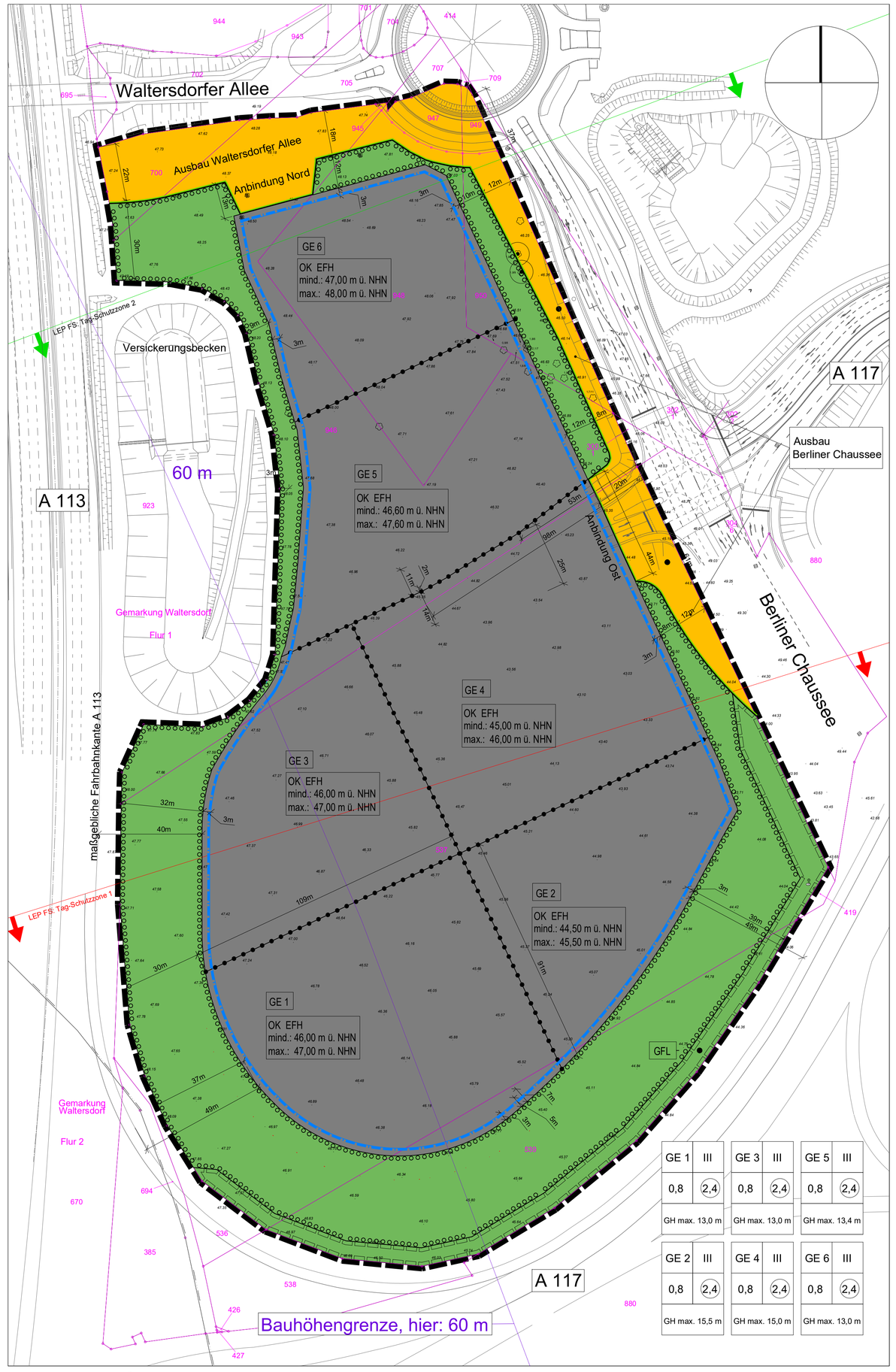
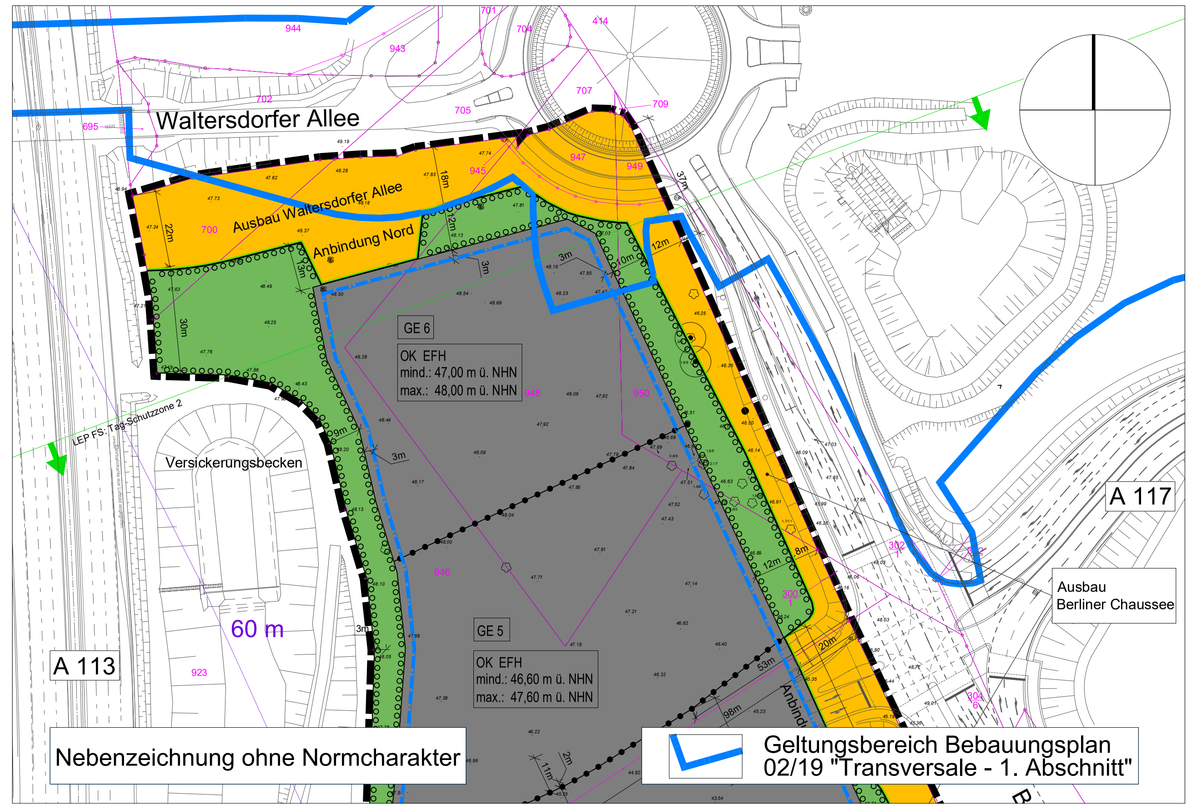


Vermessungsgrundlage: ÖBVI Dr.-Ing. Uwe Kraatz, Giseo, Stand 03.08.2023 Höhensystem: DHHN2016



Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes 05.03.2024 (GVBl. I Nr. 9),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerfJ vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 10; ber. Nr. 38), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.04.2025 (GVBl. I Nr. 8),
- das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I Nr. 9),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. I Nr. 58).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeindeverwaltung Schönefeld eingesehen werden.

(A) Planzeichnung
Maßstab 1:1.000

(B) Textliche Festsetzungen (TF)

I Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.
Das Gewerbegebiet wird in folgende Teilbereiche gegliedert: GE 1 bis GE 6.

2 In den mit GE 1 bis GE 6 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe; vgl. dazu TF 3),
- Lagerhäuser,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

3 In den mit GE 1 bis GE 6 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes können gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions- und / oder Handwerksbetrieb (Hauptbetrieb) funktional und räumlich zugeordnet sowie ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind und deren Verkaufsfläche 300 m² nicht überschreitet,
- Einzelhandelsbetriebe nur mit einer Verkaufsfläche bis maximal 400 m² und nur mit folgenden Sortimenten: Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren), Papier- und Schreibwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Drogerie-, Kosmetik- und Parfümeriewaren sowie pharmazeutische Artikel, die der Versorgung des Gebietes dienen,
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tankstellen.

4 In den mit GE 1 bis GE 6 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:
- Lagerplätze,
- gewerbliche Stellplatz- und Garagenanlagen,
- Gewerbebetriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen, deren Zweck auf die Darstellung oder die Durchführungen von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

5 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden in den mit GE 1 bis GE 6 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,
- Vergnügungsstätten.

6 Zulässig sind in den mit GE 1 bis GE 6 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebiets gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilbereich Gewerbegebiet	LEK Tag	LEK Nacht
GE 1	66 dB(A/m²)	55 dB(A/m²)
GE 2:	68 dB(A/m²)	55 dB(A/m²)
GE 3:	68 dB(A/m²)	56 dB(A/m²)
GE 4:	67 dB(A/m²)	57 dB(A/m²)
GE 5:	67 dB(A/m²)	57 dB(A/m²)
GE 6:	68 dB(A/m²)	55 dB(A/m²)

II Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO

1 Die zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen der notwendigen Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

2 Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Grundfläche von Tiefgaragen, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nur zu 50 v.H. anzurechnen.

3 Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Grundfläche von Wegen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die mit dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden, nur zu 50 v.H. anzurechnen.

4 Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Grundfläche von insgesamt maximal 1.189 m² zulässig.

III Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. § 18 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB

1 Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen können um bis zu 3 m überschritten werden, wenn die Zustimmung gemäß LuftVG der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg nach Prüfung des Einzelfalls vorliegt. (§ 9 Abs. 2 BauGB).

2 Gebäudeteile, die der ausschließlichen Unterbringung von technischen Anlagen dienen, auch solche für das Sammeln von Niederschlagswasser, sowie technische Aufbauten sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO von der Pflicht zur Einhaltung der Vollgeschossigkeit und zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ausgenommen. Sie dürfen jedoch die jeweiligen Bauhöhen (m ü. NHN) gemäß der nachrichtlich übernommenen Planungszonen Bauhöhenbeschränkung nur nach Zustimmung durch die Obere Luftfahrtbehörde überschreiten.

3 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

IV Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

1 Innerhalb des Gewerbegebietes müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen folgende notwendige Pkw-Stellplätze hergestellt werden:
- 1 je 40 m² Nutzfläche Büro und Verwaltungsräume
- 1 je 30 m² Nutzfläche Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)
- 1 je 10 m² Gastraumfläche Gaststätten und Beherbergungsbetriebe
- 1 je 3 Betten Beherbergungsbetriebe wie Hotels und Pensionen
- 1 je 70 m² Nutzfläche Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- 1 je 100 m² Nutzfläche Lagerräume,
- 1 je 30 m² Nutzfläche Verschiedenes,
- 1 Behindertenstellplatz je 1000 m² Nutzfläche.

2 Innerhalb des Gewerbegebietes müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen folgende notwendige Lkw-Stellplätze hergestellt werden:
- 1 je 5.000 m² Grundstücksfläche.

3 Innerhalb des Gewerbegebietes müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen folgende notwendige Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden:
- 1 je 80 m² Nutzfläche Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen < 4.000 m² BGF,
- 1 je 200 m² Nutzfläche Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen > 4.000 m² BGF,
- 1 je 10 Gastplätze Gaststätten, Cafés, Restaurants,
- 1 je 20 Gästezimmer Beherbergungsstätten (Hotels, Pensionen),
- 1 je 200 m² Nutzfläche Handwerks- und Gewerbebetriebe.

4 Bei Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.

V Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

VI Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1 Die mit GFL bezeichnete und festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsunternehmens für Gas und Trinkwasser zu belasten.

VII Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

1 Innerhalb des Geltungsbereiches müssen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamtbauschalldämm-Maß (R´W,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
R´W,ges = La - KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
35 dB für Büroräume und ähnliches

2 Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schalltechnischen Gutachtens vom 17.02.2025, aktualisiert per 11.04.2025, abzuleiten, welches Bestandsteil der Satzungsunterlagen ist.

3 Ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (Beurteilungspegel) für die Berechnung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm kann zugrunde gelegt werden, wenn dieser nachgewiesen wird oder die im Schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

4 Eine Fensterlüftung ist bei Schlafräumen nur dann zulässig, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), Schiebeläden oder besonderen Fensterkonstruktionen gewährleistet ist, dass bei einem teilgeöffneten Fenster und gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von L p,In = 30 dB nachts in Schlafräumen nicht überschritten wird. Kann keine der festgesetzten Maßnahmen umgesetzt werden, muss eine fensterunabhängige Lüftungsanlage vorgesehen werden, welche einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster im Nachtzeitraum sicherstellt.

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

1 Für Wege und Pkw-Stellplätze innerhalb des Gewerbegebietes sowie für Wege innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Be-festigungen, wie Betonunterbau, Fugenvergüsse, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.

2 Das auf den Baugrundstücken und den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen bzw. in Sickeranlagen innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

IX Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1 Die private Grünfläche ist auf mindestens 7.133 m² der Fläche zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste 1 oder ein Heister gemäß Pflanzliste 1 und je 1,5 m² ein Strauch gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiese anzulegen und mit einer standortgerechten, kräuterreichen Saatgutmischung zu begrünen.

2 Innerhalb des Gewerbegebietes ist je vollendete 1.000 m² ein Baum gemäß Pflanzliste 1 in mindestens 2,0 m breite Grünstreifen oder Baumscheiben mit einem tatsächlichen Wurzelraum von mindestens 9 m² zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

3 Auf mindestens 70 v.H. der Dachflächen ist Dachbegrünung vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Auch Flächen mit Dachbegrünung dürfen mit aufgeständerten Solar- und Photovoltaikanlagen überbaut werden.

Pflanzliste 1: Großkronige Bäume (Mindestpflanzqualität Hochstamm, zweimal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) oder ein Heister (3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 250-300 cm)
Spitz-Ahorn i.S. (Acer platanoides i.S), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeine Esche i.S. (Fraxinus excelsior i.S.), Zerreiche (Quercus cerris), Stiel-Eiche i.S (Quercus robur i.S.), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Flatter-Ulme (Ulmus laevis), Winter- Linde i.S. (Tilia cordata i.S.).

Pflanzliste 2: Sträucher (Mindestpflanzqualität zweimal verpflanzt, 60 – 80 cm)
Feld-Ahorn (Acer campestre), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Frangula alnus), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus carthatica).

X Hinweise

Bodendenkmale
Derzeit sind keine Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.
Sollten dennoch während der Bauausführung im gesamten Vorhabenbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind sie gemäß BbgDSchG § 11 Abs. 1 und Abs. 3 unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen.
Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 Abs. 3 kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentatio des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 Abs. 4). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 Abs. 3).

Kampfmittel
Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

Bundesautobahn
Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Zustimmungspflichtig sind ebenfalls bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.
Der Abstand dieser Entfernung wird vom jeweils äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahnen gemessen.
Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf den Bundesautobahnen A 113 und A 117 ansprechen sollen oder dazu geeignet sind, grundsätzlich den Interessen einer hohen Verkehrssicherheit entgegenstehen, sind ungeeignet.
Von den künftigen Bauvorhaben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Bundesautobahnen A 113 und A 117gefährden.

Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung
Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Planungszone Sied-lungsbeschränkung, in der neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und/oder beson-ders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen.

Luftfahrtbelange
Bauliche Anlagen sind luftfahrtrechtlich prüfen und genehmigen zu lassen. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf temporäre Luftfahrthindernisse. Der Einsatz von Baugeräten / Kränen / Bauhilfsmitteln ist stets durch die das Baugerät betreibende Firma bei der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.
Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Schutzbereiches von zivilen Flugsicherungseinrichtungen dürfen gemäß § 18a LuftVG Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Über mögliche derartige Störungen entscheidet das Bundesaufsichtsamt auf der Grundlage des konkreten Falles.
Bei der Anlage der Versickerungsbecken ist durch den Vorhabenträger / die Bauherren nachzuweisen, dass die Regelungen der Richtlinie zur Verhütung von Vogelschlägen im Luftverkehr des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eine Wasserfläche eingehalten werden.

Versickerung des Niederschlagswassers
Damit das Niederschlagswasser schadstofffrei versickern kann, sind für die Herstellung von Versickerungsanlagen Bodenauffüllungen mit Fremdbestandteilen vollständig zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen. Andernfalls ist nachzuweisen, dass eventuell vorhandene Schadstoffe nicht über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser verlagert werden können. Bei natürlichen Böden entfällt das Nachweiserfordernis.

Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02/09 "Transversale – 1. Abschnitt"
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten mit seinem In-Kraft-treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 02/09 "Transversale – 1. Abschnitt" in dem überlagerten Abschnitt außer Kraft.

Schallschutz
Für die Objektplanung ist die notwendige Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude parallel zu der Bemessung auf der Grundlage der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm des Schalltechnischen Gutachtens vom 17.02.2025, aktualisiert per 11.04.2025, nach den Regelungen der 2. Flugplatz-Schall-Schutz- maßnahmenverordnung zu bemessen. Für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels (La) ist eine Gesamtpegelbetrachtung aus Straßen- und Flugverkehrslärm zu beachten. Die Fluglärmimmissionssituation ist für jedes bestimmte Bauvorhaben als eine sogenannte Pegelabfrage bei der Flughafen Berlin- Brandenburg GmbH einzuholen. Es ist einzuschätzen, dass im Regelfall die Verkehrslärmsituation den Bemessungsmaßstab darstellen wird.
Die bewerteten Schalldämmmaße sind mit dem Lüftungskonzept abzustimmen.

Verfahren

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld den Bebauungsplan Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03.08.2023 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.

....., ...
Hersteller der Planunterlage

2. Ausfertigung
Die Gemeindevertretertersammlung hat in ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen geprüft und den Bebauungsplanes Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" der Gemeinde Schönefeld gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Schönefeld, ...
Bürgermeister

3. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" der Gemeinde Schönefeld sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" der Gemeinde Schönefeld auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Schönefeld 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck" der Gemeinde Schönefeld ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schönefeld, ...
Bürgermeister

Übersicht

Planzeichenerklärung

Art der Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO
GE — Gewerbegebiet

Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Baugrenze

Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB
Baumerhalt
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
Geltungsbereich
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
60 m — Bauhöhe der Planungszone Bauhöhenbeschränkung gemäß LEP FS in der Fassung 30.05.2006, bspw. 60 / 70 m ü. NHN
Tag-Schutzzone 1 mit Richtungspfeil gemäß Lärmschutzbereich BER
Tag-Schutzzone 2 mit Richtungspfeil gemäß Lärmschutzbereich BER

Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenze
948 — Flurstücksnummer
Baum Bestand
42.3 — Höhenpunkt (DHHN2016)

Erläuterung der Nutzungsschablone

GE 1	III		
0,8	2,4		
GH max. 13,0 m			
GE 3	III		
0,8	2,4		
GH max. 13,0 m			
GE 5	III		
0,8	2,4		
GH max. 13,4 m			
GE 2	III		
0,8	2,4		
GH max. 15,5 m			
GE 4	III		
0,8	2,4		
GH max. 15,0 m			
GE 6	III		
0,8	2,4		
GH max. 13,0 m			

Projekt
Bebauungsplan Nr. 03/20 "Businesspark Waltersdorfer Dreieck"

Auftraggeber Gemeinde Schönefeld

Stand
- Entwurf -

Maßstab: 1:1.000

Stand: 14. April 2025

Bauleitplanung

Wieferig & Suntrop
Potsdamer Straße 12b, Stadtplanung
14513 Teltow, Stadtbau
Tel. 03328/472298, Projektentwicklung