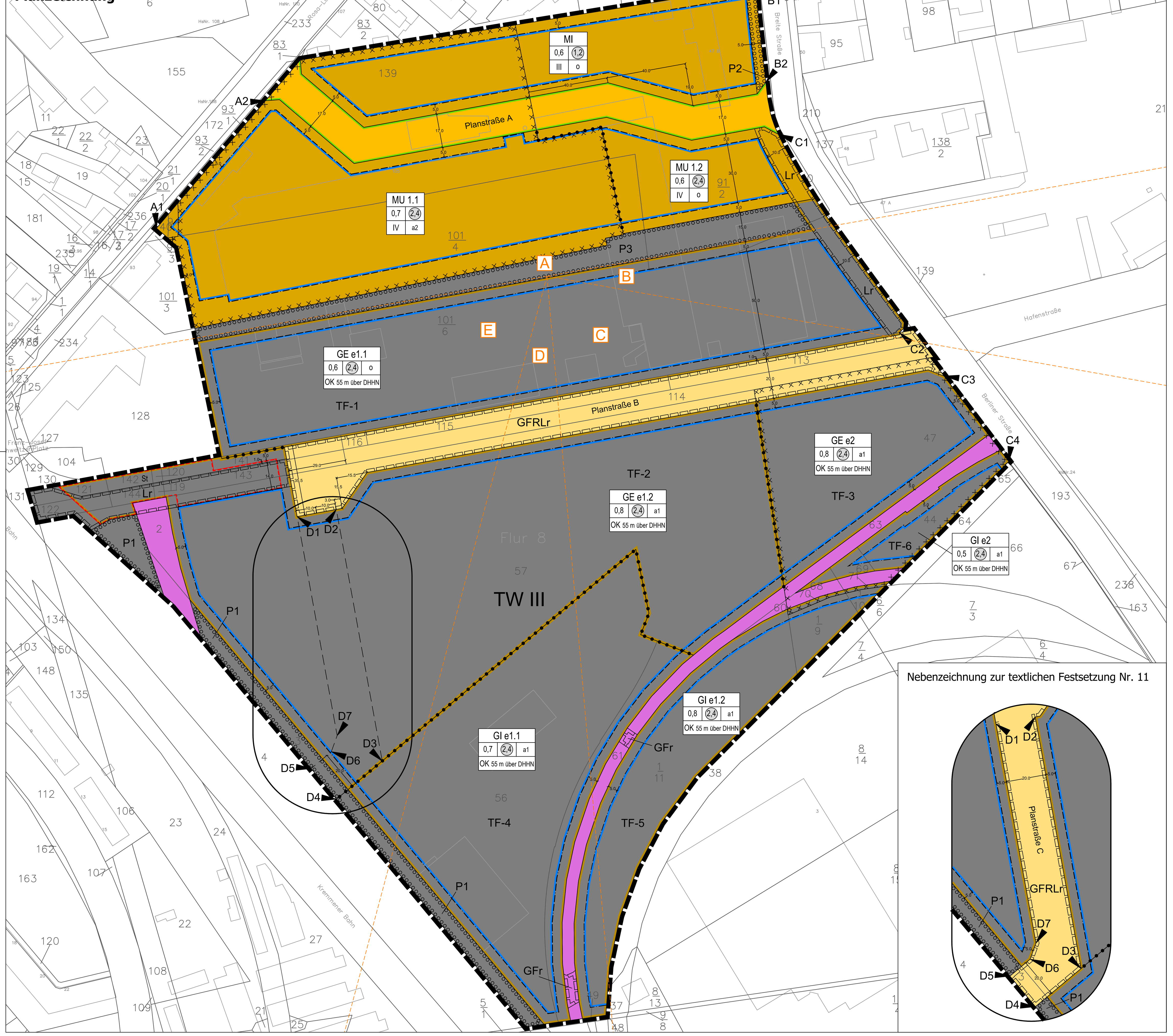
Planzeichnung



Planzeichenerklärung

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

- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MU 1.1 – Urbane Gebiete, z.B. MU 1.1 (§ 6a BauNVO)
- GE e1.1 – eingeschränkte Gewerbegebiete, z.B. GE e1.1 (§ 8 BauNVO)
- GI e1.1 – eingeschränkte Industriegebiete, z.B. GI e1.1 (§ 9 BauNVO)

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

- 2,4 – Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (z.B. 2,4) (§ 20 BauNVO)
- 0,8 – Grundflächenzahl (z.B. 0,8) (§ 19 BauNVO)
- IV – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (z.B. IV) (§ 20 BauNVO)
- OK 55 m – Oberkante, als Höchstmaß über DHHN2016 (§ 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o – offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- a1 – abweichende Bauweise 1 (§ 22 BauNVO)
- a2 – abweichende Bauweise 2 (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Private Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- A1 A2 – Punkte zwischen denen die Geltungsbereichsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie ist (z.B. A1-A2)
- D1 D7 – Punkte zwischen denen die Nutzung als private Verkehrsfläche bedingt zulässig ist

Grünordnerische Festsetzungen

- P1 – Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z.B. P1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Immissionsschutz

- TF-1 – Teilfläche der Emissionskontingentierung, z.B. Teilfläche 1 (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- A – Abgrenzung von Flächen mit Zusatzskontingenten (mit Bezeichnung) (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

- St – Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- GFr – Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen GFr (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFRLr – Mit Geh-, Fahr, Radfahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen GFRLr (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Lr – Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen Lr (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 5 BauGB)
- TW III – Trinkwasserschutzzone III (Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III)

Nachrichtliche Übernahmen

- Bahnanlagen

Informative Darstellung

- Nutzungsschablone

Baugebiet	
GRZ	GFZ
Geschosszahl	Bauweise

Baugebiet		
GRZ	GFZ	Bauweise
maximale Höhe		

- 16.0 – Bemassung

Plangrundlage

- 115 / 116 / 101/6 – Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im Mischgebiet MI sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig.

2. Im Mischgebiet MI sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO von den nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die Unterarten „Spielhallen", „Wettbüros" und „Einrichtungen zur Schaustellung von Personen", unzulässig.
   Im Mischgebiet MI sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO von den nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die Unterarten „Spielhallen", „Wettbüros" und „Einrichtungen zur Schaustellung von Personen", nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3. In den Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO von den nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, die Unterarten „Spielhallen", „Wettbüros" und „Einrichtungen zur Schaustellung von Personen", nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

4. In den Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

5. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art, Betriebe und Anlagen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen ausgehen können, ausnahmsweise zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass die notwendigen Sicherheitsabstände zu den nächst gelegenen Schutzobjekten eingehalten werden.

6. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen, nicht zulässig.

7. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art die Unterart „Einzelhandelsbetriebe", nicht zulässig.
   Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die einem in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 ansässigen Betrieb zugehörig sind und Waren anbieten, die am Ort des Hauptbetriebes hergestellt, verarbeitet und/oder repariert werden („Werksverkauf"), mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb.

8. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art die Unterarten „Logistikbetriebe" und „Betriebe der Abfallwirtschaft", nicht zulässig.

9. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

10. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, die Unterarten „Spielhallen", „Wettbüros" und „Einrichtungen zur Schaustellung von Personen", nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

11. Wenn im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.2 auf der Fläche D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7-D1 bis zum 31.12.2034 keine Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1.2 eingetreten ist, ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ausschließlich die in der Nebenzeichnung festgesetzte Nutzung als private Straßenverkehrsfläche zulässig.

12. In den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1.1, GIe 1.2 und GIe 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO von den nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art, Betriebe und Anlagen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen ausgehen können, ausnahmsweise zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass die notwendigen Sicherheitsabstände zu den nächst gelegenen Schutzobjekten eingehalten werden.

13. In den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1.1, GIe 1.2 und GIe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen, nicht zulässig.

14. In den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1.1, GIe 1.2 und GIe 2 ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO von den nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art die Unterart „Logistikbetriebe", nicht zulässig.

15. Im eingeschränkten Industriegebiet GIe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

16. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 sowie in den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1.1, GIe 1.2 und GIe 2 kann die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise für technische Aufbauten um bis zu 3 m überschritten werden.

Bauweise

17. Für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 sowie für die eingeschränkten Industriegebiete GIe 1.1, GIe 1.2 und GIe 2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise a1 festgesetzt: Gebäude sind mit Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zu errichten.

18. Für das Urbane Gebiet MU 1.1 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise a2 festgesetzt: Gebäude sind mit Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zu errichten. An der Grenze zum Urbanen Gebiet MU 1.2 dürfen Gebäude an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Erschließung und Verkehrsflächen

19. Die Geltungsbereichsgrenze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zwischen den Punkten A1-A2, B1-B2 und C1-C2-C3-C4 zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Flächen für Stellplätze, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

20. Im Mischgebiet MI, in den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür ausgewiesenen Flächen St zulässig

21. Die Flächen mit der Bezeichnung Lr sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

22. Die Flächen mit der Bezeichnung GFr sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

23. Die Flächen mit der Bezeichnung GFRLr sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh, Fahr- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Grünordnerische Festsetzungen

24. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P1" sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB als dichte Gehölzstreifen anzulegen. Pro m² ist ein standortgerechter Laubstrauch in der Sortierung 80-100 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu rsetzen. Die Gehölzflächen müssen aus verschiedenen Straucharten zusammengesetzt sein, der Anteil einer Art am Gesamtbestand darf 25% nicht überschreiten.
    Zusätzlich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P1" insgesamt 30 Sand-Birken mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei können vorhandene Sand-Birken mit einem Mindeststammumfang von 14 cm angerechnet werden.
    Zur Anlage von technischen Einrichtungen sind jeweils max. 6,0 m breite Unterbrechungen zulässig. Vorhandene Pflanzflächen sind zu integrieren.

25. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P3", mit Ausnahme der in der textliche Festsetzung Nr. 34 festgesetzten Nisthabitaten, sowie die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P2", sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB als dichte Gehölzstreifen anzulegen. Pro m² ist ein standortgerechter Laubstrauch in der Sortierung 80-100 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölzflächen müssen aus verschiedenen Straucharten zusammengesetzt sein, der Anteil einer Art am Gesamtbestand darf 25% nicht überschreiten.
    Zusätzlich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P3" außerhalb den in den textlichen Festsetzungen Nr. 34 festgesetzten Nisthabitaten, sowie die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P2", je angefangene 100 m² ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei können vorhandene standortgerechter Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 cm angerechnet werden.
    Zur Anlage von Zufahrten und technischen Einrichtungen sind jeweils max. 6,0 m breite Unterbrechungen zulässig.

26. In allen Baugebieten (MI, MU, GEe und GIe) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB je angefangene vier oberirdische Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zwischen den Stellplätzen, bzw. in einem Abstand von max. 2 m zu diesen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
    Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 6 m² betragen und einen Mindestquerschnitt von 2 m aufweisen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von 12 m³ zu sichern. Die offenen, unversiegelten Bodenflächen (Baumscheiben) sind vor Überfahren zu schützen und bodendeckend mit niedrigwachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Pro m² sind 4 Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

27. Im Mischgebiet MI und in den Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

28. In allen Baugebieten (MI, MU, GEe, und GIe) ist das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zurückzuhalten und zu versickern.

29. Im Mischgebiet MI sowie in den Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 sind die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Flächen, die von Wegen, Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung überdeckt sind.

30. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 und in den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1.1, GIe 1.2 und GIe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB Außenwandflächen von Gebäuden, die nach Südosten, Süden, Südwesten oder Westen ausgerichtet sind, ab einer Größe von 50 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

31. Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 und der eingeschränkten Industriegebiete GIe 1.1, GIe 1.2 und GIe 2 sind auf neu errichteten Dächern mit einer Neigung von bis zu 15° gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB auf mindestens 50 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

32. Glasflächen oder vergleichbare spiegelnde Oberflächen mit einer Größe von mehr als 6 m² sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig, wenn sie nicht deutlich sichtbar untergliedert sind. Eckfenster ohne deutlich sichtbare Eckpfeiler sind unzulässig.
    Abweichungen von Satz 1 sind zulässig, sofern die Glasfläche mit kontrastreichen, zum Abhalten von Vögeln geeigneten Markierungen versehen wird. Vergleichbare Lösungen zum Abhalten von Vögeln sind zulässig.

33. Für die Außenbeleuchtung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausschließlich Leuchten mit nach unten gerichtetem Licht und Leuchtmitteln mit warm- bis neutralweißer Farbe (Wellenlängen >540 nm und einer korrelierten Farbtemperatur <2700 K) zu verwenden.
    Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.

34. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P3" auf einer Fläche von mindestens 16,5 m x 4,5 m, mindestens 20 gebietsheimische Gehölze mit einer Mindesthöhe von 1,5 m als Nisthabitat für Bluthänflinge zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
    Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in möglichst störungsfreien Bereichen des Baugebietes auf eine Fläche von mindestens 9 m x 4,5 m, mindestens 10 gebietsheimische Gehölze mit eine Wuchshöhe von 100-150 cm als Nisthabitat für Bluthänflinge zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
    Im eingeschränkten Industriegebiet GIe 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in möglichst störungsfreien Bereichen des Baugebietes mindestens auf eine Fläche von mindestens 9 m x 4,5 m, mindestens 10 gebietsheimische Gehölze mit eine Mindesthöhe von 1,5 m als Nisthabitat für Bluthänflinge zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

35. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in möglichst störungsfreien Bereichen des Baugebietes eine zweireihige Hecke aus mindestens 10 gebietsheimischen dichtbeasteten verpflanzten Dornsträuchern mit einer Wuchshöhe von 100-150 cm in Kombination mit einem einseitigen, mindestens 3 m breiten Krautsaumstreifen als Nisthabitat für Neuntöter zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Saum ist jährlich 1x nach dem 1. August zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren.

36. Im Plangebiet oder in dessen unmittelbarem Umfeld sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mindestens drei artenspezifische Nistkästen für Turmfalken mit zeitlichem Vorlauf, spätestens vor der auf den Abriss folgenden Brutperiode, an geeigneten Bäumen oder Gebäuden in artspezifischer Höhe und Ausrichtung anzubringen, einmal jährlich fachgerecht zu kontrollieren und dauerhaft zu pflegen.
    Die Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB der Planstraße A zugeordnet.

37. Im Mischgebiet MI sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
    - zwei artenspezifische Nistkästen für Blaumeisen,
    - zwei artenspezifische Nistkästen für Stare,
    - zwei artenspezifische Nistkästen für Gartenrotschwänze,
    - zwei artenspezifische Nistkästen für Hausrotschwänze,
    - zwei artenspezifische Nistkästen für Haussperlinge sowie
    - zwei artenspezifische Nistkästen für Rotkehlchen
    anzubringen.
    Im Urbanen Gebiet MU 1.1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
    - zwei artenspezifische Nistkästen für Bachstelze,
    - zwei artenspezifische Nistkästen für Hausrotschwänze sowie
    - vier artenspezifische Nistkästen für Haussperlinge
    anzubringen.
    Im Urbanen Gebiet MU 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
    - zwei artenspezifische Nistkästen für Hausrotschwänze
    anzubringen.
    Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
    - zwei artenspezifische Nistkästen für Blaumeisen,
    - zwei artenspezifische Nistkästen für Gartenbaumläufer,
    - sechs artenspezifische Nistkästen für Hausrotschwänze sowie
    - zwei artenspezifische Nistkästen für Kohlmeisen
    anzubringen.
    Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
    - zwei artenspezifische Nistkästen für Kohlmeisen sowie
    - zwei artenspezifische Nistkästen für Rotkehlchen
    anzubringen.
    Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
    - zwei artenspezifische Nistkästen für Blaumeisen sowie
    - zwei artenspezifische Nistkästen für Kohlmeisen
    anzubringen.
    Im eingeschränkten Industriegebiet GIe 1.1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
    - zwei artenspezifische Nistkästen für Bachstelze
    anzubringen.
    Im eingeschränkten Industriegebiet GIe 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
    - sechs artenspezifische Nistkästen für Hausrotschwänze sowie
    - zwei artenspezifische Nistkästen für Haussperlinge
    anzubringen.
    Die Nistkästen sind mit zeitlichem Vorlauf, spätestens vor der auf den Abriss / die Rodung folgenden Brutperiode, an geeigneten Bäumen oder Gebäuden in artspezifischer Höhe und Ausrichtung anzubringen, einmal jährlich fachgerecht zu kontrollieren und dauerhaft zu pflegen.

38. Im Urbanen Gebiet MU 1.1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
    - drei Ersatz-Zwischenquartiere für Fledermäuse
    anzubringen.
    Im Urbanen Gebiet MU 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
    - fünfundzwanzig Ersatz-Sommerquartiere (Wochenstuben, Paarungs-/ Männchenquartiere) für Fledermäuse sowie
    - ein Ersatz-Winterquartier für Fledermäuse
    anzubringen.
    Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
    - sechsundzwanzig Ersatz-Sommerquartiere (Wochenstuben, Paarungs-/ Männchenquartiere) für Fledermäuse,
    - sechszehn Ersatz-Zwischenquartiere für Fledermäuse sowie
    ein Ersatz-Winterquartier für Fledermäuse
    anzubringen.
    Im eingeschränkten Industriegebiet GIe 1.1 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
    - ein Ersatz-Zwischenquartier für Fledermäuse
    anzubringen.
    Die Ersatzquartiere sind mit zeitlichem Vorlauf, spätestens vor der auf den Abriss folgenden Aktivitätsperiode, an geeigneten Gebäuden in artspezifischer Höhe und Ausrichtung anzubringen, einmal jährlich fachgerecht zu kontrollieren und dauerhaft zu pflegen.

39. Die festgesetzten Nutzungen der Grundstücke in den Baugebieten GEe 1.1, GEe 1.2, GEe 2, GIe 1.1, GIe 1.2, GIe 2 und Planstraße B sowie den nachrichtlich übernommenen Bahnflächen sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein mindestens 4,4 ha großes Zauneidechsenersatzhabitat, mit allen für Zauneidechsen essenziellen Teillebensräume, hergestellt ist. Die Zauneidechsenpopulation im Plangebiet ist durch qualifiziertes Fachpersonal in der Zeit ab April bis Oktober vor der baulichen Inanspruchnahme der Flächen abzufangen und in das funktionsfähige Ersatzhabitat umzusiedeln.
    Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist gemäß § 9 Abs. 1a BauGB
    - zu 4,7% dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.1,
    - zu 61,0% dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.2,
    - zu 16,0% dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2,
    - zu 2,8% dem eingeschränkten Industriegebiet GIe 1.1,
    - zu 1,8 dem eingeschränkten Industriegebiet GIe 1.2,
    - zu 3,7 dem eingeschränkten Industriegebiet GIe 2 und
    - zu 10,0% der Planstraße B
    zugeordnet.

Immissionsschutz

40. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 sowie in den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1.1, GIe 1.2 und GIe 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
TF-1	60 dB(A)	45 dB(A)
TF-2	60 dB(A)	45 dB(A)
TF-3	63 dB(A)	50 dB(A)
TF-4	63 dB(A)	50 dB(A)
TF-5	65 dB(A)	52 dB(A)
TF-6	65 dB(A)	60 dB(A)

41. Für die gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Anfang	Ende	LEK, zus, T	LEK, zus, N
A	260	80	0 dB(A)	0 dB(A)
B	80	100	8 dB(A)	5 dB(A)
C	100	175	10 dB(A)	23 dB(A)
D	175	195	3 dB(A)	7 dB(A)
E	195	260	0 dB(A)	0 dB(A)

    Koordinaten Referenzpunkt (UTM 33): X: 377070 / Y: 5838500
    Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze ist zulässig.
    Die Prüfung der planrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j LEK,i durch LEK,i + LEK,zus j zu ersetzen ist.

42. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen, schutzbedürftigen Räume ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ein Nachweis für ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteilkonstruktionen entsprechend der DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung dem Bauantrag beizufügen.

43. Im Zuge des Einzelgenehmigungsverfahrens eines Vorhabens ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die tatsächliche Vorbelastung an den Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen.
    Die Anwendung des Irrelevanzkriteriums nach 3.2.1 TA Lärm ist nicht zulässig.

Erneuerbare Energien

44. In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB bei der Errichtung von Gebäuden die Nettodachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 50 % mit Solaranlagen auszustatten. Dies gilt auch bei wesentlichen Umbauten des Daches von Bestandsgebäuden.

Örtliche Bauvorschriften

45. Im Mischgebiet MI und in den Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 und § 87 BbgBO Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Klarstellung

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Hinweise

Bohrungen und Aufschlüsse

Für Bohrungen und Aufschlüsse besteht eine Anzeige- und Dokumentationspflicht gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 4.12.1934 (RGBl.I, S 123; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert am 2.3.1974, BGBl. I, S. 469). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der gem. § 7 BbergG erteilten Erlaubnisfelder Groß Schö-nebeck/Eichhorst II – G (11-1514) und Groß Schönebeck/Eichhorst II-W (12-1515). Bei Boh-rungen, die der Aufsuchung von Sole und Erdwärme dienen, ist der Rechtsinhaber dieser Erlaubnis, das Helmholz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum – GFZ, Tele-grafenberg; 14473 Potsdam zu informieren.

Bodendenkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt wer-den, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Ar-chäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Forstweg 1, Haus 4,14656 Brieselang (Tel. 033232/36940; Fax 033232/36941) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkma-le und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Nachrichtliche Übernahmen

Bahnflächen

Die Flurstücke 61 und 63, Flur 8, Gemarkung Velten werden für eine Gleisanlage genutzt. Diese Gleisanlage dient der bahntechnischen Erschließung des östlich angrenzenden Hafengebietes und soll auch zukünftig weiter genutzt werden. Für diese Fläche ist zwar bisher kein Planfeststellungsverfahren durchgeführt worden, sie ist jedoch aufgrund der Nutzung als planfestgestellt zu betrachten. Daher wird die Fläche als Bahnanlage nachrichtlich übernommen.

Altlastenverdachtsflächen

Aufgrund der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung vom 2002 konnte der Altlastenverdacht auf dem Gelände der ehemaligen VELTAK-Ofenfabrik nicht vollständig ausgeräumt werden.

Auch die Flurstücke 44, 47, 63, 68 und 69 der Flur 8, Gemarkung Velten wurden in Anbetracht der vorliegenden Ergebnisse der Altlastenuntersuchung wegen der bei einer Bodenprobe festgestellten oberflächennahen hohen Bleiwerte gekennzeichnet. Der festgestellte Bleiwert würde gemäß dem Gutachten nur für den Fall einer Nutzung als Kinderspielfläche, Wohngebiet sowie Park/Freizeitanlage Handlungsbedarf erzeugen. Der Maßnahmewert für Gewerbe-/Industriegebiet wird nicht überschritten.

Die betroffenen Flurstücke werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vorsorglich als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Trinkwasserschutzzone III

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.

Stellplatzsatzung der Stadt Velten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Velten über die Herstellung von Stellplätzen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen oder anderen Anlagen sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen (Stellplatzsatzung der Stadt Velten) in der Fassung vom 17.05.2022.

Baumschutzsatzung der Stadt Velten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Velten (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 01.01.2011.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume, großkronig

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hain-Buche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Walnuss	Juglans regia
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Zerr-Eiche	Quercus cerris
Winter-Linde	Tilia cordata
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Stadt-Ulme	Ulmus Hybride

Pflanzliste 2: Laubbäume, klein- bis mittelkronig

Feld-Ahorn	Acer campestre
Baum-Hasel	Corylus columa
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Hahnensporn-Weißdorn	Crataegus grus-galli
Apfel-Dorn	Crataegus lavallei
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus prunifolia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Maulbeere	Sorbus intermedia
Eisbeere	Sorbus torminalis

Pflanzliste 3: Sträucher

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hain-Buche	Carpinus betulus
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Haselnuss	Corytus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Gemeine Hülse	Ilex aquifolium
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa corymbifera
Hecht-Rose	Rosa glauca
Apfel-Rose	Rosa rugosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste 4: Fassadenbegrünung

Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Gemeiner Hopfen	Humulus lupulus
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veichii'
	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'

Flurstückliste

91/2, 94, 101/4, 101/6, 113 bis 116, 119 bis 122, 139 bis 144 der Flur 7 sowie 1/9, 1/10, 1/11, 2, 3, 44, 47, 56, 57, 60, 61, 63 und 68 bis 71 der Flur 8 der Gemarkung Velten.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 18.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 32 „Rosa-Luxemburg- Straße" beschlossen und am 31.03.2021 im Amtsblatt der Stadt Velten, 30. Jg./Nr. 3 bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.01. - 09.02.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt (32. Jg./Nr.6) für die Stadt Velten.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.02.2024.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.04.2025.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) 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.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung 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.

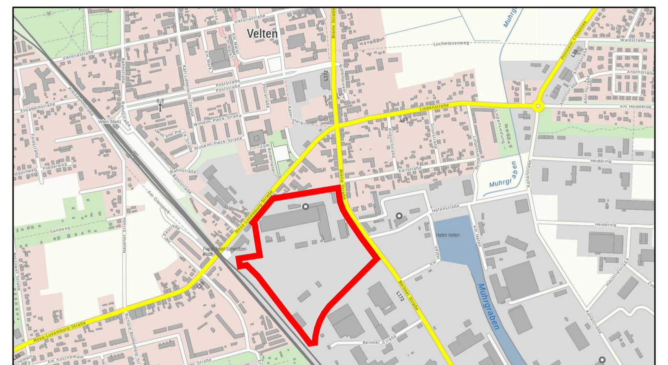
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) 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 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

Stadt Velten

Bebauungsplan Nr. 32, 1. Änderung "Rosa-Luxemburg-Straße"



Entwurf

M. 1:1.000

Stand: 26/02/2026

0 10 50 100 m

N

Planverfasser:

PLAN und PRAXIS

Plan und Praxis GbR
Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung
Audre-Lorde-Straße 25 / 10997 Berlin