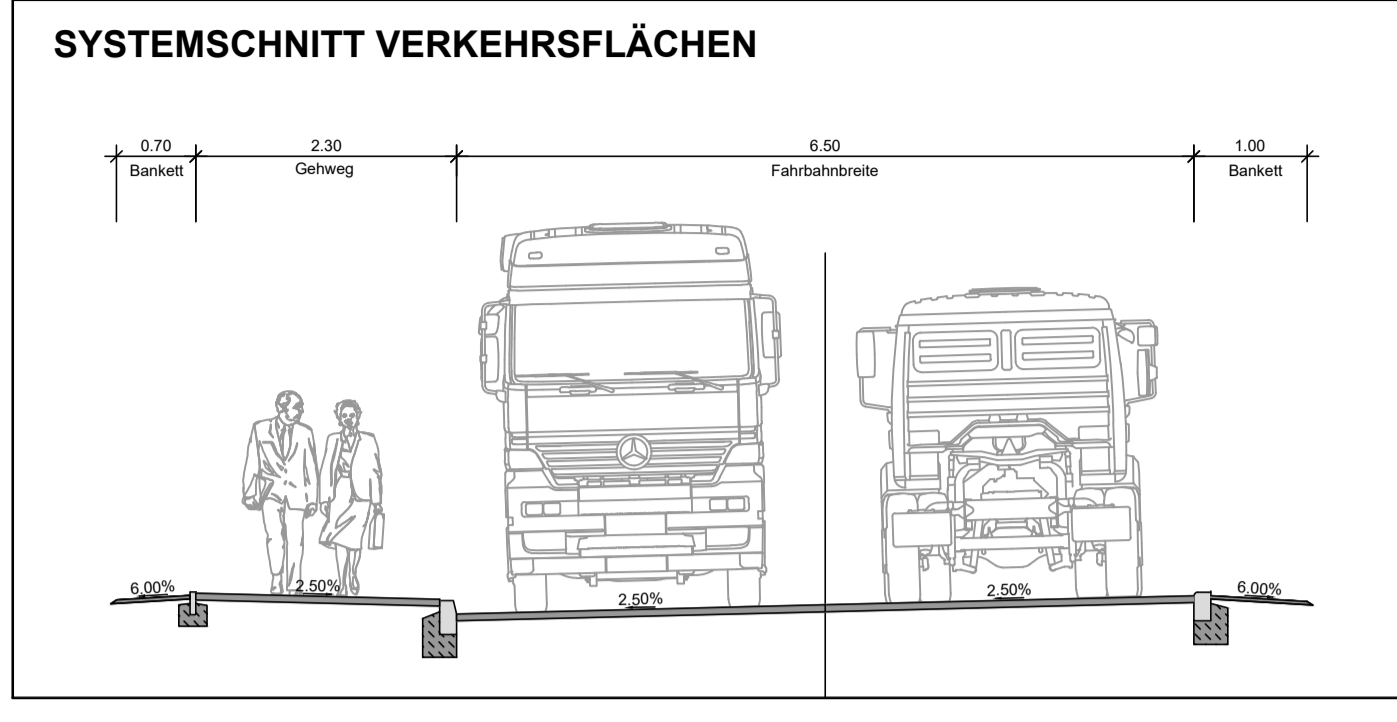
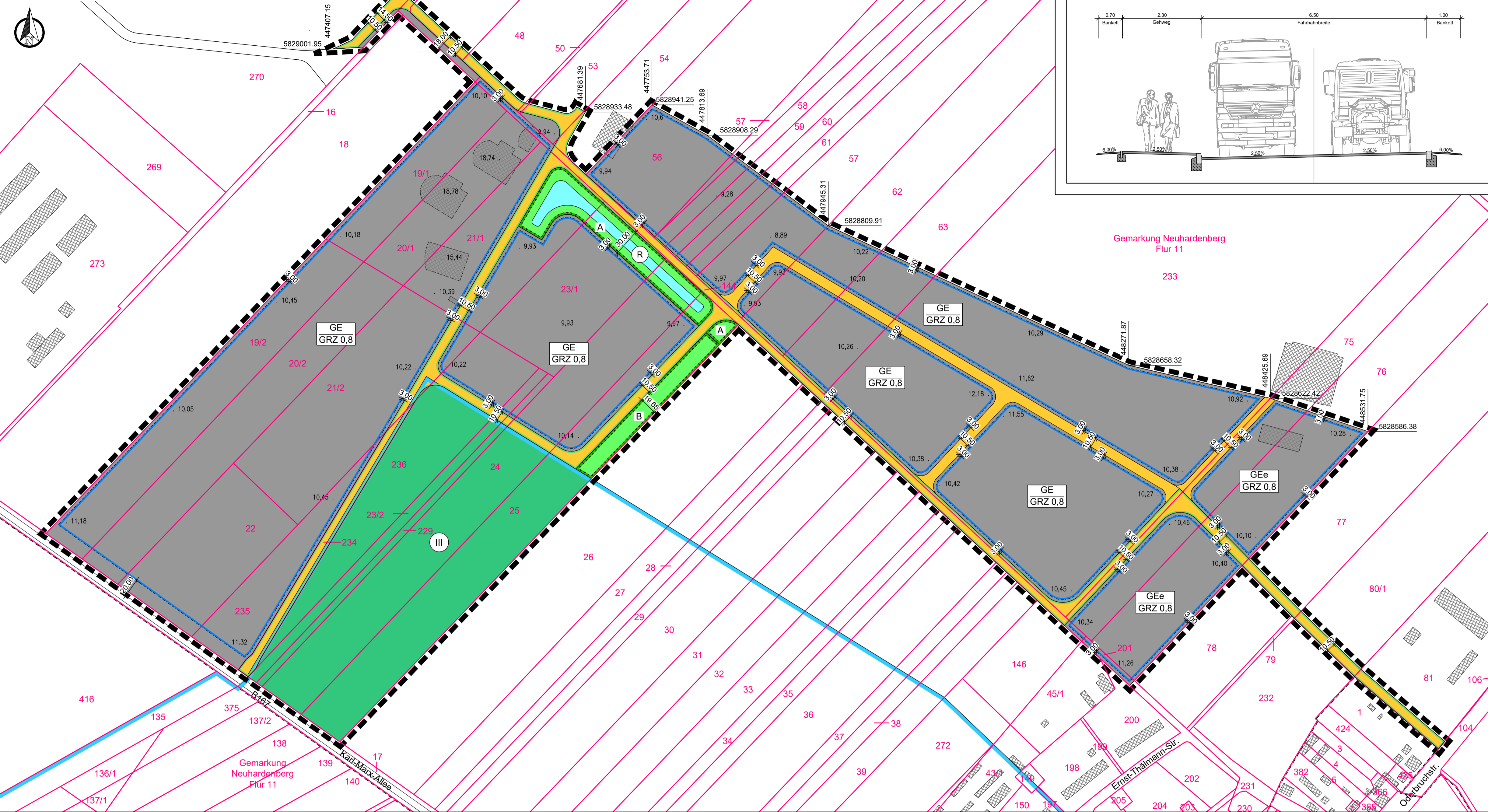


SATZUNG DER GEMEINDE NEUHARDENBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEPARK AIRPORT - CENTER NEUHARDENBERG"

PLANZEICHNUNG TEIL A



TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB**
 - Die festgesetzten Gewerbegebiete GE dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Darüber hinaus sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.
 - Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes GEe sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke können im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe nur ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Die maximale Grundflächenzahl wird für die festgesetzten Gewerbegebiete GE und GEe auf 0,8 begrenzt.
 - Die innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE zulässigen baulichen Anlagen und Gebäude werden auf eine maximale Oberkante von 31,00 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als Obergrenze beschränkt. Abweichend davon sind innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebietes GEe bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 21 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Die mit A festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch die Einsatz von standortheimischem Saatgut oder durch Selbstbegünstigung als extensive Mähwiese zu entwickeln.
 - Die mit B festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Feldhecke aus heimischen und standorttypischen Gehölzarten zu entwickeln.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO
 - GEe eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl
 - Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - private Straßenverkehrsflächen
 - Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
 - private Grünfläche
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**
 - Wasserflächen
 - Zweckbestimmung: (R) Regenrückhaltebecken
 - Flächen für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB**
 - Flächen für Wald
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 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

- Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Darstellung ohne Normcharakter**
 - vorhandene Gebäude
 - vorhandene Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016
 - Bemaßung in Meter
 - Kataster
 - Flurgrenze
 - Nutzungsschablone
 - Nachrichtliche Übernahme**
 - Wasserschutzgebiet WSG_7389, Schutzzone III
- MAßSTAB 1:2.500**
- 0 100 200 Meter
- PLANGRUNDLAGE**
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg vom April 2025
- Lagebezugssystem: ETRS89_UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlagen 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

- Aufstellungsbeschluss**
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Neuhardenberg im Amtsblatt des Amtes Neuhardenberg Nr. 11, ... Jahrgang am
 - Anpassung an die Ziele der Raumordnung**
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes am informiert worden.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
- Gemeinde Neuhardenberg, den Siegel
- Der Bürgermeister

- 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.
- Gemeinde Neuhardenberg, den Siegel
- Der Bürgermeister

- Ausfertigung**
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
 - 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.
- Gemeinde Neuhardenberg, den Siegel
- Der Bürgermeister

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 uAWBuZ 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.1/04, [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.
- 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 Munitionbelastung 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)
- PlanZichenverordnung (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)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S. ber. [Nr. 38])
- 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.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 11)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Hauptsatzung der Gemeinde Neuhardenberg** in der aktuellen Fassung

GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbepark Airport - Center Neuhardenberg" umfasst mit einer Fläche von ca. 43,8 ha die Flurstücke (ganz oder in Teilflächen) 19/1, 19/2, 20/1, 20/2, 21/1, 21/2, 22, 23/1, 23/2, 24, 25, 46/1, 47, 50, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 75, 76, 77, 80/1, 81, 106, 144, 201, 229, 233, 234, 235, 236 und 270 der Flur 11, Gemarkung Neuhardenberg.

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.I/23, [Nr. 18]), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbepark Airport - Center Neuhardenberg" der Gemeinde Neuhardenberg, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

ÜBERSICHTSKARTE

