

Textliche Festsetzungen (I)

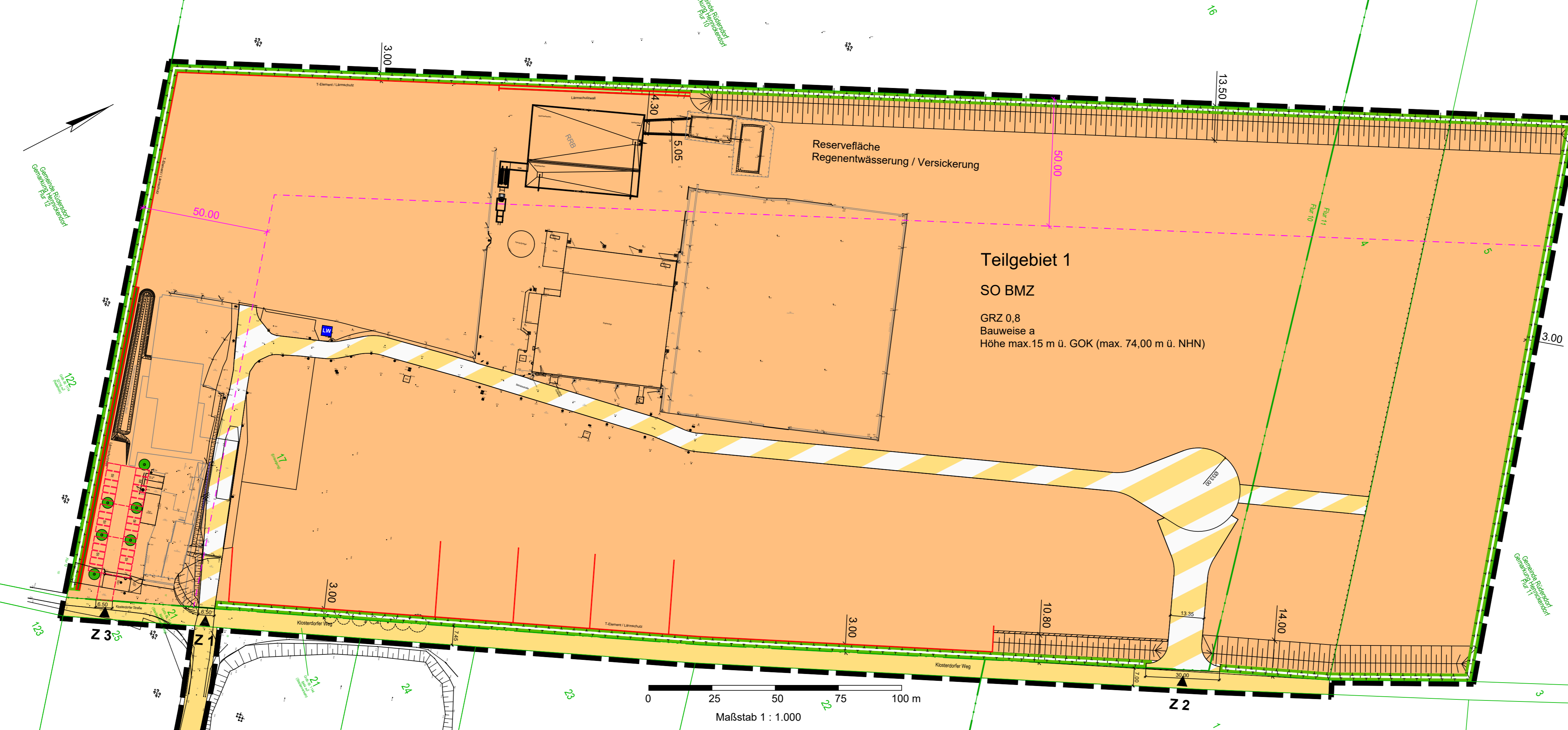
1 Art der Nutzung gem. § 9 Abs. 1, Nr. 1 LVm, § 11 Abs. 2 BauNVO
TF1 Als Art der baulichen Nutzung wird für das Teilgebiet 1 ein sonstiges Sondergebiet Biomassezentrum (SO BMZ) festgesetzt.
(1) Das sonstige Sondergebiet (SO BMZ) dient vorwiegend der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Verwertung biogener Abfälle und zur Erzeugung regenerativer Energien mit allen dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen.
(2) Unter anderem sind anlagenspezifische Nutzungen einer Kompostieranlage, wie Tunnelrotte, Kompostrielen, Lagerflächen für Grün- und Fertigungskompost, Umschlagflächen, Sozialgebäude, Waschplatz, Betriebskantine, Betriebshallen und Waagen sowie eine Biogasanlage und weitere Anlagen zur Verwertung biogener Abfälle und zur Erzeugung regenerativer Energien einschließlich Speicherung zulässig.
TF2 Als Art der baulichen Nutzung wird für das Teilgebiet 2, öffentliche Verkehrsanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

2 Maß der Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB LVm, § 16 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO
TF3 Für das Teilgebiet 1 (SO BMZ) werden als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Höhe (H) mit maximal 74,00 m ü. NNH mit maximal 15,00 m ü. GOK.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB LVm, § 22 und 23 BauNVO
TF4 Für das sonstige Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
TF5 Es wird eine Abstandsline zum westlichen und südlichen Rand des Plangebietes von 50 m festgesetzt in welchem der Umgang mit offenem Feuer untersagt ist.

4 Naturschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
TF6 Der Abschnitt der Zufahrtsstraße (Teilgebiet 2), der mit der Neutrassierung seine Bedeutung verliert ist nach Herstellung des neuen Straßenabschnittes vollständig zurückzubauen. Der Boden ist tiefenzulockern und gegebenenfalls mit humosem Oberboden anzudecken.
TF7 Aufforstung auf 10.290 m² Fläche auf den Flurstücken 24 und 25, Flur 12, Gemarkung Hennickendorf.
TF8 Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen) auf 4.363 m², jeweils an den Rändern und sind mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.
TF9 Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktion (CEF)
Im Herbst/Winter (01.10. bis 28.02.) vor der Herstellung der neuen Straßenführung im Teilgebiet 2 und vor Abfang der Reptilien aus dem Baufeld sind östlich der neuen Straßenführung 3 und westlich der neuen Straße 4 Ersatzstrukturen zu schaffen (siehe Abbildung, textliche Festsetzungen (II)). Dies erfolgt durch die Anlage von Ganzjahresstrukturen, die den Tieren als Winterquartier, Sommersteck und zur Thermoregulation dienen. Auf einer Grundfläche von 2,5 m x 4,0 m ist der Boden mindestens 0,8 m tief abzugraben und mit Steinen und Holz bis mindestens 0,4 m über Gelände zu verfüllen. Die Längsseite der Strukturen ist nach Süden auszurichten und mit humusfreiem Sand zu überschießen. Die Strukturen sind durch Baumstämme, Äste und Steine in Längsrichtung miteinander zu verbinden.

Planzeichnung Teilgebiet 1



Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)
SO BMZ Sondergebiet Biomassezentrum
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl
74 m maximale Höhe der baulichen Anlagen in m ü. NNH
15 m maximale Höhe der baulichen Anlagen in m ü. GOK
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
private Verkehrsfläche
Ein- bzw. Ausfahrt
Straßenverkehrsfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen Bäume
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs B-Plan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zweckbestimmung, Stellplätze St
begleitend Lärmschutzwand
T-Element / Lärmschutz
Grenze gemäß Waldgesetz des Landes Brandenburg (§ 23 Umgang mit Feuer, LWaldG)
Löschwasserbrunnen vorhanden, Kapazität 96 m³/h
- Planunterlagen**
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
95 Flurstücksnummer
vorhandene Bebauung
Böschung
Schacht
Schacht eckig
Mischwald
Gebüschfläche
Grünland
Zaun
sonstige Abgrenzungen
Mauer / Stützmauer
Straßenleuchte
Bemäßung in m

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 53 "Biomassezentrum Hennickendorf" wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Rüdersdorf bei Berlin, den _____
Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss 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 im Amtsblatt der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin vom _____ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

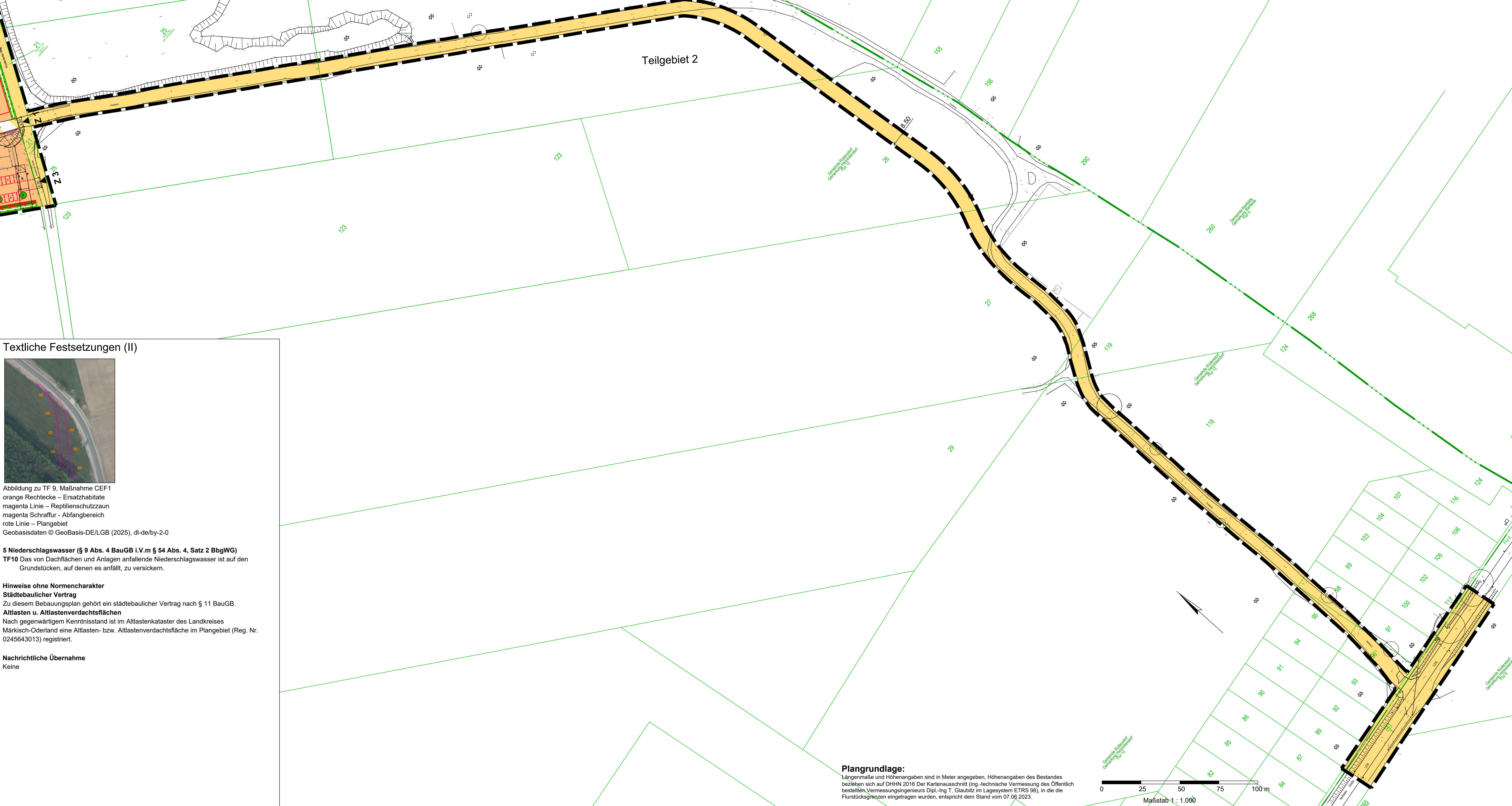
Rüdersdorf bei Berlin, den _____
Bürgermeisterin

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

Planzeichnung Teilgebiet 2



Textliche Festsetzungen (II)

5 Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB LVm § 54 Abs. 4, Satz 2 BbgWG)
TF10 Das von Dachflächen und Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

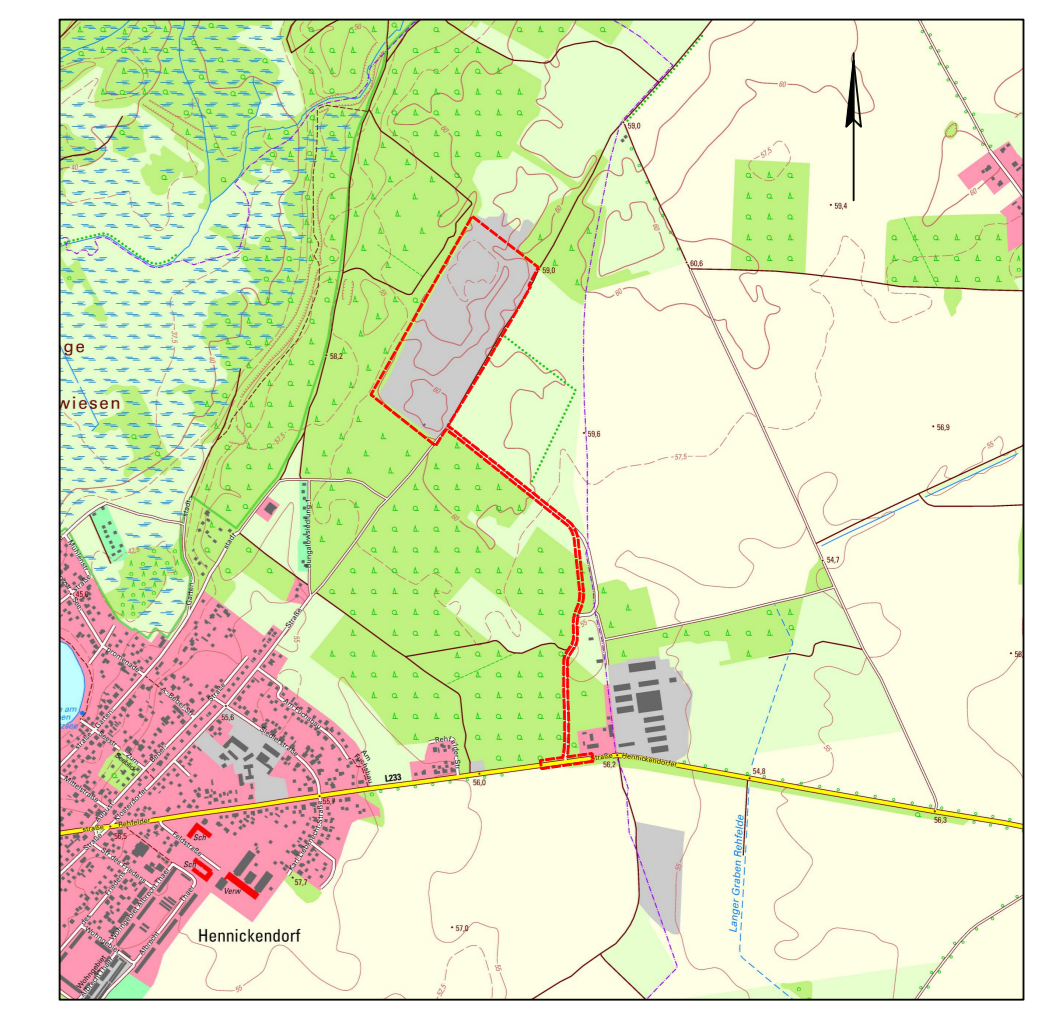
Hinweise ohne Normencharakter
Städtebaulicher Vertrag
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB.
Alltasten u. Alltastverdachtsflächen
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Alltastenkataster des Landkreises Märkisch-Oderland eine Alltasten- bzw. Alltastverdachtsfläche im Plangebiet (Reg. Nr. 0245643013) registriert.

Nachrichtliche Übernahme
Keine

Abbildung zu TF 9, Maßnahme CEF1
orange Rechtecke – Ersatzhabitate
magenta Linie – Reptilienschutzzaun
magenta Schraffur - Abfangbereich
rote Linie – Plangebiet
Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB (2025), di-de/by-2-0

Plangrundlage:
Längenmaße und Höhenangaben sind in Meter angegeben, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 2016. Der Kartenausschnitt (ing.-technische Vermessung des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. T. Glauzitz im Lagesystem ETRS 89), in die die Flurstücksgrenzen eingetragen wurden, entspricht dem Stand vom 07.06.2023.

Übersichtskarte



**Gemeinde
Rüdersdorf bei Berlin**

**Bebauungsplan Nr. 53
"Biomassezentrum Hennickendorf"**
Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin, OT Hennickendorf

Entwurf, Stand Oktober 2025
Maßstab: 1 : 1.000

Auftraggeberin: Berliner Stadttrienungsarbeiten AöR
Röngbahnstraße 96
12103 Berlin
o/o Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin
Hans-Striegel-Straße 5
15502 Rüdersdorf bei Berlin
Tel.: 033638 / 85-200
Fax: 033638 / 2602

Auftragnehmer: Technisches Büro für Wasserwirtschaft
und Landschaftsplanung GmbH
Goethestraße 1
16259 Bad Freienwalde
Tel.: 03344/4165-0
Fax: 03344/4165-44
In Zusammenarbeit mit
Dr. Marx Ingenieure GmbH
Speichthausen 4
16225 Eberswalde
Tel.: 03334/21590
und
Wölfel Engineering GmbH + Co. KG
Max-Planck-Straße 15
97004 Hochberg
Telefon: 0931 9708-0