

Textliche Festsetzungen

1. In den Gewerbegebieten (GE) und im Industriegebiet (GI) sind die baulichen Anlagen gemäß § 8 BauNVO und § 9 BauNVO zulässig.
Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie sind unzulässig.
Kleinwindanlagen auf Gebäuden können ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)

2. a) Im Sonstigen Sondergebiet "Erzeugung und Speicherung von erneuerbaren Energien" sind Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 12 BauGB, § 11 BauNVO)

b) Im Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel, Feuerwehr, Ladesäulen" sind Einzelhandelsmärkte für die Nahversorgung, bauliche Anlagen der Feuerwehr, E-Ladesäulen sowie Nebenanlagen und Erschließungsanlagen zulässig.
Die Einzelhandelsmärkte für die Nahversorgung dürfen eine Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 1.000 qm zuzüglich Backshop nicht überschreiten. Es sind mindestens 90 % der Verkaufsfläche mit Sortimenten für die Nahversorgung gemäß LEP-HR (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büroverkehr, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel einschließlich Drogerieartikel, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf) vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

c) Im Sonstigen Sondergebiet "PV-Anlagen" sind Photovoltaikanlagen sowie alle dazugehörigen Nebenanlagen und Erschließungsanlagen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

3. a) Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie. Für Werbeanlagen im Industriegebiet GI ist eine Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 80,0 m über NHN im DHHN 2016 zulässig.

b) Im Industriegebiet GI ist eine Höhe baulicher Anlagen bis OK 80,0 m über NHN im DHHN 2016 zulässig, wenn für das Baugrundstück eine Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,7 eingehalten wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4. a) In dem räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von Fußwegen sowie PKW-Stellplatzflächen, auf denen der Eintrag von grundwassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

b) In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Nebenanlagen sind Solaranlagen zulässig. Ebeneartige Nebenanlagen können in Abstimmung mit der Autobahn GmbH zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5. a) Die Flächen, die für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Versorgungsträgern vorgesehen sind, sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Auf Baufächen können Stellplätze und Nebenanlagen zugelassen werden. Verkehrsflächen dürfen das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kreuzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

b) Innerhalb des Industriegebietes GI ist ein mindestens 5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Sonstigen Sondergebietes "Erzeugung und Speicherung von erneuerbaren Energien" einzurichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. a) Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Vegetationsbestand zu erhalten und bei Abgang mit heimischen, standortgerechten Arten (vgl. Pflanzliste in Kapitel 6.5.1 der Begründung) zu ergänzen bzw. zu ersetzen. Wege und Zufahrten sind ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

b) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Streubobst" sind heimische, standortgerechte Obstbäume (vgl. Pflanzliste in Kapitel 6.5.1 der Begründung) anzupflanzen und zu erhalten. Es können zusätzlich heimische, standortgerechte Sträucher angepflanzt werden. Wege und unbefestigte Zufahrten sind ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

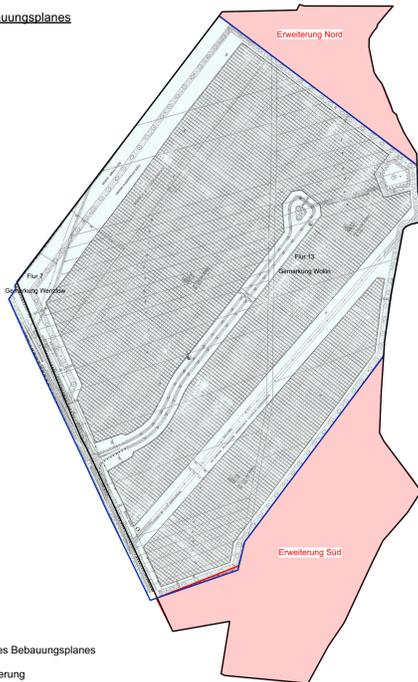
c) Pro angefangene 2.000 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum (vgl. Pflanzliste in Kap. 6.5.1 der Begründung) neu zu pflanzen und zu erhalten.

d) Entlang von Grundstücksgrenzen sind 3-reihige, mindestens 5,0 m breite Hecken mit heimischen, standortgerechten Arten (vgl. Pflanzliste in Kapitel 6.5.1 der Begründung) anzupflanzen und zu erhalten. Bei Grundstücksgrenzen entlang von Fernstraßen sind die gesetzlichen Vorschriften zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7. a) Dachflächen sind zu begrünen und/oder mit Anlagen der erneuerbaren Energietechnik wie PV-Anlagen zu versehen. (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 1 Nr. 5 BbgBO, § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauNVO)

b) Bauliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht ist ausgeschlossen. Um die Barrierewirkung für wildlebende Kleintiere zu mindern, muss die Einfriedungs-Unterkante mindestens 20 cm über der Geländeoberkante liegen oder die Einfriedung im bodennahen Bereich entsprechend große Maschenweiten haben. Ausnahmen von den zuvor genannten Regelungen können im Einzelfall zugelassen werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Überlagerung Ursprungsplan und Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes



Legende

- rechtskräftiger Bebauungsplan 1992
- Erweiterungen durch die Änderung des Bebauungsplanes
- Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes

Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a "Gewerbegebiet Wollin" wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Genehmigung der Änderung des Bebauungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ Az.: _____ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Die Änderung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Amt Ziesar, den _____ Amtsdirektor
Siegel

Der Satzungsbeschluss, die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der die Änderung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt des Amts Ziesar vom _____ 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. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Amt Ziesar, den _____ Amtsdirektor
Siegel

8. a) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Abgrenzung der Teilgebiete ist S. 12 der Geräuschkontingenterierung zum Bebauungsplan (Anhang 3 zur Begründung) zu entnehmen.



b) Außenwirkung der Emissionskontingente: Die ermittelten Emissionskontingente sind ausschließlich auf die außerhalb des Plangebietes (B-Plan 1a) liegenden schutzwürdigen Gebiete und Nutzungen anzuwenden.
Innenwirkung der Emissionskontingente: Für Immissionsorte innerhalb der kontingentierten Flächen des Plangebietes (B-Plan 1a) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

c) Rücken nachträglich schutzwürdige Nutzungen oder Gebiete in den Einwirkungsbereich der Emissionskontingenterierung darf die Gesamtimmission nicht größer als der jeweils zu beachtende Planwert sein. Der Planwert für diese neuen beurteilungsrelevanten Immissionsorte ist unter Beachtung des jeweiligen Schutzanspruches und der jeweiligen Vorbelastung zu bestimmen.

d) Sofern Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen kontingentierten Teilgebieten und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen. Empfohlen wird die Eintragung einer entsprechenden Baukast im Baustellenbuch bzw. ein öffentlich-rechtlicher Vertrag. Voraussetzung für die Inanspruchnahme mehrerer kontingentierter Grundstücke durch einen Betrieb ist, dass eine Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht ausgeschlossen wird.

e) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, sofern der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

f) Es sind nur Schallquellen zulässig, für welche schädliche Umwelteinwirkungen im Bereich beurteilungsrelevanter Immissionsorte durch tieffrequente Geräusche nachweislich auszuschließen sind.

g) Zusatzkontingente: Für Immissionsorte in den ausgewiesenen Richtungssektoren A bis F außerhalb des Plangebietes (vgl. S. 15f der Geräuschkontingenterierung zum Bebauungsplan, Anhang 3 zur Begründung) darf entsprechend der DIN 45691 das Emissionskontingent ($L_{EK,ZUS}$) der einzelnen Teilgebiete um das jeweilige Zusatzkontingent ($L_{EK,ZUS}$) erhöht werden.

g) Die DIN 45691 ist in der Amtsverwaltung Ziesar einsehbar. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Nebenanlagen "Schallschutz" ist ein Erdwall oder eine Schallschutzwand mit jeweils mindestens 5,0 m Höhe zu errichten. Der Erdwall oder die Schallschutzwand sind zu begrünen.
Der Erdwall wird der festgesetzten Grundflächenzahl im Mischgebiet nicht zugerechnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

10. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

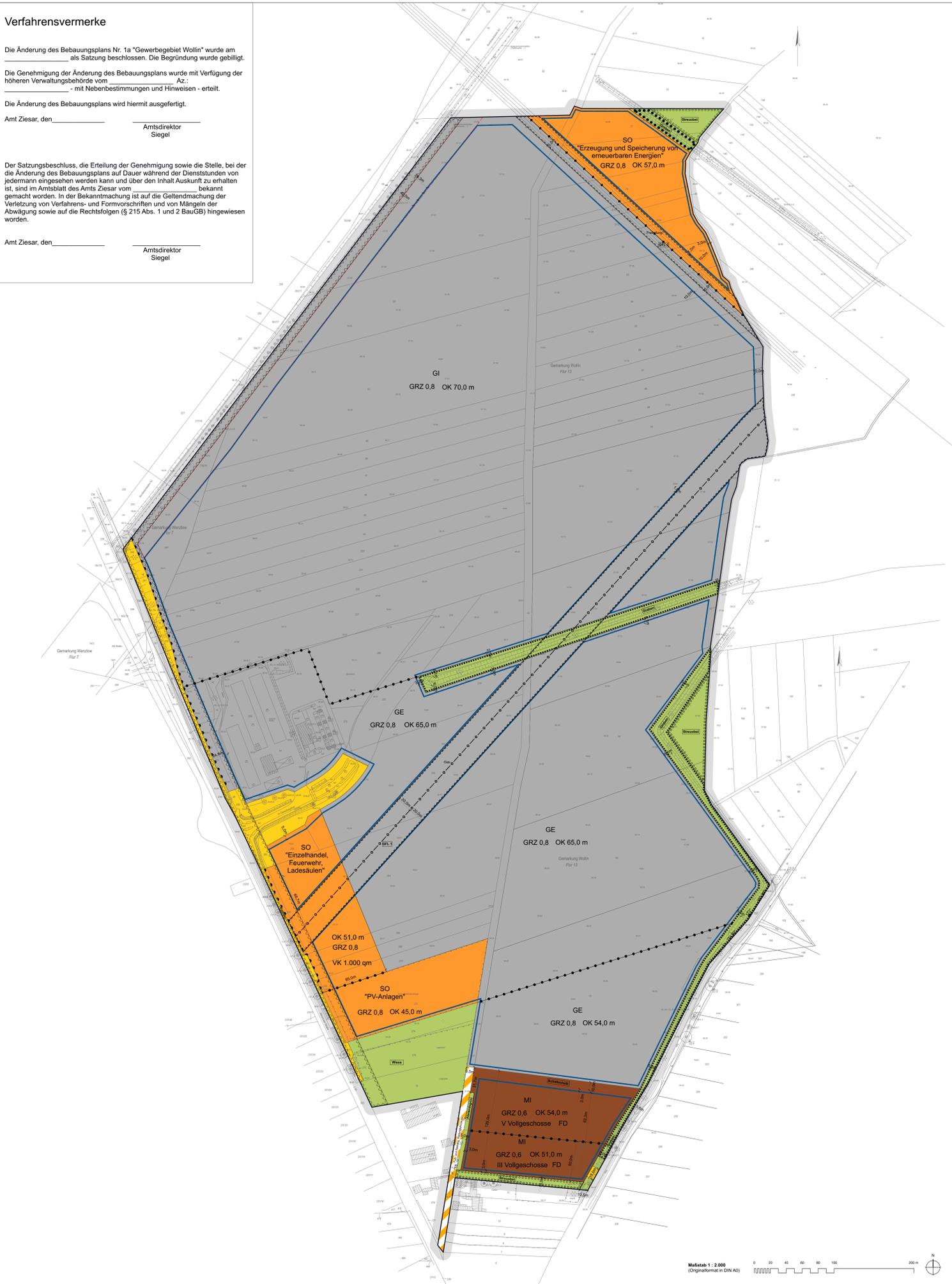
BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung 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.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem 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.

_____den _____ Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur



Zeichnerische Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO) **GI** Industriegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
SO Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
PV-Anlagen Photovoltaik-Freiflächenanlagen
Einzelhandel (Nahversorgung), Feuerwehr, Ladesäulen
Erzeugung und Speicherung von erneuerbaren Energien

Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

OK 65,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN im DHHN 2016 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

z.B. Vollgeschoss Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

FD Flachdach (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 87 BbgBO)

VK 1.000 qm Verkaufsfläche 1.000 qm als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Grünflächen
private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Streubobst Zweckbestimmung Streubobstwiese
Graben Zweckbestimmung Graben

Wiese Zweckbestimmung Wiese

Verkehrsflächen
öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Fuß- und Radweg, Rettungsfahrzeuge

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

GFL1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Leitungsträgern zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen
Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Flächen, die von der Bebauung ferzuzulassen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Höhe baulicher Anlagen

Nachrichtliche Übernahme

— Gas Hauptversorgungsleitung für Gas unterirdisch
Freileitung Hauptversorgungsleitung für Elektrizität oberirdisch

Übersichtskarte Plangebiet



Quelle: Digitale Topographische Karte 1:10.000, 0.M., Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2023

Gemeinde Wollin

Änderung des Bebauungsplans 1a "Gewerbegebiet Wollin"

Fassung vom 12. Dezember 2024

ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich !

Planungsträger:
Gemeinde Wollin
vertreten durch das Amt Ziesar
Mühlentor 15a
14793 Ziesar

Bebauungsplan:
SR-Planung - Gesellschaft für
Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Maßstab 1 : 2.000
(Originalformat in DIN A0)