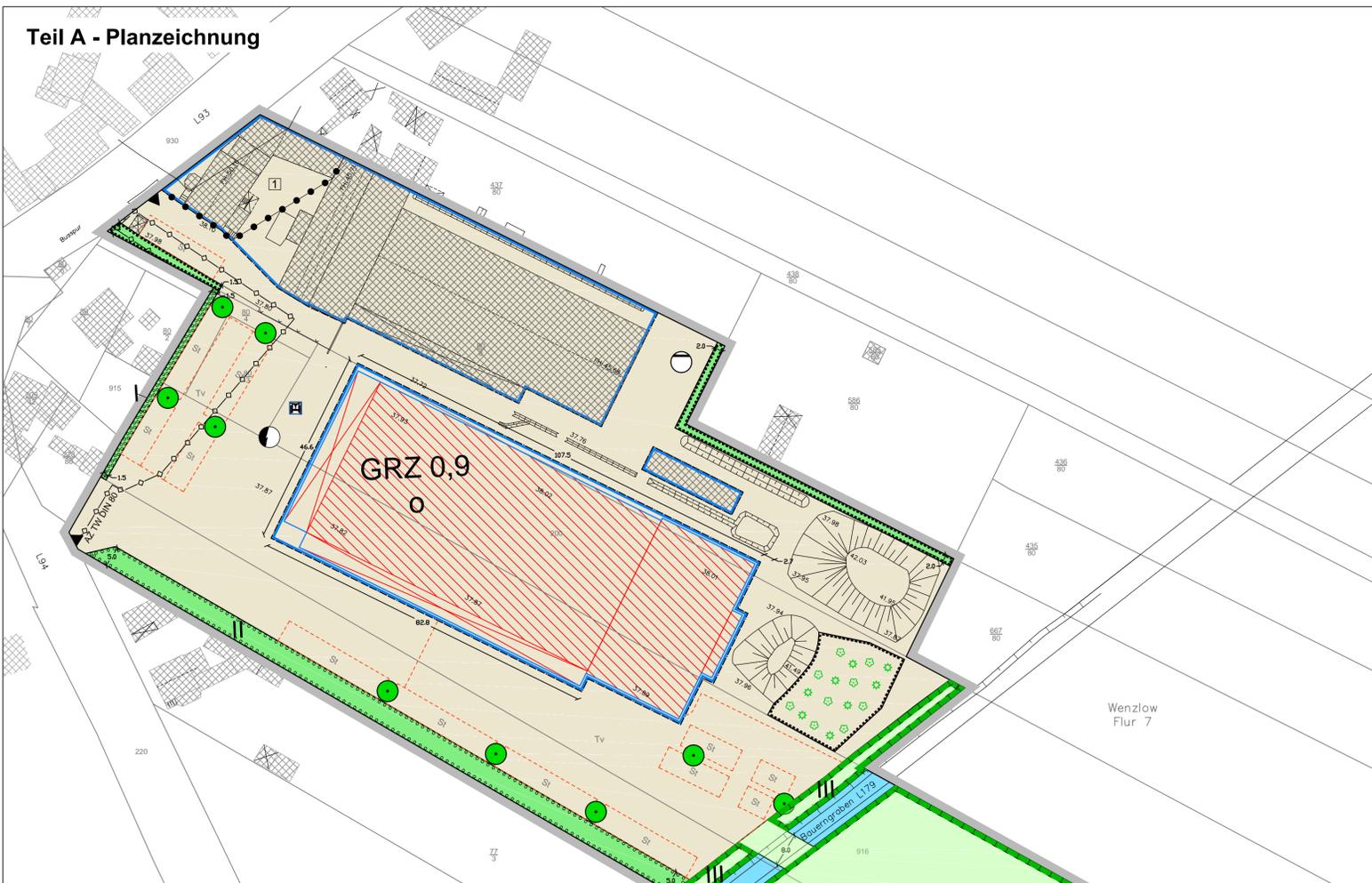


# Teil A - Planzeichnung



### Planzeichenerklärung gemäß PlanZV:

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Bauflächen "MEA Medizintechnik Morscheck e.K."	§ 6 BauNVO
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
max. 50,16 max. Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN 2016	
0,9 Grundflächenzahl	
<b>3.2. Bauweise</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO
o offene Bauweise	
<b>3. Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	
<b>4. Flächen für Abwasserbeseitigung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Abwasser - Kleinkläranlage	
<b>6. Grünflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünflächen	
<b>7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Wasserflächen	
<b>8. Flächen für die Landwirtschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
Flächen für die Landwirtschaft	
<b>9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Anpflanzungen von Bäumen	
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
<b>10. Nebenanlagen und Stellplätze</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St Stellplätze	
Tv teilversiegelte Flächen	
<b>11. sonstige Planzeichen</b>	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen von Baugebieten	§ 1 Abs. 4 BauNVO
Ein- und Ausfahrt	
<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>	
Bemaßung [m]	
Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als vorhandenes Gelände	
Gebäudebestand	
Katasterinformation auf Grundlage des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALKIS) vom 17.03.2023	
Gehölzgruppe	
Nummerierung Teilgebiet Baugebiet	
<b>12. nachrichtliche Übernahme</b>	
Trinkwasserleitung unterirdisch (Wasser- und Abwasserzweckverband "Ziesar")	
Stromversorgung (Trafo)	
Löschwasserentnahmestelle	

### Teil B - Text

#### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB
- Im Baugebiet sind dem Vorhaben dienende Geschäfts- und Bürogebäude, Handel und Lager zulässig sowie Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind. (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
- Wohnungen sind nur in dem Bestandsgebäude im Teilgebiet 1 des Baugebiets zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
- Auf den Stellflächen (St) und mit Tv gekennzeichneten Flächen ist nur Teilversiegelung zulässig.
- Auf der mit I gekennzeichneten Grünfläche wird zur Eingrünung Hainbuche (*Carpinus betulus*, 53 Stück) und versetzt dazu Weinrose (*Rosa rubiginosa*, 50 Stück) angepflanzt, Pflanzqualität 4-triebige Sträucher, 70-100cm Höhe.
- Auf der mit II gekennzeichneten Grünfläche wird zur Eingrünung eine dreireihige Hecke angepflanzt. Pflanzarten: Hundsrose (*Rosa canina*), Eingriffliche Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselstrauch (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Schneeball (*Viburnum opulus*). Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 40 Sträucher/Heister in gleicher Anzahl, Pflanzqualität 4-triebige Sträucher, 70-100cm Höhe.
- Auf der mit III gekennzeichneten Landwirtschaftsfläche wird der Acker als Dauerbrache (einmal jährliche Mulchung im Herbst) oder einen mehrjährigen Blühstreifen (Ansaat mit Regio-Saatgut, einmal jährliche Mahd im Herbst, Umbruch und Neuanfaat nach 4 Jahren möglich)
- Auf der mit IV gekennzeichneten Landwirtschaftsfläche wird Acker in extensiv bewirtschaftetes Grünland umgewandelt. Dabei gelten folgenden Bewirtschaftungshinweise: Keine Pflanzenschutzmittel, keine Düngung, Walzen und Schleppen max. 1mal im Jahr i.d.R. bis Mitte März, keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, Nachsaat nur bei Bedarf nach Abstimmung mit zuständiger Naturschutzbehörde, i.d.R. zweimalige Mahd mit Entsorgung des Mahdguts, zum Schutz von Wiesenertrümern nicht vor dem 15. Juni; bei Beweidung max. 0,8 Großvieheinheiten/ha (ggf. Nachmahd mit Entsorgung des Mahdgutes erforderlich)



### Hinweise

#### Hinweise Immissionsschutz

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft beschränkt der Vorhabenträger die Betriebszeit auf 07.00 bis 20.00 an Werktagen, die An- und Auslieferung erfolgt nicht in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr. Zulässige Betriebszeiten werden außerhalb der Bauleitplanung durch die jeweils zuständige Immissionsschutzbehörde mittels Nebenbestimmung oder Anordnung im Einzelfall festgesetzt oder angeordnet.

#### Hinweis Bodendenkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG).

#### Hinweis Artenschutz

V1: Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln: Keine Rodungs- und Räumarbeiten von März bis Anfang September. Alternativ kann bei einer Fortführung der Bautätigkeit in der Brutzeit eine ökologische Baubegleitung erfolgen.  
V2: Ganzjährige Kontrolle von Altbäumen mit potenziellen Höhlen- und Spaltenquartieren auf Fledermaus- und Vogelbesatz vor Fällung.  
CEF1: Sachkundliche Ausbringung von Nisthilfen (aus Holzbeton) vor Bau- /Fällbeginn im östlichen Gehölzbestand im Geltungsbereich außerhalb der Baugebiete mit jährlicher Pflege (über 10 Jahre)

#### Hinweis zu Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Bei Versiegelungen von über 8.087 m<sup>2</sup> sind für Eingriffe in Boden in Höhe von bis zu 7.951 m<sup>2</sup> als geldwerte Kompensation (pro 1 m<sup>2</sup> 10 €) Pflanzmaßnahmen in der Gemeinde Wenzlow zu erbringen. Hierfür stehen verschiedene Maßnahmenalternativen auf gemeindeeigenen Flächen in der Gemarkung Wenzlow Flur 3 Flurstück 19/8, 104, 437/19, 491, 594, 613, 619 und Flur 7, Flurstück 157, 168 und 209 zur Verfügung. Es sind mit den Maßnahmen M1, M2 und M3 Baumpflanzungen entlang der Dorfstraße, eine Allelpflanzung südlich der Ortslage Wenzlow und Baum- und Heckpflanzungen an der Festwiese vorgesehen.

#### Plangrundlage

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS) © GeoBasis-DE/LGB (2023), di-de/by-2-0, März 2023

#### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:750 dargestellt und umfasst die Flurstücke 80/2 (tlw.), 80/3, 80/4 (tlw.), 80/8, 200, 916 und 429/80 der Flur 7 der Gemarkung Wenzlow auf einer Fläche von 3,688 ha.

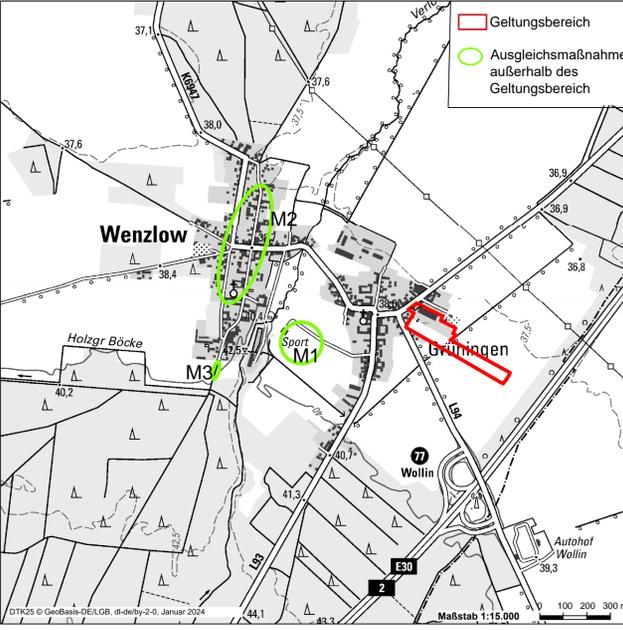
#### Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 geändert
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), S. ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28]) – BbgNatSchAG
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09]), S. 215, geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 16])
- Hauptsatzung der Gemeinde Wenzlow vom 27.02.2020 (Amtsblatt 02.05.2002)
- Hauptsatzung des Amtes Ziesar vom 17.12.2019

### Verfahrensvermerke

- Die verwendete Planunterlagen 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 einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. ...., den .....
- Aufgestellt aufgrund

Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



## Gemeinde Wenzlow

im Gemeindeteil Grünigen  
vorhabenbezogener Bebauungsplan

# "Erweiterung der Betriebsstätte MEA Medizintechnik Morscheck e.K."

Entwurf Juli 2024

Planverfasser:  
Gemeinde Wenzlow  
c/o Amt Ziesar  
Mühlentor 15a  
14793 Ziesar

Planverfasser:  
Planungsbüro Petrick  
GmbH & Co. KG  
Hebbelstr. 38, 14469 Potsdam  
Tel.: 0331-6205410  
info@planungsbuero-petrick.de