

Gemeinde Heidesee OT Wolzig  
 Bbauungsplan  
 "Biotechnologiapark Spreenhagener Straße"  
 M 1:500



- Planzeichnerklärung**
- GEa** Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)  
 eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Nutzungsschablone:  
 1 - Art der baulichen Nutzung  
 2 - Bauweise, a - abweichend (§ 22 BauNVO)  
 3 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
 4 - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
 5 - Höhe baulicher Anlagen, GH - Gebäudehöhe (§ 16 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)  
 Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- St** Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 Zweckbestimmung Stellplätze
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)  
 Einfahrtsbereich
- a - A Abschnitt, in der die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Geltungsbereiches übereinstimmt (z.B.)
- Private Grünflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)  
 Zweckbestimmung Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)  
 Anpflanzen: Bäume
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB).  
 Erhaltung: Bäume
- Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
 Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“
- BD** Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen  
 BD - Bodendenkmal
- D** D - Baudenkmal
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des Geltungsbereiches
- Sonstige Festsetzungen ohne Normcharakter**  
 vorhandene Flurstücksgrenze  
 Flurstücknummer  
 Gebäudebestand  
 Gebäudeabriss  
 Laubbaum  
 Nadelbaum  
 Geländehöhe  
 Vermessung Baugrenzen und Abstände

- Verfahrensvermerke**
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidesee hat auf ihrer Sitzung am 25.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Biotechnologiapark Spreenhagener Straße" im OT Wolzig beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Heidesee Nr. 04 / 2017 vom 10.05.2017 bekannt gemacht worden.
  - Die Gemeindevertretung hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 25.04.2017 den Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Grünordnungsplan gebilligt und zur Offenlage gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
  - Die frühzeitige Beteiligung wurde durch Offenlage in der Zeit vom 10.05.2017 bis 20.06.2017 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 04 / 2017 vom 10.05.2017 bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.05.2017 frühzeitig beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Gemeindevertretung hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 07.11.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht und dem Grünordnungsplan gebilligt und zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
  - Der Entwurf des B-Plans hat in der Zeit vom 29.11.2017 bis 12.01.2018 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 09 / 2017 vom 29.11.2017 bekannt gemacht worden.
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 17.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Gemeindevertretung hat in öffentlicher Sitzung am 27.03.2018 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Bebauungsplan "Biotechnologiapark Spreenhagener Straße" im OT Wolzig, bestehend aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurde in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung am 27.03.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 02 / 2018 vom 18.04.2018 bekanntgemacht.
  - Der Satzungsbeschluss 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 im Amtsblatt vom 22.08.2018 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Form Vorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.08.2018 in Kraft getreten.
- Heidesee, den 27.06.2018  
 S. Nimtz, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit ausgeteilt.
- Heidesee, den 13.09.2018  
 S. Nimtz, Bürgermeister
- Heidesee, den 22.08.2018  
 S. Nimtz, Bürgermeisterin stellvertretend

- Textliche Festsetzungen**
- Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEa dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Es sind zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO). Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Nicht zulässig sind: Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO). Des Weiteren nicht zulässig sind: Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
  - Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird abweichende Bauweise als Zeilenbauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen bis 85 m zulässig (§ 22 BauNVO).
  - Im Baugebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Zufahrten und Wege auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
  - Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten a-A zugleich Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 11 BauGB).
  - Technische Dachaufbauten sind auf einer Dachgrundfläche von bis zu 40% und Höhe bis zu 46,50 m über NHN zulässig. Zur Spreenhagener Straße und zum Baudenkmal hin sind derartige Anlagen unter Dach zunehmen oder innerhalb einer Attika unterzubringen. Auf denkmalgeschützten Gebäuden sind technische Dachaufbauten unzulässig (§ 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO).
  - Im Baugebiet sowie innerhalb der Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
  - Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Dazu ist je 5 Stellplätze 1 hochstämmiger Baum der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14cm der Pflanzliste 1 zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).
  - Im Plangebiet sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).
  - Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 20% der Fläche mit Strauchgruppen zu bepflanzen. Dabei sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).
- | Pflanzliste 1 - Bäume | Pflanzliste 2 - Sträucher |                        |
|-----------------------|---------------------------|------------------------|
| Acer campestre        | Cornus sanguinea          | Buthartriegel          |
| Carpinus betulus      | Corylus avellana          | Hasel                  |
| Malus sylvestris      | Crataegus monogyna        | Eingriffiger Weißdorn  |
| Prunus avium          | Crataegus oxyacantha      | Zweigriffiger Weißdorn |
| Prunus padus          | Cytisus scoparius         | Besenginster           |
| Pyrus pyracantha      | Euonymus europaeus        | Pfaffenhütchen         |
| Sorbus aucuparia      | Frangula alnus            | Faulbaum               |
|                       | Prunus spinosa            | Schlehe                |
|                       | Rhamnus cathartica        | Kreuzdorn              |
|                       | Rosa canina               | Hundsrose              |
|                       | Rosa rubiginosa           | Weinrose               |
|                       | Salix caprea              | Salweide               |
|                       | Salix cinerea             | Grauweide              |
|                       | Salix viminalis           | Korbweide              |
|                       | Viburnum opulus           | Gemeiner Schneeball    |
- Pflanzqualitäten:  
 Bäume: Hochstamm, 3xv, StU 12-14cm  
 Sträucher: 2xv, 60-100cm
- Hinweise**  
 Im Plangebiet ist mit dem Auftreten untertägiger Bodendenkmalsubstanz zu rechnen. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Im Zuge eines Bauantragsverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Oktober 2008 (GVBl./08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.05.2016 (GVBl./16 [Nr. 14])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)

**Katastervermerk**

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 3. Juli 2013 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

KW 16.05.18  
 Ort, Datum  
 Vermessungsstelle

Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
 Gemeinde: Heidesee  
 Gemarkung: Wolzig  
 Flur: 4  
 Flurstücke vollständig: 32/1, 33/1, 33/2, 35/1, 54/1  
 teilweise: 34, 35/2, 41, 43, 261, 511

Höhenbezug:  
 Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN92

Plangrundlagen	Vermessung	Vermessungsbüro Andreas Schmidt	Maxim-Gorki-Str. 24	15711 Königs Wusterhausen	Datum
					3. Juli 2013

Gemeinde Heidesee  
 Lindenstraße 14b  
 15754 Heidesee

Projekt:  
**Bebauungsplan "Biotechnologiapark Spreenhagener Straße" OT Wolzig**

Planart:	Lageplan
Planungsphase:	Satzungsbeschluss
bearbeitet:	Brehm, Herwig, Schmidt
gezeichnet:	Herwig, Schmidt
Maßstab:	1:500
Projekt-Nr.:	B-L-16-41
Planformat:	840x594
Datum:	01.2018

Planungsbüro für Stadt und Landschaft  
**Stadt Land BREHM**  
 Schulweg 1  
 15711 Königs Wusterhausen  
 03375.52357-30  
 info@stadt-land-brehm.de  
 www.stadt-land-brehm.de