

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))**

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  

GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
-----	-------------------------------	------------
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl  
 OK 21,50 m Oberkante als Höchstmaß in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN2016
- Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  

■	private Verkehrsfläche
▲	Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB**  

⬜	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
---	--	------------------

**II. Darstellung ohne Normcharakter**

▨	vorhandene Gebäude
14,56	vorhandene Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN2016
3,00	Bemaßung in Meter
255	Kataster
---	Flurgrenze

## TEXT- TEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB**
  - Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes GEe sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nebst Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.
  - Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,8 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist ausgeschlossen.

### HINWEISE

- Alltlasten:** Sollten auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet im Zuge von Maßnahmen jeglicher Art Kontaminationen im Boden und der Bausubstanz und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen festgestellt werden, so ist gemäß §§ 30 und 31/1 BbgAbfBodG und uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.
- Bodendenkmalschutz:** Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BbgDSchG (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
 Alle Maßnahmen in Bodendenkmalbereichen sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 1, 3, 4 BbgDSchG). Eine denkmal- rechtliche Erlaubnis erteilt die untere Denkmalschutzbehörde des zuständigen Landkreises im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Sollten archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind diese in finanzieller und organisatorischer Verantwortung des Veranlassers des Bauvorhabens durchzuführen (§§ 7 Abs. 3 und 4, 9 Abs. 3 und 4)
- Kampfmittel:** Für den Planungsraum ist der Kampfmittelverdacht zu prüfen. Gegebenenfalls ist bei der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführende ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

### PLANGRUNDLAGE

Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg vom April 2025  
 Lagebezugssystem: ETRS89.UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016

### GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Handel und Dienstleistung“ ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 0,65 ha. Dieser erstreckt sich auf die Flurstücke 468 und 471 (tlw.) der Flur 4 in der Gemarkung Neuhardenberg und auf das Flurstück 38/3 der Flur 8 in der Gemarkung Neuhardenberg.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Hauptsatzung** der Gemeinde Neuhardenberg in der aktuellen Fassung

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)in Verbindung mit § 87 der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. L Nr. 14) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Handel und Dienstleistungen" der Gemeinde Neuhardenberg, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), sowie dem Text (TEIL B) erlassen:

### KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

....., den ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Siegel .....

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**  
 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Neuhardenberg im Amtsblatt des Amtes Neuhardenberg Nr. ...., ... Jahrgang am .....

..... Der Bürgermeister  
 Gemeinde Neuhardenberg, den ..... Siegel .....

- Anpassung an die Ziele der Raumordnung**  
 Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes am ..... informiert worden.

..... Der Bürgermeister  
 Gemeinde Neuhardenberg, den ..... Siegel .....

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**  
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung zuletzt vom ..... bis zum .....

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB zuletzt mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

..... Der Bürgermeister  
 Gemeinde Neuhardenberg, den ..... Siegel .....

- Entwurfsbeschluss (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
 Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur Veröffentlichung bestimmt.

..... Der Bürgermeister  
 Gemeinde Neuhardenberg, den ..... Siegel .....

- Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
 Der Veröffentlichung des Entwurfes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... auf der Homepage des Amtes Neuhardenberg unter <https://www.amt-seelow-land.de/bekanntmachungen/index.php>. Zusätzlich konnten die Planunterlagen des Entwurfes während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Neuhardenberg, Karl-Marx-Allee 72 in 15320 Neuhardenberg öffentlich eingesehen werden.  
 Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Neuhardenberg Nr. ...., ..... bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

..... Der Bürgermeister  
 Gemeinde Neuhardenberg, den ..... Siegel .....

- Abwägungs- und Satzungsbeschluss**  
 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), sowie dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

..... Der Bürgermeister  
 Gemeinde Neuhardenberg, den ..... Siegel .....

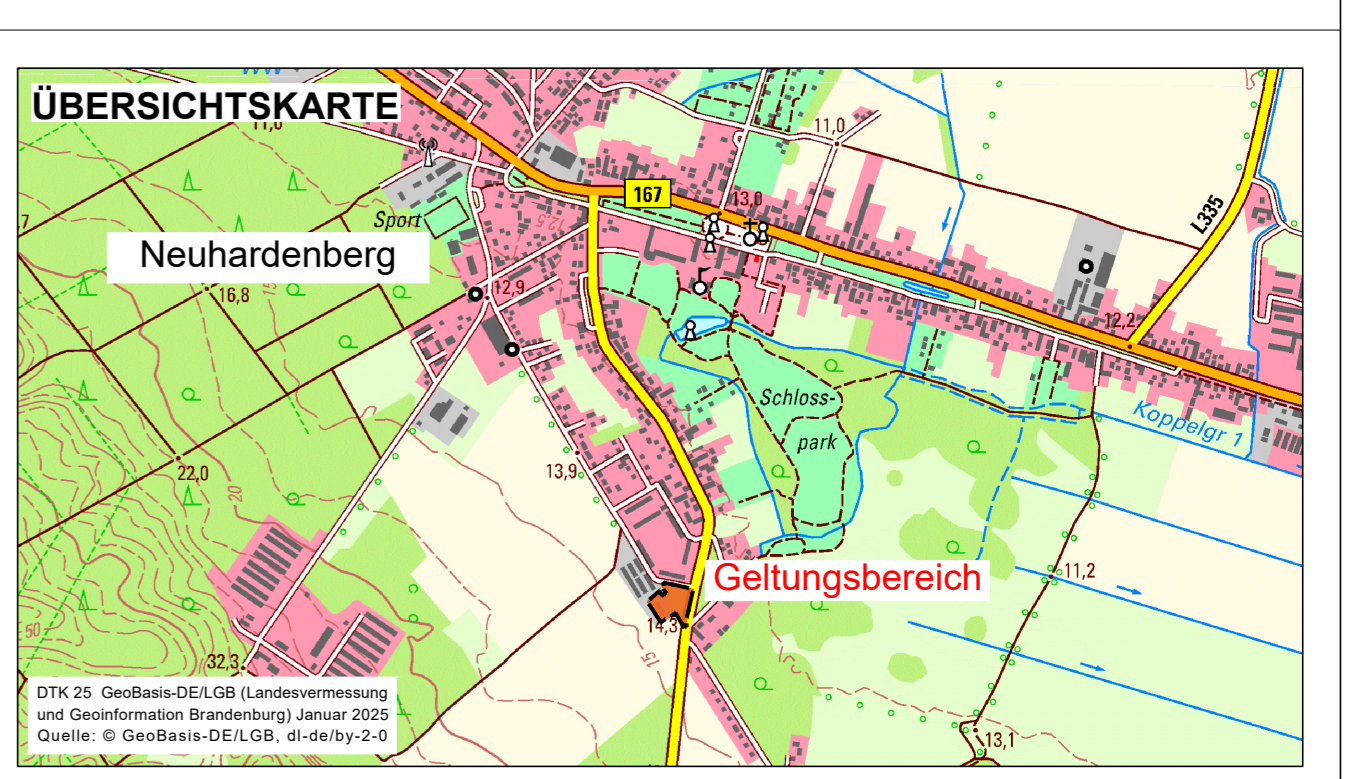
..... Der Bürgermeister  
 Gemeinde Neuhardenberg, den ..... Siegel .....

- Ausfertigung**  
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), sowie dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

..... Der Bürgermeister  
 Gemeinde Neuhardenberg, den ..... Siegel .....

- Bekanntmachung**  
 Die Satzung des Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

..... Der Bürgermeister  
 Gemeinde Neuhardenberg, den ..... Siegel .....



## Gemeinde Neuhardenberg

### Bebauungsplan "Gewerbegebiet Handel und Dienstleistungen"

Vorentwurf - Stand Mai 2025

MIKAVI Planung GmbH  
 Mühlenstraße 28  
 17349 Schönbeck  
 info@mikavi-planung.de