



Teil B: Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der 5. Änderung überlagert und ersetzt die betroffenen Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 02/12 "Photovoltaikanlage Niederlehme" und des Bebauungsplanes "Industriegebiet Niederlehme Liepnitzberg". Für die überlagerten Flächen gelten die Festsetzungen der 5. Änderung.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Industriegebiete (gemäß § 9 Abs.2 und 3 i.V.m. 1 Abs.6 BauNVO):

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

Im Industriegebiet 12 sind Einzelhandels- sowie andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, unzulässig.

Nicht zulässig im Industriegebiet GI 12 sind (§ 9 Abs.3 i.V.m. S 1 Abs.6 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung (§ 14 Abs.1 Satz 2 BauNVO) sind nicht zulässig.

1.3 Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (OK) ist die Bezugshöhe von 38,00 m ü NNH im DHHN2016. Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie Schornsteine, Gerüste, Kräne, Lüftungsanlage, Solaranlagen und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Werbeplyone) sind ausnahmsweise zulässig.

1.4 Städtebauliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im GI 12 sind ab 500 m² Dachfläche auf mindestens 50 % der Dachflächen Photovoltaikanlagen zu errichten

1.5 Zufahrten

Die "private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Werkstraße" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke GI 12 zu belasten. Die Anzahl der Zufahrten auf bzw. von der privaten Verkehrsfläche zum GI 12 wird auf zwei beschränkt.

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

Maßnahmenfläche 1 (M1) : Erhalt von Gehölzen im Geltungsbereich der 5 Änderung:

Die bestehenden Gehölzstrukturen der Hangflächen in der Maßnahmenfläche M1 sind zu erhalten. Zusätzliche Pflanzungen oder Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Maßnahmenfläche 2 (M2) : Anpflanzung von Gehölzen im Geltungsbereich der 5 Änderung:

In der Maßnahmenfläche M2 ist eine 1.000 m² Sukzessionshecke anzulegen und zu erhalten. Zusätzliche Pflanzungen oder Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Maßnahmenfläche 3 (M3) : Erhalt von Gehölzen Extensivierungen von Ackerflächen außerhalb des Geltungsbereichs In der Maßnahmenfläche M3 in der Gemarkung Bahro im Landkreis Oder-Spree, im Flur 1 und den Flurstück 174 und 175 ist eine behördlich anerkannte Extensivierung von Intensivackerflächen durchzuführen.

3. Niederschlagswasser Niederschlagswasser ist vorrangig am Entstehungsort in Straßenseitenräumen oder auf den nicht überbauten Grundstücksflächen flächig zu versickern. Die Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern.

Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm gemäß der folgenden Gehölzliste zu pflanzen.

Gehölzliste
Feldahorn Acer campestre
Hänge-Birke Betula pendula
Hainbuche Carpinus betulus
Rot-Buche Fagus sylvatica
Gemeine Esche Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche Quercus robur
Trauben-Eiche Quercus petraea
Eberesche Sorbus aucuparia
Winterlinde Tilia cordata
Sommerlinde Tilia platyphyllos
Berg-Ulme Ulmus glabra

Planzeichenerklärung

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

	Industriegebiete				
GI 12	0,8	Gebiet Nr.	GRZ	GRZ	Grundflächenzahl
a	OK = 30 m	Bauweise	zulässige Oberkante der baulichen Alage	a	abweichende Bauweise

II. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

III. Verkehrsfläche

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Werkstraße mit Verkehr auch von Fahrzeugen, die nicht für den öffentlichen Straßenverkehr zugelassen sind.

IV. Maßnahme zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmenfläche 1 (M1) : Erhalt von Grünflächen mit Gehölz/Baumbewuchs
 Maßnahmenfläche 2 (M2) : Anpflanzung von Bäumen und Sträucher

Sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)

Gemarkungsgrenze
 Flurstücksgrenze
 Auszug Vermesserplan
 Gebäude bzw. Hallen

Verfahrensvermerke	
Ausfertigungsvermerk	
Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.	
Datum / Unterschrift	Siegel
Satzungsbeschluss	
Die Stadtvertreterversammlung hat den Bebauungsplan am mit Beschluss-Nr. als Satzung beschlossen.	
Datum / Unterschrift	Siegel
Inkrafttreten	
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Demnach werden Fehler unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht worden sind.Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.	
Datum / Unterschrift	Siegel

Katastervermerk

Die verwendete Planungsgrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskataster 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Datum/Siegel

Unterschrift

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).

PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne um die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl./I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl./I/23, [Nr. 18]).

Satzung der Stadt Königs Wusterhausen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der derzeit gültigen Fassung

Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausenin der derzeit gültigen Fassung

Übersichtskarte Plangebiet

Stadt Königs Wusterhausen

OT Niederlehme

Bebauungsplan

"5. Änderung des Bebauungsplans 202 - Industriegebiet Liepnitzberg"

Entwurf

Stand: 03.03.2025

Maßstab

1 : 2 000

Bearbeitung
HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfsstr. 15
15531 Blankenfelde Mahlow
Tel. 033708 902470 // info@hibuplan.de