

SATZUNG DER GEMEINDE NEUHARDENBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE NEUHARDENBERG"

PLANZEICHNUNG TEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - 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))

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

GE Gewerbegebiet § 11 Abs. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

OK 32,0 Höhe baulicher Anlagen in Meter über anstehendes Gelände

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Straßenverkehrsfläche

Ein- bzw. Ausfahrt

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

A / B Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 2

7. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

vorh. bauliche Anlage

Bemaßung in Meter

Kataster

Nutzungsschablone

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

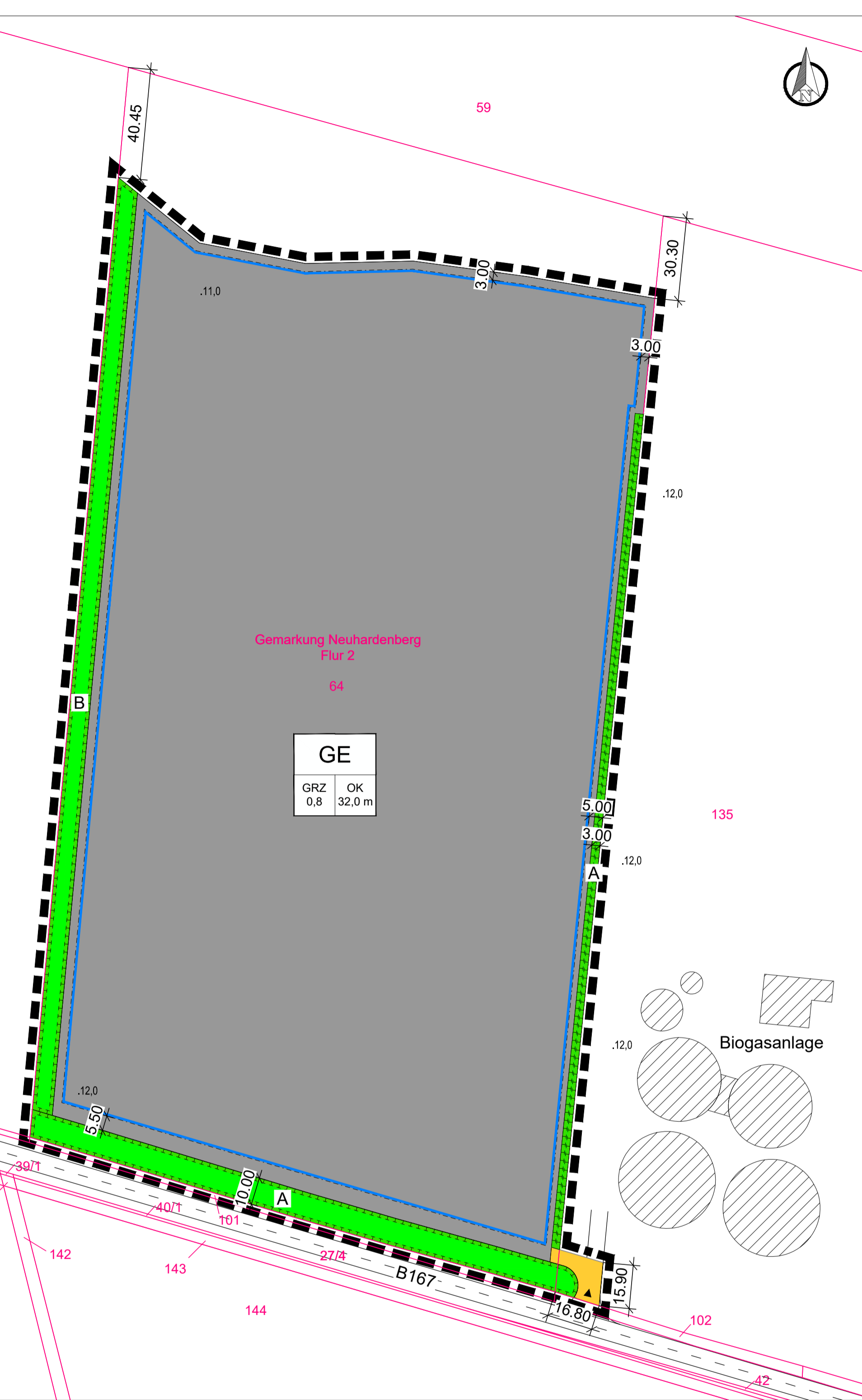
GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m

GRZ 0,8 OK 32,0 m



TEXT- TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.1 Das Gewerbegebiet dient gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

1.2 Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,8 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist ausgeschlossen.

2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 Die mit „A“ festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche heimischer und standorttypischer Baum- und Straucharten zu erhalten.

2.2 Die mit „B“ festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Feldhecke zu entwickeln.

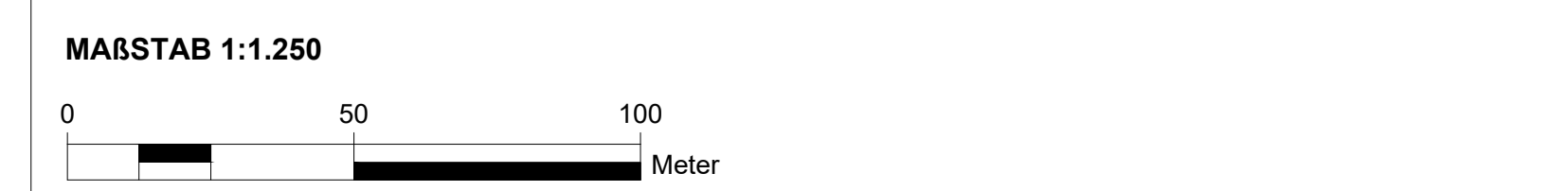
GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Biogasanlage Neuhardenberg“ ist im Plan im Maßstab 1:1.250 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 7 ha. Er erstreckt sich im Außenbereich auf Teilflächen der Flurstücke 64 und 135 der Flur 2 in der Gemarkung Neuhardenberg.

PLANGRUNDLAGE

Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg vom Juli 2024

Lagebezugssystem: ETRS89_UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016



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

1. Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Neuhardenberg im Amtsblatt des Amtes Neuhardenberg Nr. 11, Jahrgang am

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

2. 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

3. 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

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

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

5. Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichts mit Anhängen sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte in der Zeit vom bis auf der Homepage des Amtes Neuhardenberg unter <https://www.amt-seelow-land.de/bekanntmachungen/index.php> und zusätzlich während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Neuhardenberg, Karl-Marx-Allee 72 in 15320 Neuhardenberg nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal des Landes zugänglich gemacht. Die Bekanntmachung dazu erfolgte ortsüblich am durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Neuhardenberg Nr. Jahrgang vom sowie zusätzlich unter der o. g. Internetadresse.

In der Bekanntmachung erfolgten Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

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

6. 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 Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

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

7. Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

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

8. 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

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

HINWEISE

• Altlasten: 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./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 Bodendenkmalschutzbereichen sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 1, 3, 4 BbgDSchG). Eine denkmalrechtliche 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.

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)

• Planzeichnerverordnung (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)

• Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023

• 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./13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl./24, [Nr. 9], S.11)

• 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. I Nr. 14) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18]), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom, folgende Satzung über den Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Neuhardenberg“ der Gemeinde Neuhardenberg, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

ÜBERSICHTSKARTE



Gemeinde Neuhardenberg
Bebauungsplan
"Erweiterung Biogasanlage Neuhardenberg"
Vorentwurf - Stand Januar 2025

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