

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf - Gesundheitliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Rettungswache)**
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)
- 0,8** Grundflächenzahl
- 0,9** Geschossflächenzahl
- 84,0 m** maximal zulässige Gebäudeoberkante über Normalhöhen (üNNH)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- Abgrenzung Naturpark Barnim, innerhalb Geltungsbereich (nachrichtlich übernommen)**
- Abgrenzung Naturpark Barnim, außerhalb Geltungsbereich (nachrichtlich übernommen)**
- Kartengrundlage (Stand: 02/2024)**
- Gebäudebestand mit Hausnummer**
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer**
- Böschung**
- Laubbaum**
- Geländehöhe in m über NHN**
- Höhensystem: DHNN 2016
- Lagesystem: ETRS 89 / UTM 33N

RECHTSGRUNDLAGEN

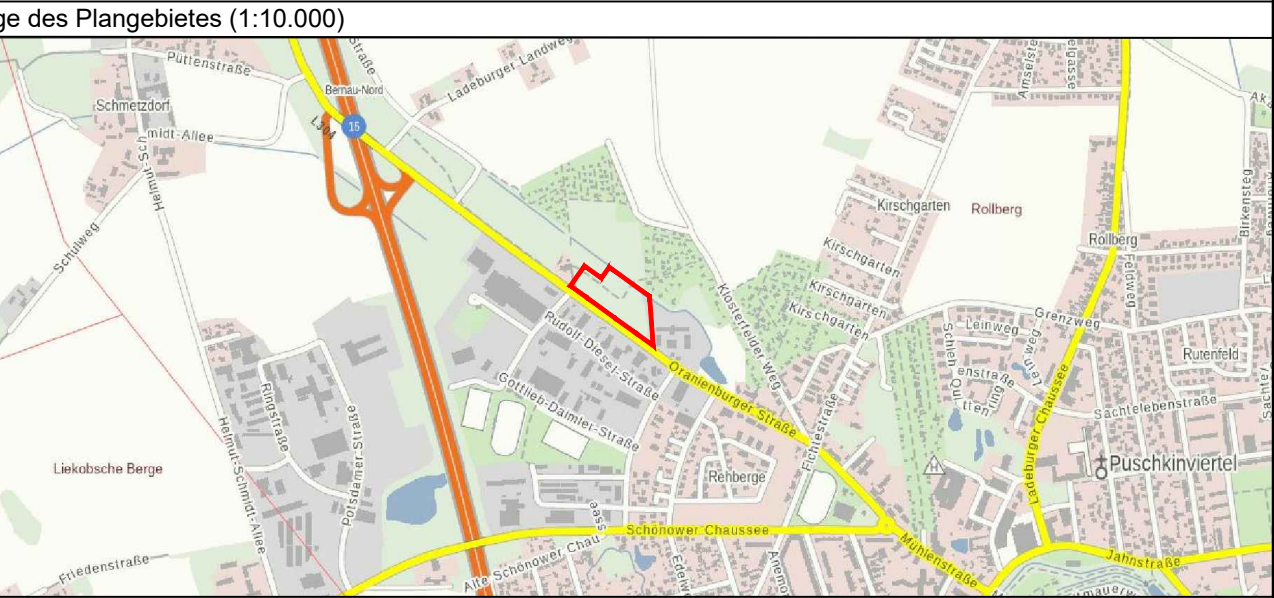
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung 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 Planinhaltes (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) 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]).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.



Stadt Bernau bei Berlin

Bebauungsplan  
"Rettungswache und Wasserstofftankstelle  
Wandlitzer Chaussee"

für die Flurstücke 1, 3 und 4,  
Flur 30, Gemarkung Bernau



M 1:500 auf A1  
Vorentwurf Stand 07/2024

Planersteller:  
Jahn, Mack & Partner  
architektur & stadtplanung  
Wilhelm-Kabus-Str. 74  
10829 Berlin  
JAHN, MACK & PARTNER  
Architektur und Stadtplanung mbH

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... , bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am ..... in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Seddiner See gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. ....). Die Begründung des Bebauungsplans wurde gebilligt.
- Bernau bei Berlin, den ..... (Bürgermeister)
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 16.01.2024 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 t
- ....., den ..... (ÖbVI)
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
- Bernau bei Berlin, den ..... (Bürgermeister)
- Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. .... der Gemeinde Seddiner See öffentlich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
- Bernau bei Berlin, den ..... (Bürgermeister)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung der Hauptgebäude einer Rettungswache sowie mit der Nutzung im Zusammenhang stehende erforderliche Außenflächen, Stellplätze und Nebengebäude.
- Im Gewerbegebiet GE1 und GE2 sind Logistikbetriebe, Expeditionen und Lagerhäuser nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Lagerplätze können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie betriebs eigenen Zwecken dienen und nicht die Hauptnutzung des gewerblichen Betriebs darstellen; sie müssen in ihrem Umfang der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein.
- Im Gewerbegebiet GE1 und GE2 sind Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der ansonsten nach § 8 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzung stehen und flächenmäßig untergeordnete Bestandteile dieser Nutzung sind.
- In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Gewerbegebiet GE1 und GE2 sind Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows unzulässig. Gleiches gilt für Bordellbetriebe sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr).

Maß der baulichen Nutzung

- Innerhalb des Geltungsbereichs sind technische Aufbauten, wie bspw. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugstechnik und Solaranlagen, bis 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Garagen und Stellplätze, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, sind bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonstige Festsetzungen

- Die Fläche A ist mit einem Geh-, Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Fläche für Gemeinbedarf sowie mit einem Leitungsrecht der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Örtliche Bauvorschriften

- Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 dürfen freistehende Werbeanlagen eine Höhe von 76,0 m üNNH nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Pylone, Stelen und Fahnenmasten, deren Höhe maximal 83,0 m üNNH betragen darf.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die festgesetzte Oberkante um maximal 2,0 m überragen.