

# Bebauungsplan Gewerbegebiet 1 Dahlwitz-Hoppegarten

"Gewerbe- und Logistikpark"

## Planzeichenerklärung Festsetzungen

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

Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 - 22 BauNVO)

0,6  
Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 19 BauNVO)

TH  
Höchstmaß baulicher Anlagen: Traufhöhe  
(§ 19 BauNVO)

Baugrenze  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche  
2 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche  
3 Mit Gehrecht zu belastende Fläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

## Eintragungen als Vorschlag

Künftige Industriehahn

## Planunterlage (nur Erklärung wesentlicher Zeichen, Linien)

Vorhandene bauliche Anlage

Geländehöhe, Straßenhöhe

Laubbaum / Nadelbaum

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

vermarkter Grenzpunkt / unvermarkter Grenzpunkt

Mauer

Zaun, Hecke

Böschung (Oberkante)

Bahn (Achse)

Lampe

Schallkasten

Oberflurhydrant, Unterflurhydrant

Einsteigeschicht

Einlauf

## Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 241), berichtigt (BGBl. 1998 I S. 137)

BauNVO (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsrichtlinien und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Brandenburgische Bauordnung (BauBO) vom 01.08.1994 (OVB. I S. 150, ber. S. 404), zuletzt geändert am 18.12.1997 (OVB. I S. 124)

Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ) vom 18.12.1990 (OVB. 1991 I S. 50)

## Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

- In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 9 sind Vergnügungsgelände und Tanzstellen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die zahlenmäßig festgesetzte Grundflächenzahl in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 9 darf nur durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten überschritten werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für andere Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)
- In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 9 dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 70 m über NN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsröhre. Bauvorhaben höher 70 m über NN sind mit der Dr. Technikum abzustimmen. Die Traufhöhe wird als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung fester Brennstoffe und schweren Heizöls ausgeschlossen. Der Brennstoff Holz, als nachwachsender Rohstoff, ist von dieser Festsetzung ausgenommen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- Das auf den Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser, dies nicht als Brauchwasser verwendet werden soll, ist dezentral in den Grundflächen, gemäß der Sitzung über die natürliche Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten vom 11.09.95, zu versickern.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral in den Vegetationsflächen der Straßenverkehrsfläche, gemäß der Sitzung über die natürliche Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten vom 11.09.95, zu versickern. Die Vegetationsflächen sind mit Landschaftsrassen anzulegen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Private Wege und Stellplätze auf den Grundflächen sind in wasser- und luftschonendem Aufbau zu befestigen. Bodensee- und Luftschonbelag ist wesentlich mindere Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausnahmen können bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit sowie aufgrund anderer Rechtsvorschriften zugelassen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- An fensterlosen Fassadenteilen sind ca. 10 % der Fassadenfläche dauerhaft mit Schling- und / oder Kletterpflanzen zu bepflanzen. Ausnahmen können bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit sowie aufgrund anderer Rechtsvorschriften zugelassen werden. Es sind die Arten der Pflanzliste D zu verwenden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit standortheimischen Blumen, Sträuchern, sonstigen Gehölzen und Rasen zu bepflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste A, B und C zu verwenden. Die Bepflanzung und Flächenaufteilung erfolgt nach dem Schlüssel 40 % Gehölz, Sträucher, Blüme und 60 % Rasen, Weid. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)
- Die Flächen zum Anpflanzen sind mit Bäumen, Sträuchern, sonstigen Gehölzen und Rasen zu bepflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste A, B und C zu verwenden. Die Bepflanzung und Flächenaufteilung erfolgt nach dem Schlüssel 40 % Gehölz, Sträucher, Blüme und 60 % Rasen, Weid. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Grundstücksfreiflächen sind, sofern nicht als Ausgleichsflächen für Neuverteilung bzw. Baumfällungen sowie als Flächen zur naturnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers erforderlich sind, mit Landschaftsrassen zu bepflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Auf den Grundstücksfreiflächen außerhalb der Gleisanlagen ist bei Bauvorhaben je 30 m<sup>2</sup> Verpflanzung ein Laubbaum der Pflanzliste B zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Entlang der Planstrasse A sind zwischen den Stellplätzen alle 35 bis 40 m und in der Vegetationsfläche alle 14 bis 16 m in regelmäßigen Abständen Laubbäume der Pflanzliste A zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Entlang der Planstrassen B, B1 und C sind einseitig alle 14 bis 16 m in regelmäßigen Abständen Laubbäume der Pflanzliste A zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Auf der Fläche für Stellplätze ist je vier Stellplätze ein Laubbaum der Pflanzliste A zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 a BauGB)
- Die Fläche 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Fläche 2 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Fläche 3 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## Pflanzlisten für die Flächen im Geltungsbereich

- Pflanzliste A: Bäume im Straßenraum und auf Stellplätzen**  
Acer platanoides L.S.  
Acer pseudoplatanus  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Ulmus minor
- Pflanzliste B: Bäume auf Grundstücksfreiflächen**  
Acer campestre  
Acer platanoides L.S.  
Acer pseudoplatanus  
Carpinus betulus  
Crataegus monogyna  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior  
Malus domestica  
Ostia in allen Sorten  
Prunus avium  
Prunus communis  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Salix L.S.  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Ulmus minor
- Pflanzliste C: Sträucher/Gehölze**  
Acer campestre  
Corylus avellana  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Ligustrum S.S.  
Lonicera xylosteum  
Ribes L.S.  
Rosa canina  
Rubus fruticosus  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus
- Pflanzliste D: Fassadenbegrünung**  
nicht auf Rankflächen angewiesene Pflanzen:  
Hedera helix  
Eliou  
Flemingia strobilifera  
auf Rankflächen angewiesene Pflanzen:  
Clematis L.S.  
Lonicera L.A.  
Wisteria sinensis
- Hinweise**  
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum und Untere Denkmalschutzbehörde  
Im Geltungsbereich sind Bodenentnahme, Bauvorhaben, bei denen Bodenentnahme vorgenommen werden, sind 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen. Die Anträge sind sowohl bei Umbau und Erweiterung bestehender Anlagen zu belegen.  
Allgemein gilt:  
Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilanordnungen an den Bodendenkmälern (§ 15 Abs. 1 BldgSchG) sind dokumentationspflichtig (§ 15 Abs. 3 BldgSchG).  
Weniger archaische Dokumentationen sind erforderlich, die die Kapazitäten des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum überschreiten, hat der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe § 12 Abs. 2 und 15 Abs. 3 BldgSchG sowohl die Kosten der Dokumentationen zu tragen, als auch die Dokumentation sicherzustellen.  
Die fachliche Begleitung wird durch einen Mitarbeiter des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum sichergestellt, so dass hierfür die Vorhabenträger keine Kosten entstehen.  
Staatliche Müllabfuhrverwaltung  
Eine erste Bewertung ist gegeben, dass im Plangebiet eine Kampfmittelbeseitigung nicht ausgeschlossen werden kann. Es werden weitere Überprüfungen durch den staatlichen Müllabfuhrverwaltungsbereich erforderlich. In einer gesonderten Mitteilung erfolgt die Information, ob vor Beginn der Erschließungs- und/oder Tiefbauarbeiten Kampfmittelbeseitigungsarbeiten notwendig sind.  
Untere Abfallwirtschaftsbehörde  
Bezüglich der Abfälle, die im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens anfallen, ist das Kreisabfallwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.94 (in Kraft getreten am 07.10.96), die Umweltauflagen zur Verwertung von Bauabfällen vom 16.02.98 und die Abfallgesetz des Landesgesetz MCL zu beachten.  
e.d.s.  
Die Hinweise und Richtlinien zu Bauarbeiten in der Nähe von Energieversorgungsanlagen der e.d.s. Energie Nord AG sind zu beachten. Vor Beginn der Bauarbeiten müssen in jedem Fall "Bestandpläne" durch die ausausführenden Firmen angefordert werden. Sollte es, bedingt durch die geplanten Bauarbeiten, zur Überbauung der Kabel, eine Veränderung der Vergräbungen bzw. zur Behinderung der Baumaßnahmen durch die Energieversorgungsanlagen kommen, muss rechtzeitig vor Baubeginn die Umverlegung der Versorgungsleitungen bzw. eine Verlegung dieser im Schutzrohr beantragt werden. Der Veranlasser hat die hierfür entstehenden Kosten zu tragen.  
Zu den im Gewerbegebiet befindlichen Trafostationen müssen das Personal der e.d.s. Energie Nord AG geeignete Zufahrten und unmittelbare Zugänge gewährleistet werden. Der Zutritt muss jederzeit unabhängig von Einlasszeiten, Sicherungssystemen, Alarmeinlagen und Personal zugänglich sein.

**Verfahrensvermerk**  
Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans mit Begründung wurde am 13.12.1999 durch die Gemeindevertretung genehmigt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Dahlwitz-Hoppegarten, den 13.12.1999  
Der Amtsdirektor

Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplans mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2000 bis 22.03.2000 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.02.2000 im Amtsblatt 91/2000 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.  
Dahlwitz-Hoppegarten, den 21.02.2000  
Der Amtsdirektor

Die für Raumordnung und Landesentwicklung zuständige Stelle ist gemäß § 24a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.  
Dahlwitz-Hoppegarten, den 21.02.2000  
Der Amtsdirektor

Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen aus der Bürgerbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 13.11.2000 geprüft und das Abwägungsergebnis gemäß den Änderungen und Ergänzungen der Abwägung am 29.01.2001 durch die Gemeindevertretung beschlossen.  
Dahlwitz-Hoppegarten, den 29.01.2001  
Der Amtsdirektor

Die Gemeindevertretung hat am 29.01.2001 die Umsetzung des vorbereitenden Bebauungsplans Gewerbegebiet 1 in einen verbindlichen Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB beschlossen.  
Dahlwitz-Hoppegarten, den 29.01.2001  
Der Amtsdirektor

Die hithere Verwaltungsbehörde hat mit Bescheid vom 04.09.2002, Az.: 094/17/2002 die Bebauungsplanumsetzung mit Verfügen nach Maßgabe genehmigt. Eine Vertagung der Rechtsvorschriften wurde nicht genehmigt.  
Dahlwitz-Hoppegarten, den 04.09.2002  
Der Amtsdirektor

Die hithere Verwaltungsbehörde hat auf ihrer Sitzung am 29.09.2002 den Bebauungsplan mit Verfügen nach Maßgabe genehmigt.  
Dahlwitz-Hoppegarten, den 29.09.2002  
Der Amtsdirektor

Die hithere Verwaltungsbehörde hat mit Bescheid vom 25.09.04, Az.: 094/17/2002 die Bebauungsplanumsetzung mit Verfügen nach Maßgabe genehmigt.  
Dahlwitz-Hoppegarten, den 25.09.2004  
Der Amtsdirektor

Die Gemeindevertretung hat am 17.12.2001 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Begründungstext (Teil B) und dem Erschließungsvertrag (Teil C), als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
Dahlwitz-Hoppegarten, den 17.12.2001  
Der Amtsdirektor

Die Einlegung der Genehmigung des Bebauungsplans mit Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 13.12.1999 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der Einlegung der Genehmigung ist gemäß § 23 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Vertagung von Verfahren- oder Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsperioden (§§ 44 und 46 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ist hingewiesen worden.  
Dahlwitz-Hoppegarten, den 13.12.1999  
Der Amtsdirektor

Die Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung wurde hiermit ausgestellt.  
Dahlwitz-Hoppegarten, den 29.01.2001  
Der Amtsdirektor

**Katastervermerk**  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.  
Die Überlapptabelle der nachzubildenden Grenzen in der Ortskarte ist einwandfrei.  
Schiebung, den 21.02.2000  
Hersteller der Planunterlagen

Hinweis zur Geltendmachung der Vertagung von Verfahrens- und Formvorschriften  
Eine Vertagung der in § 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beschriebenen Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeschadet, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.  
Hinweis zur Geltendmachung von Mängeln der Abwägung  
Mängel der Abwägung sind unbeschadet, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Vertagung oder den Mangel begründet, darzulegen.  
(§ 25 Abs. 1 BauGB)

Gemeinde  
Dahlwitz - Hoppegarten  
Bebauungsplan Gewerbegebiet 1  
"Gewerbe- und Logistikpark"  
M 1 : 1.000  
Planzeichnung in der Fassung  
vom 26.03.2001  
GRUPPE PLANWERK Berlin