salix triandra agg. Salix viminalis Sambucus nigra Viburnum opulus

- Nachrichtliche Übernahme**
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet II" liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone IIIB des Festgesetzten Wasserschutzgebietes Trebbin "Sportfeldstraße".
- Hinweise**
- Hinweis zum Trinkwasserschutz:**
Innerhalb des B-Plangebietes werden wasserbehördlich vertikale Bohrungen für eine Wärmepumpenanlage nicht zugelassen. Bei Errichtung von Sole/Wasser-Wärmepumpenanlagen können lediglich horizontale Erdkollektoren oder Spiralkollektoren genutzt werden.
- Hinweis zur Bauzeitenregelung (Artenschutz):**
Die Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen muss in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen, um eine Beeinträchtigung von Vögeln während der Brutzeit, die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vögel sowie der Entwicklungsformen (Eier, Jungvögel) zu vermeiden. Vor Beginn der Bautätigkeit sollte eine nochmalige Kontrolle der zu entnehmenden Gehölze auf Nist- und Ruhestätten - auch bezüglich des Eichhörnchens - erfolgen.
- Hinweis zu Bodenfunden:**
Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten Gebeine von Kriegstoten des II. Weltkrieges zu Tage treten. Bei Gebeinfunden ist die Arbeit sofort zu unterbrechen, die Polizei ist zu informieren. Die Fundstelle ist zu sichern. Es ist untersagt, Gegenstände jeglicher Art zu entfernen, die der Identifizierung der Toten dienen können. Die Fortführung der Arbeiten ist erst nach Abschluss der Bergungsarbeiten gestattet.
- Hinweis zu Leitungsbestand:**
Entlang der westlichen Plangebietsgrenze innerhalb der privaten Grünfläche verläuft ein Glasfaserkabel des Unternehmens DNS-Net.
- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Die 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 derzeit 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 Bebauungsplan „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

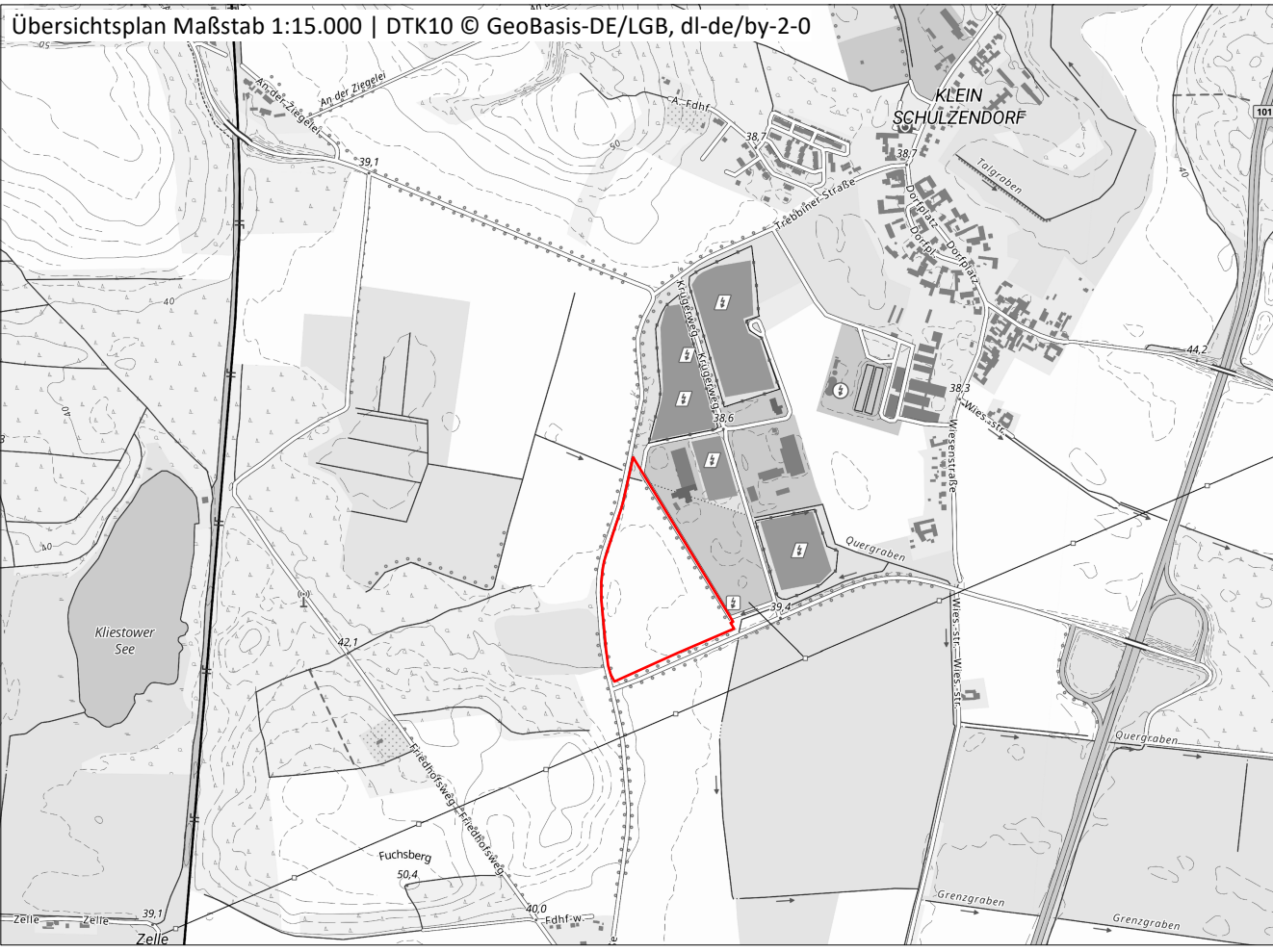
Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Betandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit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

..... Siegel Vermessungsgenieur

Information zur Plangrundlage

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

Gemarkung: Gemarkung Klein Schulzendorf
Flur: 1
Flurstücke: 300/1
Vermesser: OBVI Dipl.-Ing. C. Jänicke
Planstand: 23.05.2022



Projekt Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ im OT Wiesenhagen/ Klein Schulzendorf Entwurf		Verfahrensträger Nola Entwicklungsgesellschaft mbH Bismarckallee 9 14193 Berlin	
bearbeitet Schmidt, Pogoda	Stadt Land BREHM <small>Stadt Land BREHM & Partner Stadtplaner und Ingenieure mbH Planungsstelle für Stadt und Landschaft Schulweg 1 15711 Königs Wusterhausen 03375 52577-30 info@stadt-land-brehm.de www.stadt-land-brehm.de</small>		
gezeichnet Sy			
Maßstab 1:1000	Projekt-Nr. L-21-37		
Planformat DIN A1	Datum 27.09.2024		