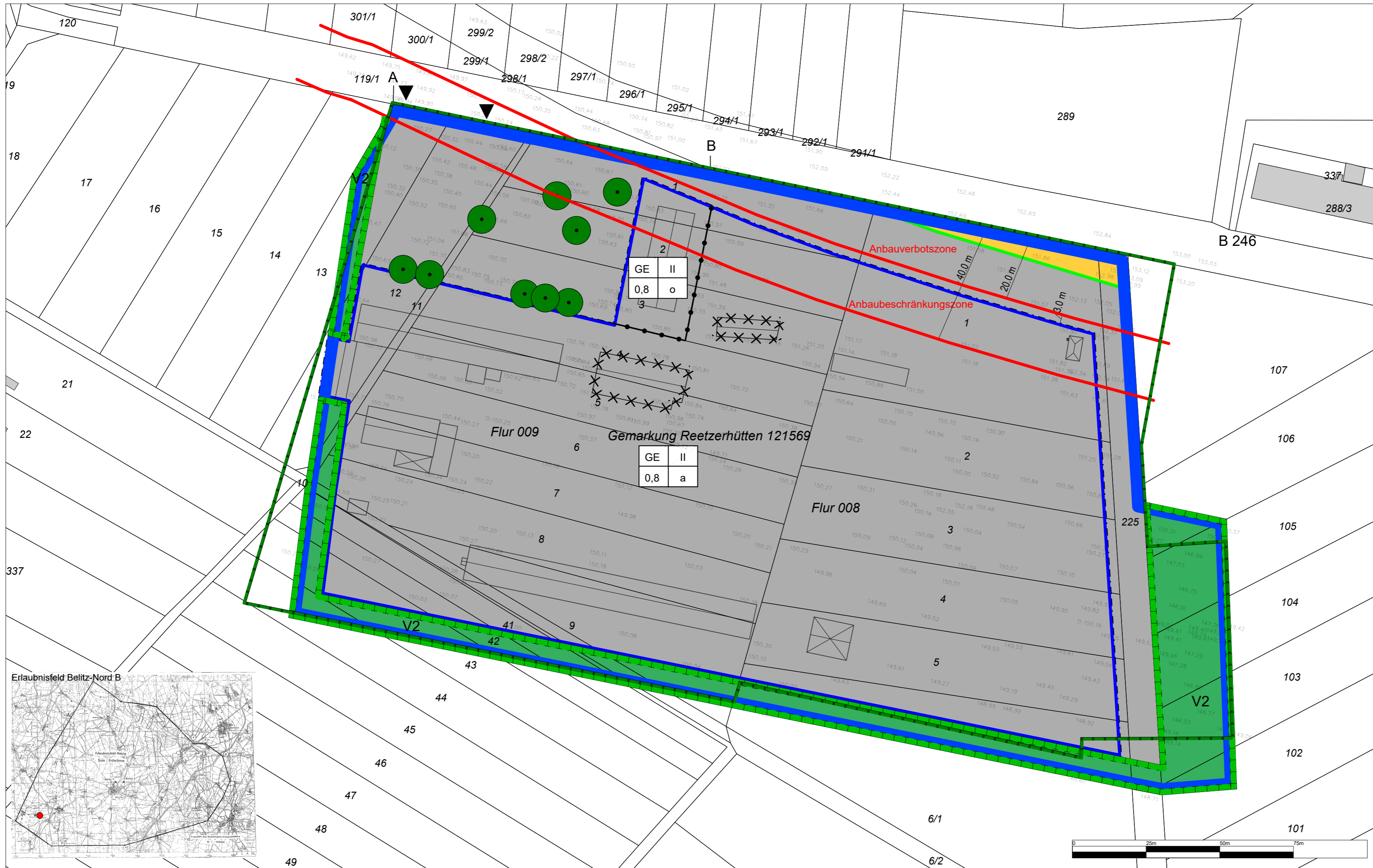


# BEBAUUNGSPLAN Nr. 21 "Gewerbegebiet ehemaliges ACZ Reetzerhütten" der Gemeinde Wiesenburg/Mark im Ortsteil Reetzerhütten



- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
  - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
  - Flurzwangsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
  - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2942), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. März 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 47) geändert worden ist
  - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17)
  - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 16)
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)**  
 Als Art der Nutzung wird ein **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt.  
 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.  
 Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Im Bebauungsplan wird für den Bereich des Gewerbegebietes gemäß Pläneintrag festgesetzt:  
 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8  
 2.2 Höhe baulicher Anlagen: II
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**  
 Im gekennzeichneten Bereich wird als Bauweise die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude können ohne Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 100 m nicht überschreiten.
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)**  
 Die Plangrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie
- 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**  
 Erhalt von Vegetationsbeständen: Die Gehölzbestände sind innerhalb der Flächen V 2 zu erhalten.
- 6. Lärmschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 Im gesamten Gewerbegebiet (GE) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

**Hinweise:**  
 Im Geltungsbereich sind artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stand April 2026) umzusetzen.  
 Bei Tiefbauarbeiten wird eine organoleptische Beurteilung des ausgehobenen und freigelegten Bodens empfohlen. Ausgesprochen belastete Bereiche sind separat auf Folie zu lagern und gegen Auswaschung zu schützen. Sie sollen mindestens auf MKW, LHKW und PSM untersucht und entsprechend entsorgt werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**  
 Der Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet ehemaliges ACZ Reetzerhütten“ der Gemeinde Wiesenburg/Mark, Stand ....., wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis ..... aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. .... für die Gemeinde Wiesenburg/Mark am ..... im Baumarkt der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgestellt.

Wiesenburg/Mark, den .....  
 Siegel ..... Marco Beckendorf  
 Bürgermeister der Gemeinde Wiesenburg/Mark

**1. Katastervermerk**  
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 12.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
 Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.  
 Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Bad Belzig, den .....  
 Siegel ..... Vermessungsbüro Mittag  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**2. Satzungsbeschluss**  
 Der Gemeindevertreterversammlung hat am ..... den Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet ehemaliges ACZ Reetzerhütten“ der Gemeinde Wiesenburg/Mark als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Wiesenburg/Mark, den .....  
 Siegel ..... Marco Beckendorf  
 Bürgermeister der Gemeinde Wiesenburg/Mark

**3. Ausfertigung**  
 Der Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet ehemaliges ACZ Reetzerhütten“ der Gemeinde Wiesenburg/Mark, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Wiesenburg/Mark, den .....  
 Siegel ..... Marco Beckendorf  
 Bürgermeister der Gemeinde Wiesenburg/Mark

**4. Bekanntmachung**  
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet ehemaliges ACZ Reetzerhütten“ der Gemeinde Wiesenburg/Mark ist öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wiesenburg/Mark, den .....  
 Siegel ..... Marco Beckendorf  
 Bürgermeister der Gemeinde Wiesenburg/Mark

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Nutzungsschablone**
- |                           |     |    |                      |
|---------------------------|-----|----|----------------------|
| Art der baulichen Nutzung | GE  | II | Anzahl der Geschosse |
| Grundflächenzahl (GRZ)    | 0,8 | a  | Bauweise             |
- Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung
- Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO
- II / III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO) i.V.m. textlicher Festsetzung 2

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**  
 (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung 3
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
 (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- A..... B Straßenbegrenzungslinie gemäß textlicher Festsetzung 4
- ▼ Einfahrt
- Grünflächen**  
 (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Einzelbaumerhalt
- V2 Erhalt von Vegetationsbeständen
- Sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich
- Anbaubeschränkungszone / Anbauverbotszone nach § 9 FstrG
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Rückbau

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Landschaftsschutzgebiet
- Plangrundlagen**
- Text Flurstücke
- Gebäude
- Nachbarbebauung
- Text Höhen

**Gemeinde Wiesenburg/Mark**  
 Ortsteil Reetzerhütten

Vorhaben: BEBAUUNGSPLAN Nr. 21 "Gewerbegebiet ehemaliges ACZ Reetzerhütten"  
 Maßstab: M 1:1.000  
 Originalatlasgröße: A2

Verfahrensstatus: Entwurf  
 Bearbeitungsstand: 17. April 2026  
 Planverfasser: Bruckbauer & Hennen GmbH  
 14913 Jüterbog, Schillerstraße 45