

Teil B: Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1.1 Das sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Museum und Veranstaltungen“ dient der musealen Nutzung des Ziegeleiparks sowie der wiederholten und zeitlich begrenzten Durchführung von Veranstaltungen. Dazu zählen insbesondere Volksfeste, Zirkusse, Jahrmärkte, sonstige Märkte wirtschaftlicher oder kultureller Art, Messen, Ausstellungen, Hochzeiten, Sport-, Tanz- und Konzertveranstaltungen sowie Auto-Kinos. Zulässig sind im sonstigen Sondergebiet SO 1 nach Maßgabe der Immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen:

- Anlagen und Gebäude, die dem Museums-, Ausstellungs-, Tagungs- und Veranstaltungsbetrieb dienen; hierzu zählen insbesondere auch Räume für Büro-, Verwaltungs-, Technik- und Servicennutzungen, Sanitärräume sowie Werkstätten und Langerflächen,
- Museumshops,
- die zeitlich begrenzte Durchführung von Veranstaltungen,
- den zulässigen Veranstaltungen dienende fliegende Bauten, temporär errichtete Schank- und Speisewirtschaften, temporär errichtete Verkaufsstellen, temporär errichtete Zeltlager,
- Schmalspurbahnanlagen,
- Stellplätze,
- Spiel- und Aufenthaltsflächen,
- Streichelzoos
- Badestellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige Schank- und Speisewirtschaften.

Die zulässige Dauer einzelner Veranstaltungen wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage von Verkehrs- und Immissionsschutzaspekten näher zu bestimmen sein.

1.2 Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dient ausschließlich der Errichtung von kleinen Ferienhäusern (sog. „Tiny Houses“).

Zulässig sind Ferienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils maximal 30 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gebäudeoberkante von 3,0 m, bezogen auf die Bestandshöhe des angrenzenden Wirtschaftsweges (nach Vorliegen der Vermessung zu ergänzen).

Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn von ihnen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

Stellplätze und Garagen für PKW sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen der Pflanzbindungen (siehe Kapitel 6.3.2 Pflanzgebote) im Sondergebiet SO 2 werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die die zulässige Grundfläche in den Sondergebieten SO 1 und SO 5 ergibt sich aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

2.2 Für Baulinien im Sondergebiet SO 3, für die in der Planzeichnung keine Grundflächenzahl (GR) zeichnerisch festgesetzt ist, wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Grünfestsetzungen

3.1 Auf den (in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Abgrenzung der Flächen wird im weiteren Verfahren überprüft.

Pflanzliste und Spezifizierung zu Standards werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Auf den (in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die im Folgenden benannten Pflanzungen durchzuführen und bei Abgang nachzupflanzen:

- Pflanzung von Baumreihen auf der inneren Freifläche im Sondergebiet SO 1
- Eingrünung der Ferienhäuser im Sondergebiet SO 2

Die Verortung dieser Pflanzgebote, die Pflanzlisten dazu und Spezifizierungen der einzuhaltenden Standards werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Verkehr

4.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten I und J ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

4.2 Innerhalb der Fläche a ist zwischen den Linien AB und CD durchgängig eine mindestens 3,0 m breite Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Flurstücke 159, 172, 176 und 177, einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger sowie einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

4.3 Innerhalb der Fläche d sind Flächen so mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Flurstücke 159, 172 und 176 zu belasten, dass die Erschließung dieser Flurstücke gewährleistet ist.

4.4 Innerhalb der Fläche c ist zwischen den Linien AB und KL durchgängig eine mindestens 3,0 m breite Fläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

4.5 Innerhalb der Fläche b ist zwischen den Linien EF und GH durchgängig eine mindestens 4,0 m breite Fläche mit einem Fahrrecht für Anlieger und für Gäste des Ziegeleiparks zu belasten.

4.6 Innerhalb der Fläche e sind Flächen so mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Flurstücke 169 und 170 zu belasten, dass die Erschließung dieser Flurstücke gewährleistet ist.

Immissionsschutz

Aufgrund der zulässigen Nutzungen (insbesondere der Großveranstaltungen) ist davon auszugehen, dass Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden.

Die Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

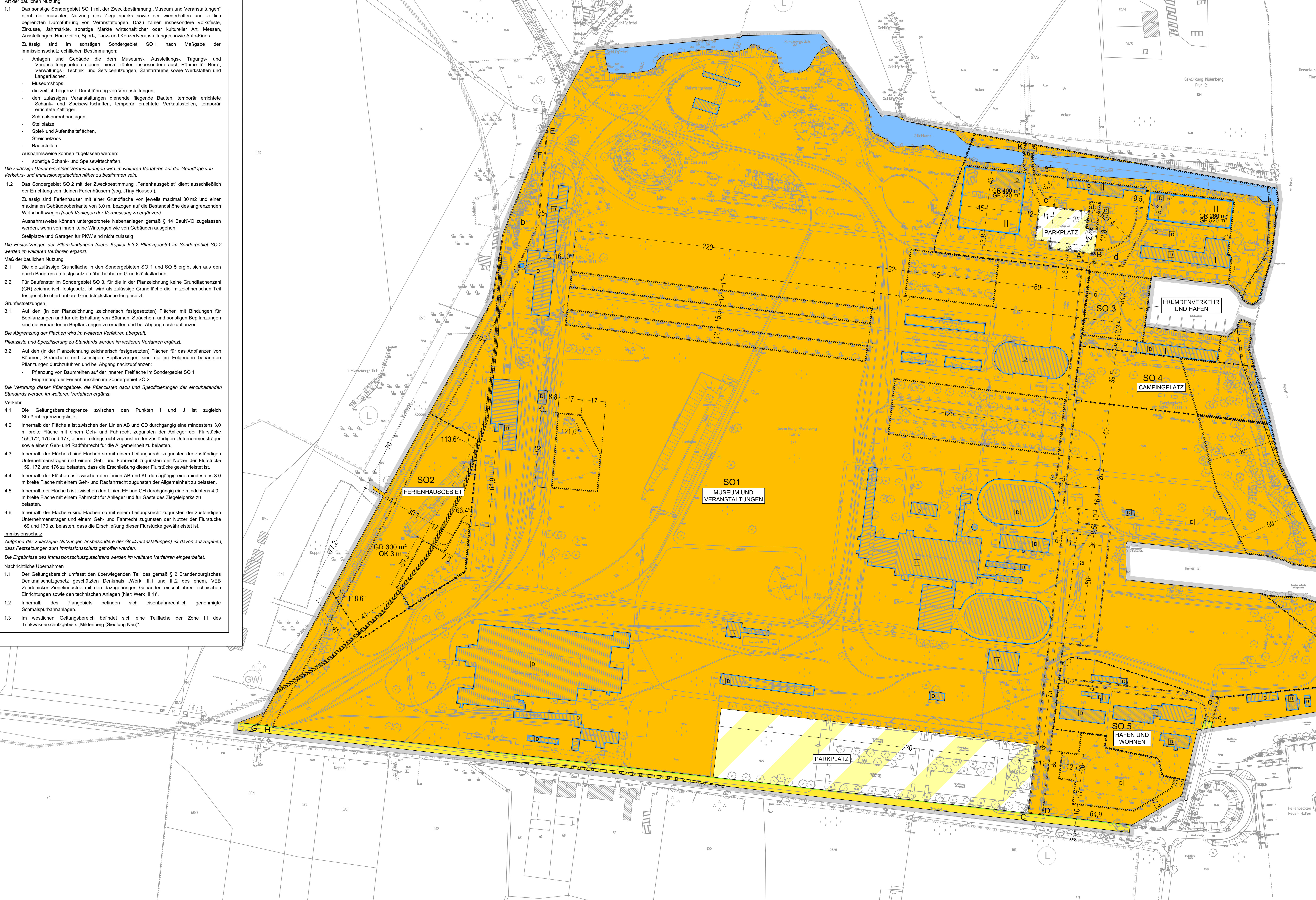
Nachrichtliche Übernahmen

1.1 Der Geltungsbereich umfasst den überwiegenden Teil des gemäß § 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz geschützten Denkmals „Werk III.1 und III.2 des ehem. VEB Zehdenicker Ziegeleiindustrie mit den dazugehörigen Gebäuden einschli. ihrer technischen Einrichtungen sowie den technischen Anlagen (hier: Werk III.1)“.

1.2 Innerhalb des Plangebiets befinden sich eisenbahnrechtlich genehmigte Schmalspurbahnanlagen.

1.3 Im westlichen Geltungsbereich befindet sich eine Teilfläche der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „Mildenberg (Siedlung Neu)“.

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

**SO1** Sondergebiet hier mit der beispielhaften Nummerierung "1" (§§ 10 u. 11 BauNVO)

Angabe der Zweckbestimmung

Private Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Angabe der Zweckbestimmung z.B. "Bürogebiet"

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

zulässige Oberkante des Gebäudes herbeispielhaft 3 m (§ 18 BauNVO)

GR 300 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche hier beispielhaft 300 m<sup>2</sup> (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse hier beispielhaft "zwei" (§ 20 BauNVO)

Grünfestsetzungen

Umgrenzung von Flächen mit Erhaltung und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; hier beispielhaft mit Zuordnung "a" (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 5 BauGB)

Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Bestandteil des Denkmals "Werk III.1 und III.2 der ehemaligen VEB Zehdenicker Ziegeleiindustrie mit den dazugehörigen Gebäuden, einschließlich ihrer technischen Einrichtungen sowie der technischen Anlagen" (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landwirtschaftsgebiet außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzgebiet für Grund- und Oberflächenwasser außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bemaßung / Beschriftung

Winkel

Abstand in m

180° Winkel

Bezugspunkt Festsetzungen mit Beispielnummerierung

Planunterlage

Schichtdeckel, rund

Schichtdeckel, eckig

Schieber, Wasser

Anbohrschelle

Hydrant

Oberruhrdrant

Wasserzählerschacht

Wasserhahn

Handpumpe

Schieber, Abwasser

BBV (Abwasser)

Regeneinlauf

Loterne

Verkehrsschild

Hinweisschild

Fahne

Wankkreuz

Markstein

Kilometerstein

Schallkasten

Kabelschacht

Holzmast

Betonmast

Stichtiermast

Denkmal, Gedenkstein

Papierkorb

Fahrradschilder

Standort Laubbäum

Standort Nadelbaum

Gebüsch

Laubbäum

Nadelbaum

Laubwald

Laub-Nadelwald

Grünfläche

Gartenrand

Schilf

Zaun

Mauer

Hecke

Böschung

Uferkannte

Uferlinie

Waldkante

Waldlinie

Flurgrenze

Gemarkungsgrenze

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1 Ziegeleipark, Mildenberg, Hofen-Süd

Wohngebäude mit Geschosshöhe und Hausnummer

alle Gebäude mit anderer Nutzung

Beton

Blumenbelag

Betonsteinpflaster

Feldsteinpflaster

Kleinpflaster

Mosaikpflaster

Betonsteinpflöten

Rosengittersteine

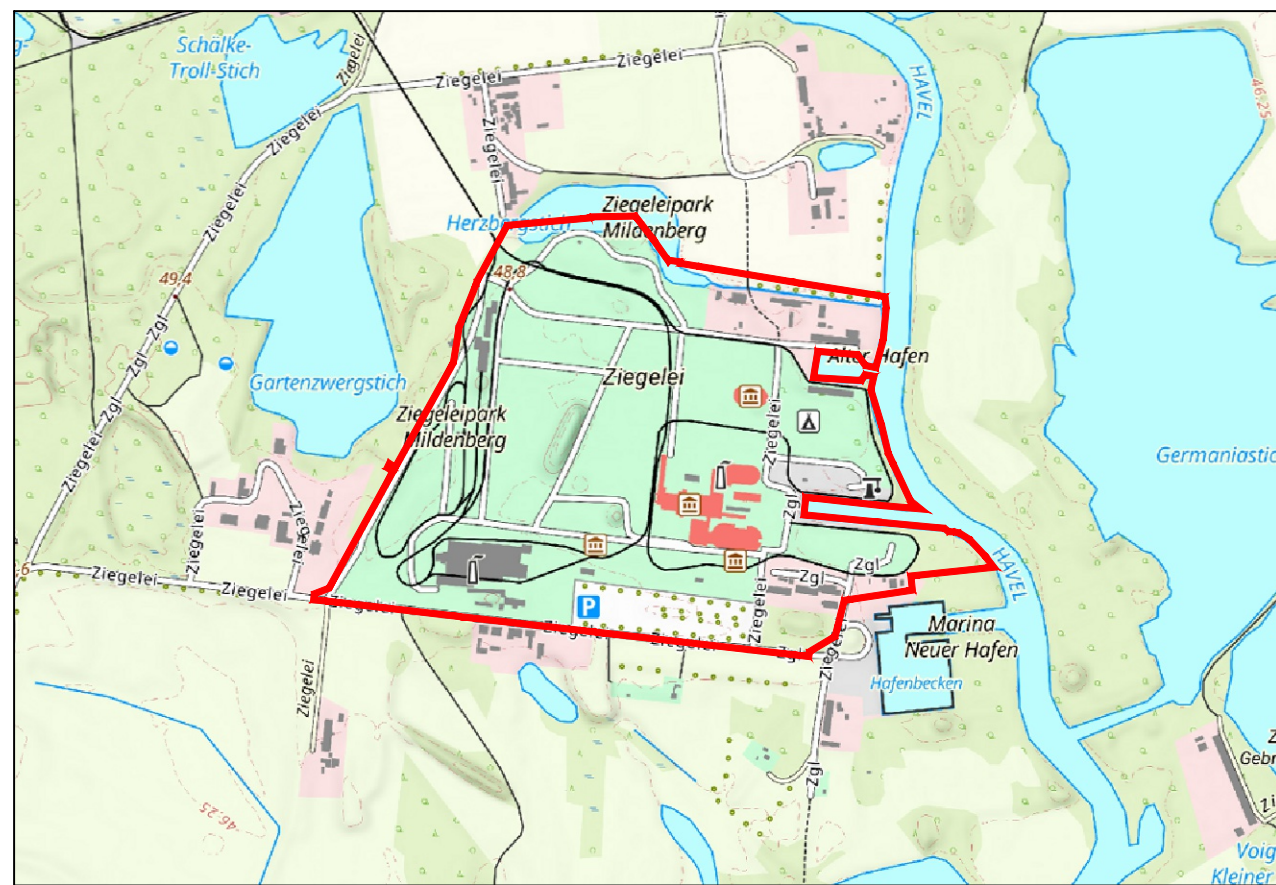
Ziegelpflaster

Kastennrinne

Regennrinne

Maßstab in DIN A0: 1:1.000

Plangrundlage: Amtliche Landschaftsdateninformationssystem (ALIS) erstellt durch Stadt Thomas Kuhn Stand: 27.11.2024



Verfahren

1.1 Aufstellungsbeschlüsse

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 07.04.2022 die Aufstellung der Teilbebauungspläne „Ziegeleipark Mildenberg, Teilgebiet 1a - Hofen Süd“, „Ziegeleipark Mildenberg, Teilgebiet 2 - Alter Hofen“ und „Ziegeleipark Mildenberg, Teilgebiet 4 - Erlebnispark“, OT Mildenberg beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden im Amtsblatt für die Stadt Zehdenick vom 03.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Änderung der Aufstellungsbeschlüsse

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick vom 13.02.2025 wurde die Aufhebung der Aufstellung der Teilbebauungspläne „Ziegeleipark Mildenberg, Teilgebiet 1a - Hofen Süd“ und „Ziegeleipark Mildenberg, Teilgebiet 2 - Alter Hofen“ sowie die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplans „Ziegeleipark Mildenberg, Teilbereich 4 - Erlebnispark“ um die Flächen dieser beiden Bebauungspläne beschlossen. Ebenfalls wurde die Umbenennung dieses nun den gesamten Ziegeleipark umfassenden Plans in Bebauungsplan „Ziegeleipark Mildenberg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Zehdenick vom 25.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Brandenburgische Bauordnung (BBO) in der Fassung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

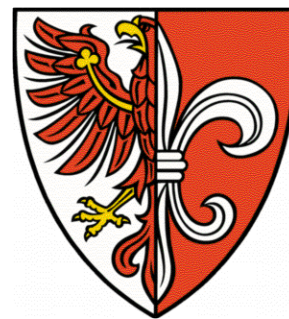
Stadt Zehdenick

Bebauungsplan  
"Ziegeleipark Mildenberg"

Vorentwurf  
In 2 Blättern, Blatt 1

Stand: März 2025

bearbeitet durch: **regioteam**

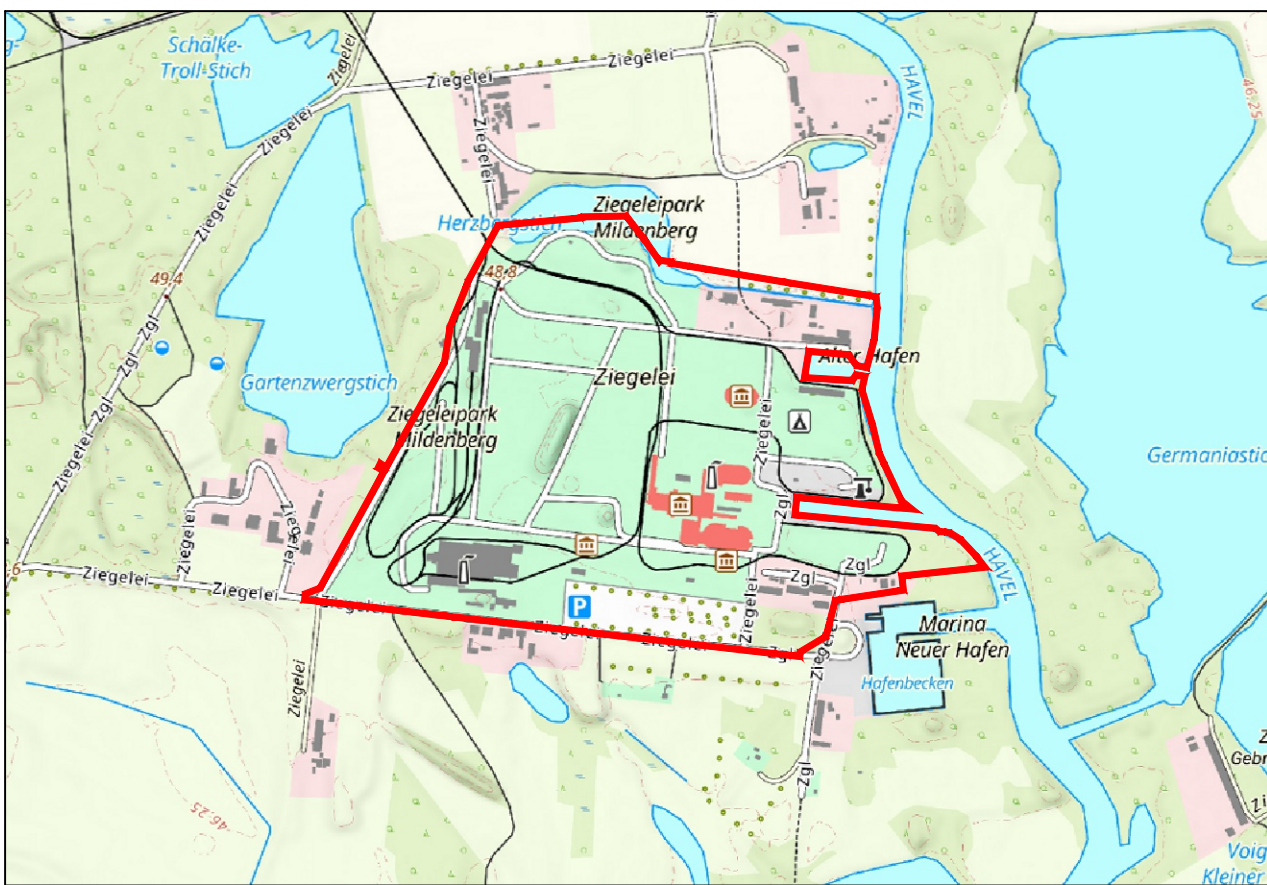
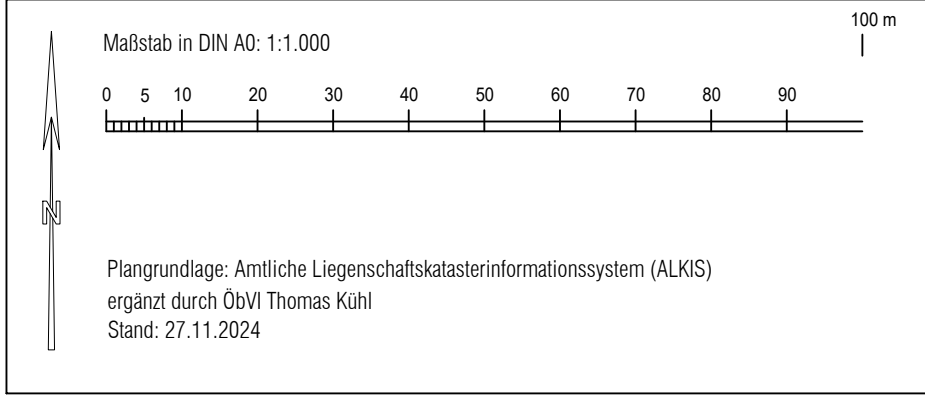






Planzeichenerklärung

<b>Sonstige Festsetzungen</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	
	Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
	Landschutzgebiet außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Wasserschutzgebiet für Grund- und Quellwasserentnahme außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 6 BauGB)
<b>Planunterlage</b>	
	Schichtdeckel, rund
	Schichtdeckel, eckig
	Schieber, Wasser
	Anbohrschelle
	Hydrant
	Oberflurhydrant
	Wasserzählerschacht
	Wasserhahn
	Handpumpe
	Schieber, Abwasser
	BDV (Abwasser)
	Regeneinlauf
	Latrine
	Verkehrsschild
	Hinweisschild
	Fahne
	Wärnkreis
	Markstein
	Kilometerstein
	Schallkasten
	Kabelschacht
	Holzmast
	Betonmast
	Betonmast mit Lampe
	Stahlgittermast
	Denkmal, Gedenkstein
	Papierkorb
	Fahrradständer
	Standort Laubb Baum
	Standort Nadelbaum
	Gebüsch
	Laubb Baum
	Nadelbaum
	Laubwald
	Laub-Nadelwald
	Grünfläche
	Gartenland
	Schilf
	Zaun
	Mauer
	Hecke
	Böschung
	Uferkante
	Uferlinie
	Waldkante
	Waldlinie
	Flurgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1 Ziegeleipark Mildenberg Hafen-Süd
	Wohngebäude mit Geschosshöhe und Hausnummer
	alle Gebäude mit anderer Nutzung
	Beton
	Stützenbelag
	Betonsteinfloster
	Feldsteinfloster
	Kleinfloster
	Mosaikfloster
	Betonsteinplatten
	Rosengittereisen
	Ziegelfloster
	Kastenrinne
	Regenrinne



Quelle: Digital Topographische Karte Brandenburg 1:10.000, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg 2024

Verfahren

1.1.Aufstellungsbeschlüsse

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 07.04.2022 die Aufstellung der Bebauungspläne „Ziegeleipark Mildenberg, Teilgebiet 1a - Hafen Süd“, „Ziegeleipark Mildenberg, Teilgebiet 2 - Alter Hafen“ und „Ziegeleipark Mildenberg, Teilgebiet 4 - Erlebnispark“, OT Mildenberg beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden im Amtsblatt für die Stadt Zehdenick vom 03.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2.Änderung der Aufstellungsbeschlüsse

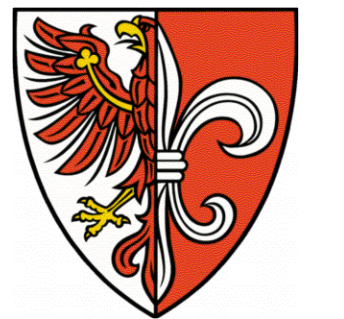
Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick vom 13.02.2025 wurde die Aufhebung der Aufstellung der Teilbebauungspläne „Ziegeleipark Mildenberg, Teilgebiet 1a - Hafen Süd“ und „Ziegeleipark Mildenberg, Teilgebiet 2 - Alter Hafen“ sowie die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans „Ziegeleipark Mildenberg, Teilbereich 4 - Erlebnispark“ um die Flächen dieser beiden Bebauungspläne beschlossen. Ebenfalls wurde die Umbenennung dieses nun den gesamten Ziegeleipark umfassenden Plans in Bebauungsplan „Ziegeleipark Mildenberg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Zehdenick vom 25.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BBO) in der Fassung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

Stadt Zehdenick



Bebauungsplan  
"Ziegeleipark Mildenberg"

Vorentwurf  
in 2 Blättern, Blatt 2  
(Nebenzeichnung)

Stand: März 2025

bearbeitet durch: **regio team**