

Textliche Festsetzungen

Zwischenüberschriften (fett bzw. kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

1. Art der baulichen Nutzung

(1.1) **Ausschluss bestimmter Arten von zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen**

Im Plangebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig (§ 8 Abs. 2 und § 9 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

In den Industriegebieten G11 und G12 sind die Ausnahmen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Im Plangebiet sind die Ausnahmen für Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE6 sind die Ausnahmen für Vergnügungstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

(1.2) **Ausschluss und Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die auch an Endverbraucher verkaufen, unzulässig. Abweichend davon können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die auch an Endverbraucher verkaufen, zugelassen werden, wenn sie folgende Sortimente führen:

- Möbel, Küchen, Teppiche
- Farben, Tapeten, Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkerartikel, Werkzeuge, Maschinen
- Gartenbedarf, Gartenmöbel, Freilandpflanzen
- Baustoffe, sanitäre Keramik, sanitäre Artikel
- Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeugteile und -zubehör
- Motorräder, Motorradteile und -bedarf
- Sportgroßgeräte, Campingartikel
- Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- sonstige Sortimente auf maximal 10% ihrer Verkaufsfläche, höchstens jedoch 100 m².

Im Plangebiet können Verkaufsflächen von bis zu 100 m² je Betrieb für den Verkauf an Endverbraucher bei funktionaler Zuordnung zu einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem jeweiligen Betrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist und auf dieser Verkaufsfläche ausschließlich im Plangebiet hergestellte oder weiter verarbeitete Produkte veräußert werden.

(1.3) **Ausschluss von Anlagen, die der Storfalverordnung unterliegen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Im Plangebiet sind Anlagen mit einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG, welche den Anforderungen der 12. BImSchV (Stoffalverordnung) unterliegen, unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(2.1) **Oberkante baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Im Plangebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten (z.B. Antennen oder Anlagen der Belüftung und Klimatechnik) oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu 2,0 m über der festgesetzten zulässigen Oberkante zugelassen werden, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurückgesetzt sind.

3. Bauweise

(3.1) **Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Grenzabstände gemäß Brandenburgischer Bauordnung sind einzuhalten. Die Gebäudelänge darf maximal 80 m betragen.

4. Nebenanlagen

4.1 **Beschränkung von Nebenanlagen auf überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für die Anlage von Zufahrten mit einer Breite von maximal 8 m je Baugrundstück.

5. Schutz von Natur und Umwelt

Begründung der öffentlichen Verkehrsflächen

(5.1) Die öffentlichen Verkehrsflächen in den Teilbereichen A und B sind jeweils zu mindestens 20 % ihrer Gesamtfläche erschließt versicherungsfähig anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(5.2) In den öffentlichen Verkehrsflächen sind im Teilbereich A straßenbegleitend mindestens 74, im Teilbereich B mindestens 46 Bäume gemäß textlicher Festsetzung 5.16 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

(5.3) In den öffentlichen Verkehrsflächen sind für Pkw-Stellplätze ausschließlich wasser- und luftdurchlässige Beläge auf durchlässigem Aufbau zulässig. Als Belag sind zulässig: Pflasterbeläge, Beton-Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Rasenwabenplatten und Schotterrasen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung der privaten Grundstücke

(5.4) In den Baugebieten ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum gemäß textlicher Festsetzung 5.16 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

(5.5) In den Baugebieten sind Fahrwege und andere Betriebsflächen, Stellplätze für Pkw und Fußwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 25 % Fuganteil). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen regelmäßig Lkw-Verkehr stattfindet oder auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(5.6) In den Baugebieten sind ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen durch Bäume zu gliedern. Je angefangener fünf Stellplätze ist ein Laubbäum gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.16 zu pflanzen. Die Verpflichtung gilt nicht für Stellplätze auf unter- oder überbauten Flächen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

(5.7) In den Baugebieten sind Dachflächen von Gebäuden mit einer Neigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen, Treppenhäuser, Blüchungsflächen, Entlüftungen und zur Wartung erforderliche Zuwegungen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 12 cm betragen. Ausnahmsweise kann die Anforderung an die Dachbegrünung verringert werden, wenn an anderer Stelle auf dem Grundstück ein gleichwertiger Ersatz gewährleistet wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Licht-Leitlinie

(5.8) In den Baugebieten ist bei der Herstellung der Beleuchtung die Licht-Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz MLUK des Landes Brandenburg anzuwenden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BNatSchG sowie § 5 Abs. 2 S. 2 BbgNatSchAG)

Einfriedungen

(5.9) Für Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und Hecken zulässig. Die Höhe von Einfriedungen darf ein Maß von 1,8 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BNatSchG, § 5 Abs. 2 S. 2 BbgNatSchAG sowie § 87 BbgBO)

Begründung der öffentlichen und privaten Grünflächen

(5.10) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen A1, A2, C und D ist jeweils eine mindestens 5 m breite Feldhecke in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 2 m² anzulegen. Die jeweilige Länge der Hecke beträgt mindestens:

- auf der Fläche (A1) 60 m
- der Fläche (A2) 156 m
- auf der Fläche (C) 230 m
- auf der Fläche (D) 100 m.

Es sind Arten der Pflanzliste "Hecken" zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(5.11) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung B1 und B2 ist eine jeweils mindestens 8 m breite Feldhecke in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 2 m² anzulegen. Die jeweilige Länge der Hecke beträgt mindestens

- auf der Fläche (B1) 420 m
- auf der Fläche (B2) 90 m

Es sind Arten der Pflanzliste "Hecken" zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

(5.12) Auf den Grünflächen mit der Bezeichnung L und M sind westlich des vorhandenen Grabens zusammen mindestens 32 Bäume gemäß textlicher Festsetzung 5.16 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

(5.13) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen E 1, E 2 und F sind als Brachflächen zu sichern und zu entwickeln. Dort sind auf mindestens 3.300 m² Bäume und Hecken zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste "Habitat der Goldammer" zu verwenden. Die Selbstbegründung offener Bereiche ist zu dulden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(5.14) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen G und H sind als "Habitat der Zaunelchse" zu sichern und als trockene bis halbtrockene Gras- und Staudenfluren mit Totholz- und Reisighaufen zu entwickeln. Die Selbstbegründung offener Bereiche ist zu dulden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(5.15) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung K ist eine mindestens 10 m breite und mindestens 385 m lange, mit Bäumen überschirmte Feldhecke anzulegen. Es sind mindestens ein Strauch je 2 m² und mindestens ein Baum gemäß textlicher Festsetzung 5.16 je angefangene 300 m² Hecke zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste "Überschirmte Hecken" zu verwenden. Die Selbstbegründung offener Bereiche ist zu dulden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(5.16) Für in den textlichen Festsetzungen 5.4 bis 5.15 festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte gebietsheimische Laubbäume (Baumschulware, Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 14/16 cm) zu verwenden. Es sind Arten der Pflanzliste Bäume zu verwenden, soweit in der textlichen Festsetzung keine andere Pflanzliste benannt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Immissionsschutz

(6.1) **Schallschutz bei Außenbauteilen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Nummer 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm vorzuziehen. Die Norm DIN 4109 wird zusammen mit dem Bebauungsplan beim Bauamt der Gemeinde Storkow (Mark) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

(6.2) **Nachweis der Richtwerte der TA Lärm für Aufenthaltsräume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärm sind im Plangebiet schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die



VERFAHRENSVERMERKE

Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete in einer Entfernung von 50 cm vor mindestens einem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten wird.
(6.3) **Flächenbezogene Geräuschkontingente** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:
Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A) je m² Grundstücksfläche

Bezugsfläche	Fläche (m ²)	L _{EK} tags	L _{EK} nachts
Teilbereich A, GE6	6.138 m ²	58	40
Teilbereich A, GE5	42.950 m ²	55	40
Teilbereich A, GE4	40.450 m ²	58	42
Teilbereich A, G12	36.585 m ²	58	42
Teilbereich B, GE1	16.650 m ²	58	43
Teilbereich B, GE2	28.330 m ²	58	44
Teilbereich B, GE3	11.055 m ²	58	44
Teilbereich B, G11	23.075 m ²	62	47

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die in der Nebenzeichnung, die Bestandteil dieser Festsetzung ist, dargestellten Richtungsssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag in dB(A)	Zusatzkontingent Nacht in dB(A)
A	5	5
B	4	5
C	6	1
D	6	0
E	6	6
F	4	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2 Der Bezugspunkt für die Sektoreneinteilung hat die UTM-Koordinaten (Streifenbreite 6°, nördl. Hemisphäre, ETRS89, UTM-Zone 33): X = 427704; Y = 5791682.

Die DIN 45691 wird im Bauamt der Stadt Storkow (Mark) zur Einsicht bereitgehalten.

Hinweise

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

Im Baugenehmigungsverfahren ist, entsprechend der Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser in der Stadt Storkow (Mark), zuletzt geändert durch Satzung vom 06.11.2014, ein Nachweis über die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers zu erbringen.

Planunterlagen erstellt durch QbVl Sydow & Scheu
Ausgefertigt nach amtlichen Unterlagen (amtliche Liegenschaftskarte ALK 2021) und örtlicher Vermessung (Stand März 2023)
Lagesystem ETRS 89 / Höhensystem DHNN 2016

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- GE 1** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- G 1** Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,6** Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

- OK 54,2 m über NNH** Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhe Null NNH (§ 16 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bezeichnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- Bindungen für die Erhaltung einzelner Bäume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Flächen für die Versorgung

- Fläche für die Versorgung, Elektrizität** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Abgrenzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzungen innerhalb eines Baugebiets**

Hinweise

- 110 KV Hochspannungsleitung (Bestand)**
- 110 KV Hochspannungsleitung (Planung)**

Planunterlagen (nur ALK, Vermessung wird im weiteren Verfahren ergänzt)

- Hauptgebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Zaun
- Böschung
- Einzelbaum
- Wald
- Geländehöhe in m über NNH
- Offener Graben mit Böschung

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2023 (BGBl. 2023 Nr. 354) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3748), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Verordnung über die Ausdehnung der Baualtkarte und die Darstellung des Planmaterials (Planzeicherverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1998 (BGBl. Teil I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1652), das Brandenburgische Wasserrecht (BWRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. 112 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. 124 Nr. 9) S. 14), die Bundesverfassung vom 20. Juli 2000 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesausführungsgesetz Brandenburgischer Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. 113, Nr. 3), ber. GVBl. 113, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. 124, Nr. 9) S. 11) und die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. 118 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. 123, Nr. 18)



Übersichtskarte Maßstab 1 : 20.000



Stadt Storkow (Mark)

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neu Boston 3" Fassung zum Satzungsbeschluss

Maßstab 1 : 2.000 in DIN A0 März 2025