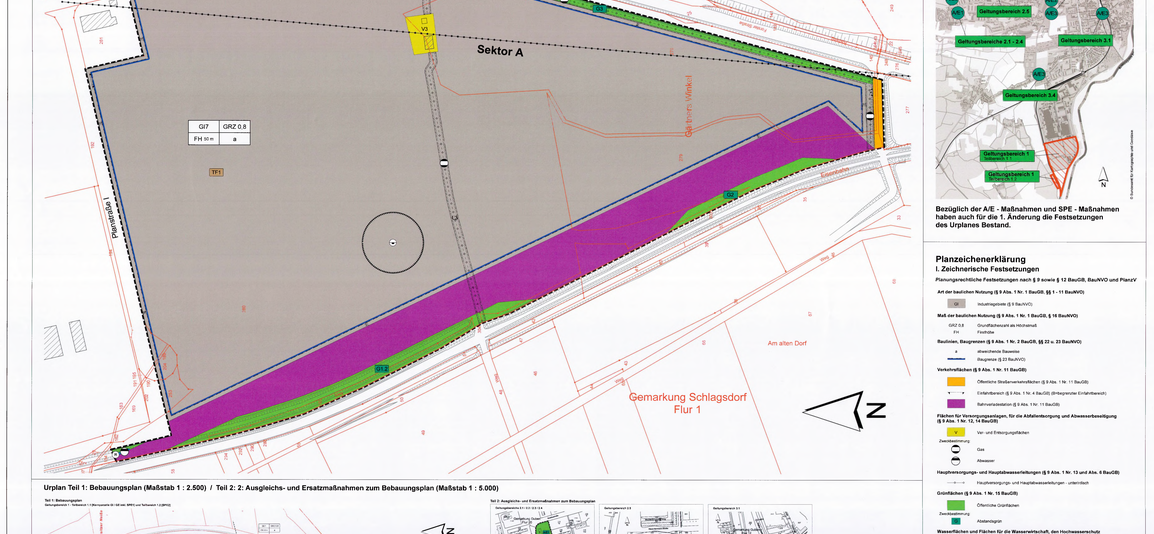
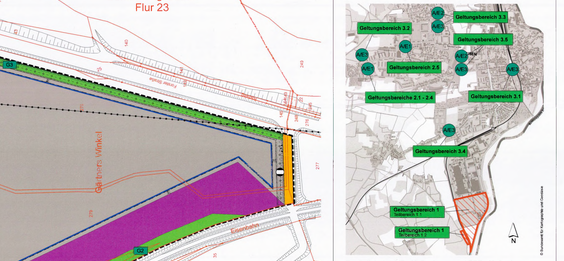
Bebauungsplan

Geltungsbereich 1. Änderung (Maßstab 1 : 1.000)



Übersicht: Urplan (Maßstab 1 : 25.000)

Geltungsbereich Teilbereiche 1.1 und 1.2
(Grenze roter Umrandung - Maßstab 1 : 25.000)
Geltungsbereich Teilbereiche 2.1 bis 2.5 und 3.1 bis 3.5
(schematisch dargestellt)



Bezüglich der A/E - Maßnahmen und SPE - Maßnahmen haben auch für die 1. Änderung die Festsetzungen der Urplanes Bestand.

Übersicht: Geltungsbereich 1. Änderung

Maßstab 1 : 25.000

Planzeichenerklärung

I. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 sowie § 12 BauGB, BauNVO und PlanzV
Rechtsgrundlagen siehe Seite 2

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

MdI der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstwert

FH — Firsthöhe

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

- abweichende Bauweise (§ 23 BauNVO)

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) (Bi-Regelnder Einfahrtbereich)
- Bahnverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zweckbestimmung: Gas
- Zweckbestimmung: Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen - unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Zweckbestimmung: Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Abstandsgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung: Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
- Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 8, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (Bergbaubetriebe unterliegen dem Bundesberg mit Ausnahmen 31.12.2021)
- vorläufige Teilfüllung

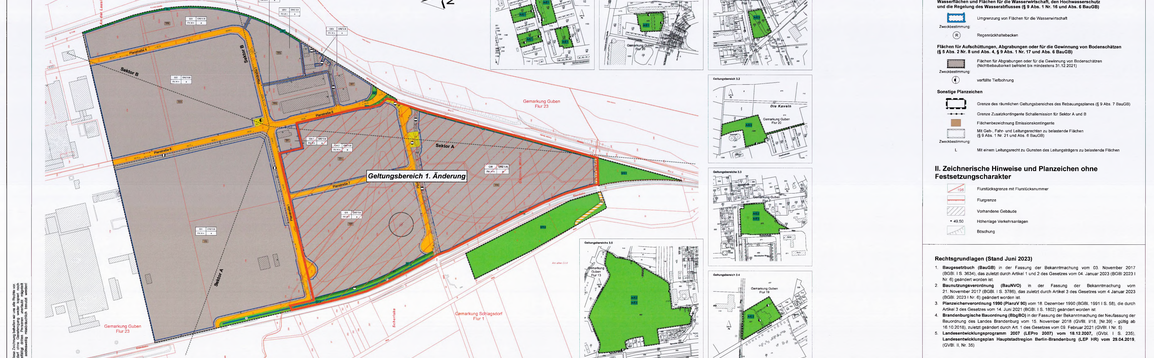
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze Zusatzkontingente Schallemission für Sektor A und B
- Richtwerteverteilung Emissionskontingente
- MI Gebi. Fahr- und Liefergenehmi- zu belastende Flächen
- MI ehrem Liefergenehmi zu Gunsten des Leitungsträgers zu belastende Flächen

II. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Vorhandene Gebäude
- 45,50 — Höhenlage nach amtlichen Angaben
- Böschung

Urplan Teil 1: Bebauungsplan (Maßstab 1 : 2.500) / Teil 2: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplan (Maßstab 1 : 5.000)



Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

Hinweis: Änderungen und Ergänzungen im Zuge der 1. Änderung werden kursiv dargestellt!

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1	Industriegebiet (GI) In Industriegebieten sind a) zulässig Industrie- und Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen b) nicht zulässig die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Ausnahmen sind auch nicht öffentliche Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.	§ 9 BauNVO
1.2	Gewerbegebiet (GE) *Ausnahmsweise in Bereich der 1. Änderung*	§ 9 BauNVO
1.3	Gewerbegebiet (GE) *Ausnahmsweise in Bereich der 1. Änderung*	§ 9 Abs. 10 BauNVO
1.4	Für alle Plangebiete werden Betriebe, die Lebensmittel an Endverbraucher verkaufen, die aus Gründen des Immissionsschutzes, des Verkehrs und des Brandschutzes nur in Gebieten, die überwiegend der Versorgung der Bevölkerung dienen, sowie sportliche Zwecke dienenden Gebäuden und Einrichtungen, die nach ihrer Art oder ihrem Umfang einer Genehmigung bedürfen, ausgeschlossen.	§ 9 Abs. 4 BauNVO
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Die für die GI festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Anlagen in Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.	§ 19 BauNVO
2.2	Als höchstens die Höhe der baulichen Anlagen ist *in Bereich der 1. Änderung* die Firsthöhe festgesetzt. GI7 Firsthöhe ≤ 50 m, a der bestehenden Bebauungsplanes Guben Nr. 30 (GRZ 0,8) Von der Höhenfestsetzung (Firsthöhe) können technisch bedingte technische Einrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.	§ 16 Abs. 2 BauNVO
2.3	Der Höhenbezug für die baulichen Anlagen wird auf 45,5 m ü. HN festgesetzt.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
3.	**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
3.1	Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen länger als 50 m sind zulässig. Grenzabstände wie offene Bauweise sind einzuhalten.	§ 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 BauGB
3.2	Auf dem nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Stellplätze, Garagen und Carports nicht zugelassen.	§ 23 Abs. 5 BauNVO
3.3	*Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen sind durch barrierefreie Umbauten zulässig.*	§ 23 Abs. 4 BauNVO
4.	**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
4.1	Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie *auf dem mit einem Dach versehenen* wandfähigen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden sind zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.2	Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.3	Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig oder ausnahmsweise innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, wenn das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Die Stellplatzanlagen sind durch Bäume und Sträucher so zu eingrünen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.4	*Die Regelungen der Stellplatzgebietsrichtlinien der 1. Änderung bezüglich der Anzahl der notwendigen Stellplätze für Gewerbe- Gebietsgebietsrichtlinien der 1. Änderung sind zu beachten. Die Stellplatzanlagen sind mindestens zu max. 40 Prozent Stellplätzen auszuführen zulässig.*	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.5	*Die sächsische Einheit auf die Fläche GI 7 wird bezüglich Die Zufahrt dient im Wesentlichen der Einfahrt für Nutz- und Rettungsdienste.*	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.	**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (Fläche SPE1, SPE2 zur Zuordnung von Ersatzmaßnahmen (Vgl. Festsetzungen Nr. 12)	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
5.1	Die Fläche SPE1 wird als Grünland für die Beutelfledermaus innerhalb der *1. Änderung* und Brutvogel und Jagdhof für die *1. Änderung festgesetzt.* Die Maßnahmeobjekte dauerhaft sich auf die Umbringe des Objekts.	
5.1	Erweiterungsfläche (Vorhaben) Innerhalb der Fläche SPE1 ist ein Graben 1.000 m² als Ersatzfläche für die Beutelfledermaus und Brutvogel und Jagdhof für die *1. Änderung festgesetzt.* Die Maßnahmeobjekte dauerhaft sich auf die Umbringe des Objekts.	
5.1	Erweiterungsfläche (Vorhaben) Innerhalb der Fläche SPE1 ist ein Graben 1.000 m² als naturnahe Hecke/Pflanzung (gemäß Maßnahmeblatt 2 Nr. 1.1 Ausgabe 2010 und Maßnahmeblatt 2 Nr. 1.1 Ausgabe 2010) und Ersatzfläche für die *1. Änderung festgesetzt.* Die Maßnahmeobjekte dauerhaft sich auf die Umbringe des Objekts.	
5.2	Erweiterungsfläche (Vorhaben) Innerhalb der Fläche SPE2 ist ein Graben 1.000 m² als naturnahe Hecke/Pflanzung (gemäß Maßnahmeblatt 2 Nr. 1.1 Ausgabe 2010 und Maßnahmeblatt 2 Nr. 1.1 Ausgabe 2010) und Ersatzfläche für die *1. Änderung festgesetzt.* Die Maßnahmeobjekte dauerhaft sich auf die Umbringe des Objekts.	
5.3	Erweiterungsfläche (Vorhaben) Innerhalb der Fläche SPE2 ist ein Graben 1.000 m² als naturnahe Hecke/Pflanzung (gemäß Maßnahmeblatt 2 Nr. 1.1 Ausgabe 2010 und Maßnahmeblatt 2 Nr. 1.1 Ausgabe 2010) und Ersatzfläche für die *1. Änderung festgesetzt.* Die Maßnahmeobjekte dauerhaft sich auf die Umbringe des Objekts.	

Rechtsgrundlagen (Stand Juni 2023)

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) gültig/ersetzt ersetzt ist
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4 Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) gültig/ersetzt ersetzt ist
3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) gültig/ersetzt ersetzt ist
4. **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2018 in der Fassung des Gesetzes vom 15. November 2019 (GVBl. I/19, Nr. 39) , gültig ab 16.10.2018, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 25 Februar 2021 (GVBl. I Nr. 5)
5. **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007, (GVBl. I S. 235; Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019**
(GVBl. II Nr. 30)

1.gültige Fertigstellungsfrage DIN 18916, 3.gültige Erfassungsfrage DIN 18915, Urbarmachungsfrage DIN 18919, Urbarmachungsfrage DIN 18920

5.3 Ersatzmaßnahmen (Vorhaben)
Innerhalb der SE in unmittelbarer und einzelnen 1.000 m² 7 Einzelbäume a km x km bestehend aus Überlebenden Einzelbäumen, Gebüsch, Gebüsch, Gebüsch, Gebüsch, Tatsächlich entzündeten und deaufteilt zu erhalten. Die Fläche muss bewirkt sein und sich in einen ungestörten Zustand entwickeln. Die Maßnahme kann mit der Maßnahme Pkt. 5.1 kombiniert werden.
1.gültige Fertigstellungsfrage DIN 18915, 18916, 3.gültige Erfassungsfrage DIN 18915, 18916, 3.gültige Kunstentwicklungsfrage gemäß Maßnahmeblatt 1

Ersatzmaßnahmen (Vorhaben)
Auf einer Ersatzfläche auf einer der westlichen Ameisenschutzwerke - Brandenburg - a.V. - zugewiesenen Ersatzfläche ist eine Ersatzfläche für die Zauneidechse (Ersatzfläche) zu errichten. Die Ersatzfläche muss mindestens 1000 m² Zauneidechsen-Habitat mit gleichzeitigen Ersatzfläche.

6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

6.1 v1
befindet sich nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung

V2
Im Grundbereich GI7 und der Fläche Straße wird eine Versorgungsleitung (Gas) und Abwasserleitungen festgesetzt. Die Gunsten der Leitungsträger bestehen.

6.3 V3
Innerhalb der Fläche GI7 wird eine Ver- und Entsorgungsfläche für eine Gasregelstation und eine Abwasserdruckleitung festgesetzt. Die Gunsten der Leitungsträger bestehen.

6.4 B
im westlichen Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist *Bereiche der 1. Änderung* wird eine Bauverbotszone einschließlich zur Anpassung von Regelmassnahme an Grünstreifen zu Gunsten des GVMZ festgesetzt.

7. Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung oder Flächen für Abgrabungen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB**

7.1 Das Schmutzwasser der Penalen wird separat erfasst und *in Bereich der 1. Änderung* abgeleitet der kommunalen zur Kläranlage abgeführt.

7.2 Für die Abwässer (Schmutz- und Oberflächenwasser) ist ein Trennsystem vorzusehen. Bestehende Schmutzwasserleitungen welches nicht den Einleitbedingungen für Oberflächenwasser entsprechen, sind zu ersetzen. Bestehende Industrieflächen entsprechende Leitungs bzw. Kanäle.

7.3 Auf der Fläche GI7 befindet sich eine mit der LTM Koordinaten X 479 147.882 Y: 5 737 219.163 aktuelleqm Tiefbohrung E Qu 2/82. Um die Bohrung gilt bei einem Radius von 25 m ein Bebauungsverbot. Im Bereich der Bohrung ist ein Abstand von 5 m zu wahren.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

8.1 *1. befindet sich nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung*

8.2 *2. befindet sich nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung*

8.3 L3. Gasfernleitungsleitungsrohr zu Gunsten der ONTRAS

8.4 *4. entfällt auf der 1. Änderung*

8.5 GF1: *entfällt innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung*

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der Störfallverordnung sowie Sicherheitsabstände zur Störfallbetriebsbereich — **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB (Geltungsbereich 2 und 3 des Urplanes)**

Die Maßgebenden 13 bis 13.3 kommen zu den Geltungsbereichen 2 und 3 des Urplanes zum Tragen. Die Gesamtemissionen sind bei der Bauplanung und Ausführung *in der 1. Änderung* zu berücksichtigen.

Die Maßgebenden 13 bis 13.3 kommen zu den Geltungsbereichen 2 und 3 des Urplanes zum Tragen. Die Gesamtemissionen sind bei der Bauplanung und Ausführung in der 1. Änderung zu berücksichtigen.