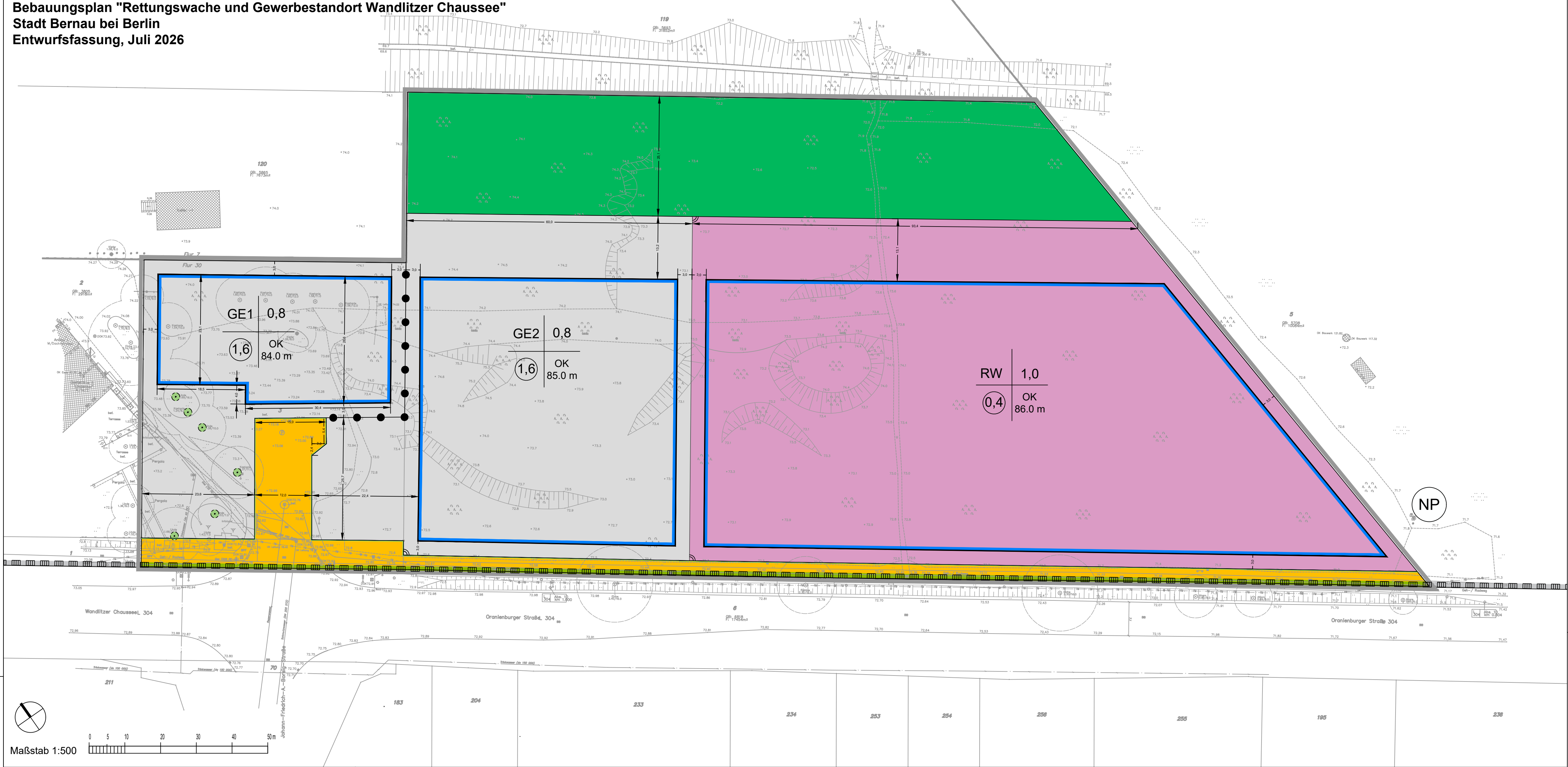


Bebauungsplan "Rettungswache und Gewerbestandort Wandlitzer Chaussee"
Stadt Bernau bei Berlin
Entwurfssassung, Juli 2026



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(A) Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gewerbegebiete
(§ 9 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)
Nutzungschablone

Art der Nutzung
Grundflächenzahl
Maximale Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) über NHN im DHHN 2016
Geschossflächenzahl

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Wald

Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Natur- und Landschaftspflege

Erhaltungsbindung für Einzelbäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung Naturpark Barnim, innerhalb Geltungsbereich (nachrichtlich übernommen)

Abgrenzung Naturpark Barnim, außerhalb Geltungsbereich (nachrichtlich übernommen)

(B) Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

Maßgabe in Meter

(C) Darstellungen der Plangrundlage (Stand: 02/2024)

Gebäudebestand mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Böschung

Laubbaum

Geländehöhe in m über NHN (DHHN 2016)

(© ObV1 Vermessungsbüro)
Höhenbezug: DHHN2016 ; Lagesystem: ETRS 89

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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.

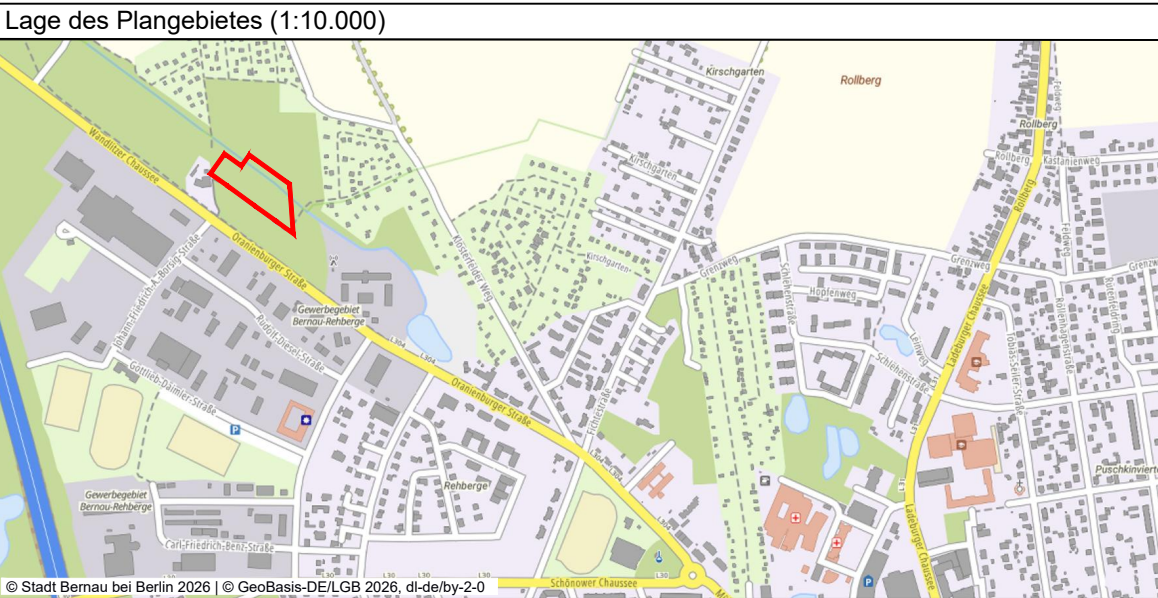
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

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]).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17).

Waldgesetz des Landes Brandenburg (**LWaldG**) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, Nr 06, S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, Nr. 24 S. 16, ber. Nr. 40) geändert worden ist



- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom , bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung des Bebauungsplans wurde gebilligt.

Bernau bei Berlin, den (Bürgermeister)
 - Die Satzung des Bebauungsplans, 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 Stadt Bernau bei Berlin öffentlich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Bernau bei Berlin, den (Bürgermeister)

KATASTERVERMERK

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.

....., den (Obv1)

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung**
- Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Anlagen für Sicherheit und Ordnung (Hauptstandort Rettungswache)" dient insbesondere der Unterbringung einer Rettungswache sowie dazugehöriger Anlagen. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Rettungswache dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben Fahrzeughalle mit Geräteräumen auch Gebäude und Räume für Verwaltungs-, Ausbildungs- und Schulungszwecken, Räume für Technik und Sanitäranlagen sowie Stellplätze, Waschplätze und Übungsfreiflächen und sonstige Nebenanlagen.
 - In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Logistikbetriebe, Speditionen und Lagerhäuser nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Im Gewerbegebiet GE1 sind Tankstellen unzulässig. Lagerplätze können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie betriebseigenen Zwecken dienen und nicht die Hauptnutzung des gewerblichen Betriebs darstellen. Sie müssen in ihrem Umfang der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein.
 - In den Gewerbegebieten 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 (sog. "Annexhandel").
 - In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - In den Gewerbegebieten 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, Solaranlagen, bis 3,0 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.
- Grünfestsetzungen**
- In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind mindestens 50 % der Dachflächen von Hauptanlagen im Sinne des § 14 BauNVO extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zu begründenden Dachflächen von Hauptanlagen als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden.
 - Auf den Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile der Gemeinbedarfsfläche (Fahrzeughallen, Waschhalle und sonstige eingeschossige Nebengebäude) sind mindestens ein Drittel der jeweiligen Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm Stärke herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachflächen, die für technische Anlagen (insbesondere Photovoltaikanlagen, Lüftungs- und Klimatechnik) in Anspruch genommen werden.
 - Die Baugrundstücksflächen der Gewerbegebiete GE1 und GE2 sind zu mindestens 5 % mit Sträuchern der Pflanzliste II "Sträucher" in der Qualität 3x verpflanzt und 60-110 cm hoch zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Gehölze können in Gruppen oder in Form von Hecken gepflanzt werden. Der Abstand der Gehölze in der Gruppe bzw. Hecke kann bis zu 1,5 m betragen.
 - In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ist pro angefangene fünf Stellplätze je ein Baum mit einem Stammumfang von 16-18 cm gemäß der Pflanzliste I "Groß- und kleinkronige Laubbäume" zwischen den Parkständen bzw. unmittelbar am Rand zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
 - In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ist pro 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang 16-18 cm gemäß der Pflanzliste I "Groß- und kleinkronige Laubbäume" zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume der TF 11 sind nicht anzurechnen.

- Bei den Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen 11, 12 und 13 sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden. Bei Baumpflanzungen der Pflanzliste I beträgt der Stammumfang 16-18 cm. Die Sträucher der Pflanzliste II sind mindestens in der Qualität 3 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch anzupflanzen.
 - Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend DIN 4109-2. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Juli 2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.
- Örtliche Bauvorschriften**
- In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 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 im DHHN 2016 betragen darf.
 - Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die festgesetzte Oberkante um maximal 2,0 m überragen.
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Das Plangebiet befindet sich tlw. im Naturpark „Barnim“.
- Hinweise**
- Einteilung der Straßenverkehrsfläche
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (Straßenprofilierung) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Stellplatzsatzung**
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die jeweils geltende Stellplatzsatzung der Stadt Bernau anzuwenden.

Pflanzliste I - Groß- und kleinkronige Laubbäume		
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	
Malus sylvestris	Holzappel	
Prunus padus	Traubenkirsche	
Quercus robur	Stieleiche	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Tilia cordata	Winter-Linde	
Ulmus glabra	Berg-Ulme	
Ulmus minor	Feld-Ulme	

Pflanzliste II - Sträucher		
Berberis vulgaris	Berberitze	
Cornus alba	Weißer Hartriegel	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Corylus avellana	Gemeine Hasel	
Cytisus scoparius	Besenginster	
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus cathartica	Faulbaum	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Salix caprea	Sal-Weide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball	

Stadt Bernau bei Berlin

Bebauungsplan
"Rettungswache und Gewerbestandort
Wandlitzer Chaussee"

Entwurfssassung
Stand: Juli 2026

Stadt Bernau bei Berlin
Stadtplanungsamt
Bürgermeisterstraße 25
16321 Bernau bei Berlin

Planersteller:
Jahn, Mack & Partner
architektur + stadtplanung
Wilhelm-Kabus-Str. 74
10829 Berlin

JAHN, MACK & PARTNER
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG GbR