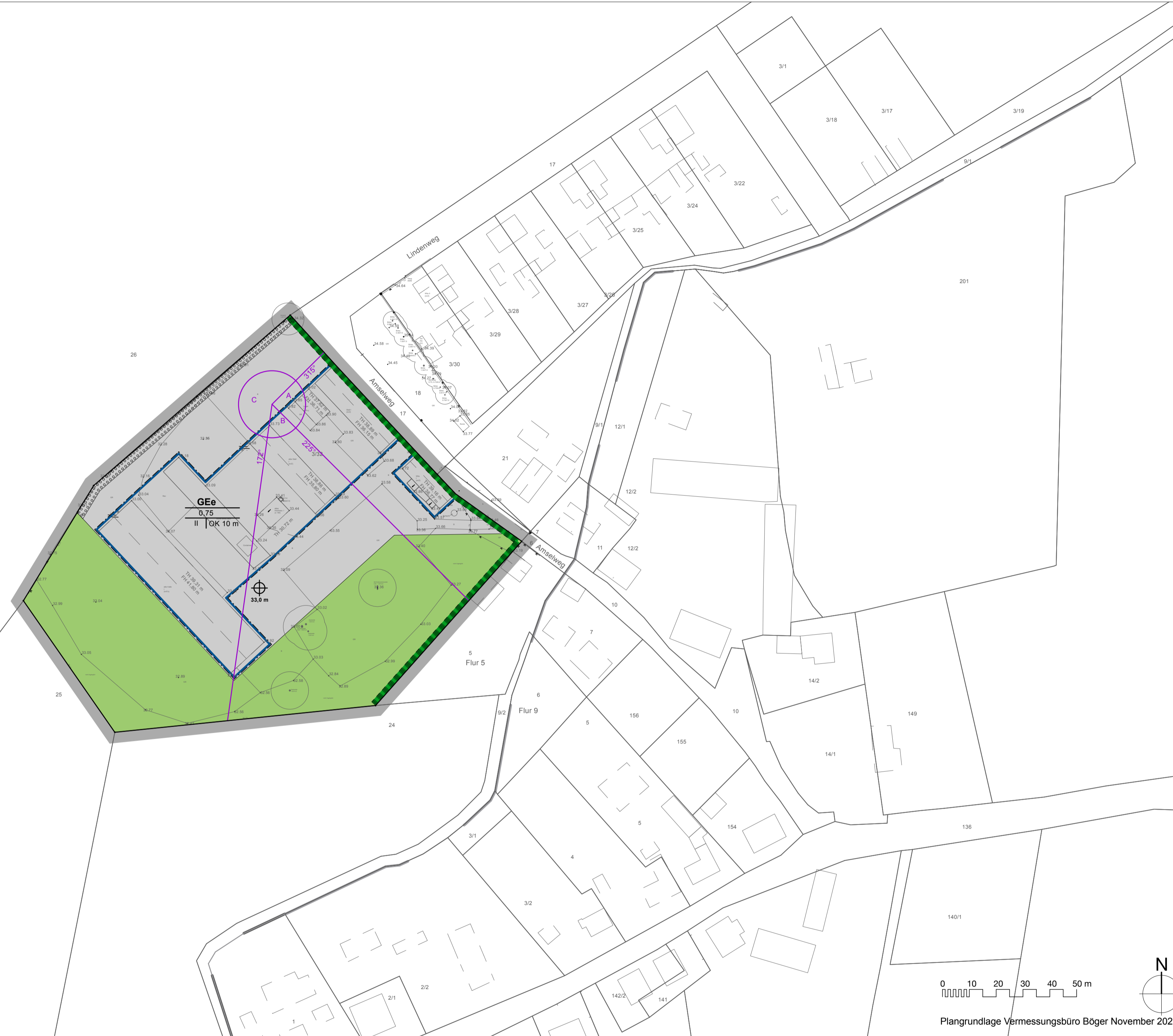


Bebauungsplan "Amselweg Nr. 7"

Gemarkung Pessin Flur 5



Textliche Festsetzungen

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (OK) bezieht sich auf den festgesetzten Bezugspunkt in Metern über Normalhöhenull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016). Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt nicht für technische Dachaufbauten. Diese dürfen bis zu einer Höhe von 2,0 m zusätzlich errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Innerhalb des Baugebietes ist die Befestigung von Stellplätzen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugengerguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die private Grünfläche sowie die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als extensiv genutzte Wiese anzulegen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Im räumlichen Geltungsbereich sind Einfriedungen durch Zäune mit einer Höhe von 2,2 m zuzüglich Übersteigschutz zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente des Gewerbegebietes in der Tages- und Nachtzeit um die in der Tabelle angegebenen Zusatzkontingente LEK, zus.:

| Teilflächen | LEK,Tag [dB] | LEK,Nacht [dB] |
|--------------------------------|--------------|----------------|
| Gewerbefläche „Amselweg Nr. 7“ | 59 | 44 |

| Sektoren-Bezugspunkt: Koordinaten 941487 / 5635103 | | | | |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|-----|-------------------------------|-------|
| Richtungssektoren | Winkel (Nord = 0°; linksdrehend) | | Zusatzkontingent LEK,Tag [dB] | |
| | von | bis | Tag | Nacht |
| Richtungssektor A | 225 | 315 | 0 | 0 |
| Richtungssektor B | 172 | 225 | 5 | 5 |
| Richtungssektor C | 315 | 172 | 6 | 21 |

Nachrichtliche Übernahmen

- Landschaftsschutzgebiet Westhavel
- Der Geltungsbereich befindet sich zum Teil innerhalb des Vogelschutzgebiets "Rhin-Havelluch".

Planzeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung
GEE eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
0,75 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

OK 10,0 m Höhe baulicher Anlagen (OK - Oberkante) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

± 33,0 m Bezugspunkt in Metern über Normalhöhenull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Grünflächen
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Landschaftsschutzgebiet Westhavel (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Baugebiet
GRZ Nutzungsschablone
Vollgeschosse Oberkante

z.B. **TH 39,31** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß-Traufhöhe (TH) in Meter über DHHN (deutsches Haupthöhennetz) 2016 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. **FH 41,30** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß-Traufhöhe (TH) in Meter über DHHN (deutsches Haupthöhennetz) 2016 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

A Richtungssektor der Geräuschkontingentierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan "Amselweg Nr. 7" wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Pessin, den _____ Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Amtsblatt der Stadt Zehdenick vom _____ bekannt gemacht worden.

Pessin, den _____ Bürgermeister

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem 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.

_____, den _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

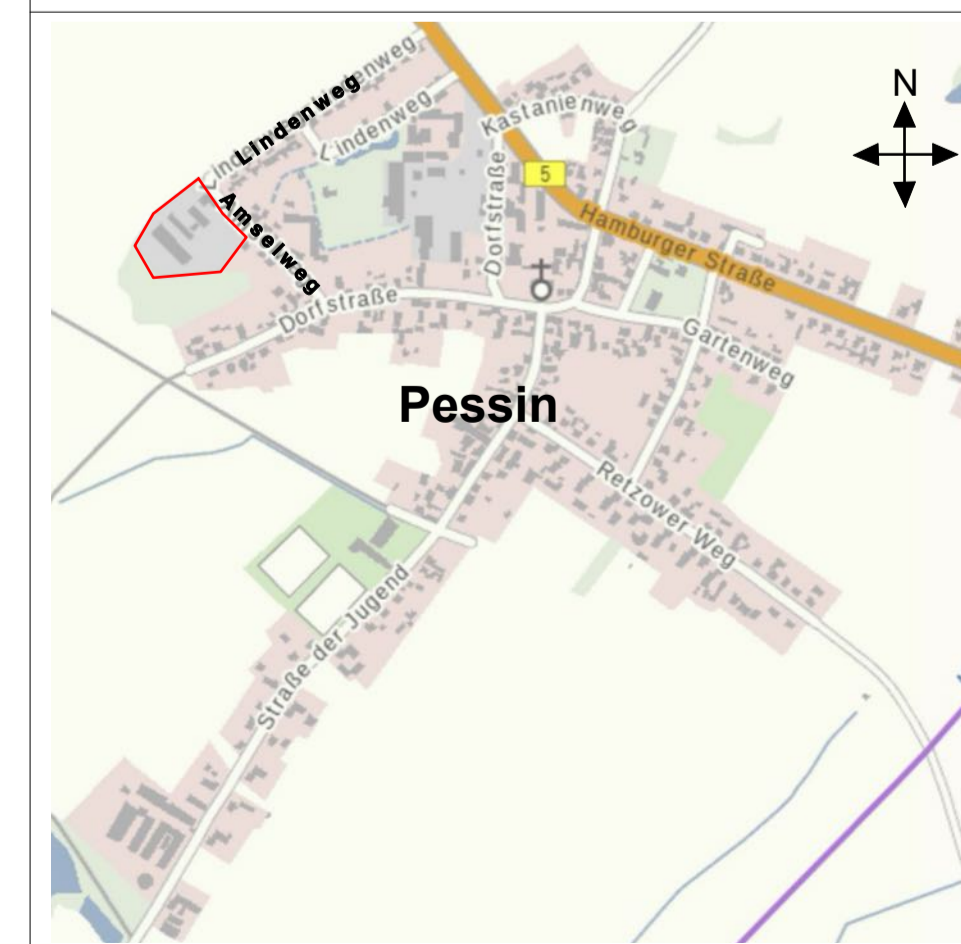
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 6) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Übersichtsplan



Quelle: Digitale Topographische Karte ohne Maßstab, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2023

Gemeinde Pessin

Bebauungsplan "Amselweg Nr. 7"

Fassung vom 15. Dezember 2025

Planungsträger:
Amt Friesack
Marktstraße 22
14662 Friesack

Planverfasser:
SR Planung - Gesellschaft für
Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich !