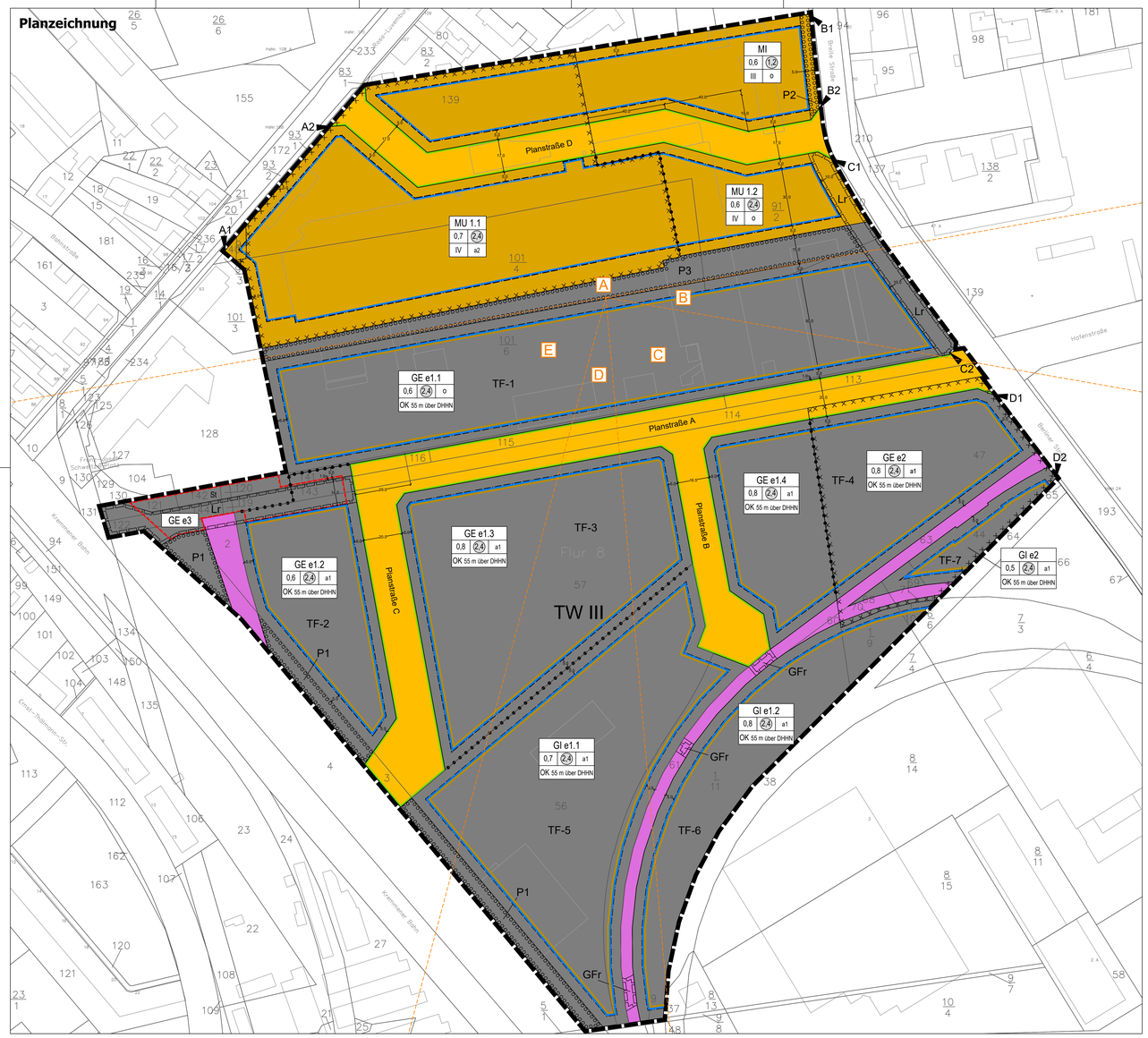
Planzeichnung



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 bis GEe 3 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 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, nicht zulässig.

6. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1 bis GEe 3 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 bis GEe 3 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 bis GEe 3 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 bis GEe 3 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 GEe1.1 bis GEe3 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. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO nur Lagerplätze und Stellplätze zulässig.

12. In den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1.1, GIe 1.2 und GIe 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 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, nicht zulässig.

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 bis 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 bis 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

19. Die Geltungsbereichsgrenze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zwischen den Punkten A1 – A2, B1 – B2, C1 – C2 und D1 – D2 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 bis GEe 3 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.

Grünordnerische Festsetzungen

23. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P1" sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a 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. 25a 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.

24. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P2" und „P3" sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a 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. 25a BauGB auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P2" und „P3" 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.

25. In allen Baugebieten (MI, MU, GEe und GIe) ist 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.

26. 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.

27. 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.

28. 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. 25a 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.

29. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1 bis GEe 2 und in den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1.1, GIe 1.2 und GIe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a 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.

30. Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1.1 bis 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. 25a 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.

Artenschutz

31. 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.

32. Für die Außenbeleuchtung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausschließlich Leuchten mit nach unten gerichtetem Licht und Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.
Die Lichtpunkthöhe darf eine Höhe von 5,0 m oberhalb der zu beleuchtenden horizontalen Fläche nicht überschreiten.

33. Die festgesetzten Nutzungen der Grundstücke in den Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn durch ein Gutachten sichergestellt ist, dass die Belange des Artenschutzes berücksichtigt sind.

Immissionsschutz

34. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1 bis GEe 2 sowie in den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1.1 bis 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 L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF-1	58 dB(A)	40 dB(A)
TF-2	55 dB(A)	42 dB(A)
TF-3	58 dB(A)	44 dB(A)
TF-4	62 dB(A)	48 dB(A)
TF-5	60 dB(A)	43 dB(A)
TF-6	62 dB(A)	45 dB(A)
TF-7	70 dB(A)	60 dB(A)

Die Bezugshöhe beträgt 2,00 m über dem Gelände.

35. Für die gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Anfang	Ende	$L_{EK, zus, T}$	$L_{EK, zus, N}$
A	260	80	0 dB(A)	0 dB(A)
B	80	100	5 dB(A)	3 dB(A)
C	100	175	7 dB(A)	21 dB(A)
D	175	195	3 dB(A)	8 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 $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus\,j}$ zu ersetzen ist.

36. 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.

Erneuerbare Energien

37. 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

38. 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 750-1, 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 Schönebeck/Eichhorst II – G (11-1514) und Groß Schönebeck/Eichhorst II-W (12-1515). Bei Bohrungen, die der Aufsuchung von Sole und Erdwärme dienen, ist der Rechtsinhaber dieser Erlaubnis, das Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum – GFZ, Telegrafenberg; 14473 Potsdam zu informieren.

Bodendenkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem 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 Bodendenkmale 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

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.

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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14).

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

- Bahnanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- A1 A2 — Punkte zwischen denen die Geltungsbereichsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie ist (z.B. A1-A2)

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 Emissionskontigentierung, z.B. Teilfläche 1 (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- A — Abgrenzung von Flächen mit Zusatzkontingenten (mit Bezeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

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)
- 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)

Informative Darstellung

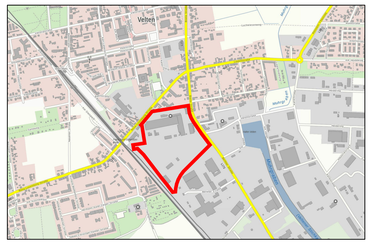
- Nutzungsschablone (Baugebiet: GRZ, GFZ, Geschosszahl; Baugebiet: GRZ, GFZ, Bauweise, maximale Höhe)
- Bemassung

Plangrundlage

- Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

Stadt Velten

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



Entwurf

M. 1:1.000

Stand: 31/03/2025

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