



TEIL I - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Planzeichenerklärung)

Art der baulichen Nutzung	Sonstige Planzeichen	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung
GE 1 Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 20 BauGB)
GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Nutzungsschablone	Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 25a BauGB)
OK 12m Oberkante baulicher Anlagen in Metern Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)	Grundflächenzahl — GE 1 — Nutzungsart und Baugebiet — GRZ 0,8 OK 12m — — a — abweichende Bauweise	Plangrundlage (Auszug)
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	Verkehrsflächen	Gebäude/Bestand
a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Nadelwald
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Grünland
Festsetzung der Höhenlage	Grünflächen	el. Laterne
Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN92) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)	Private Grünflächen, Zweckbestimmung "Gehölzfläche" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Kanaldeckel
		Verkehrsschild
		unterirdischer Hydrant

TEIL II - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I Planungsrechtliche Festsetzungen**
- I.1 Art der baulichen Nutzung**
- I.1.1 Gewerbegebiete**
Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig oder unzulässig.
Zulässig sind:
• Gewerbebetriebe aller Art,
• Lagerhäuser und Lagerplätze,
• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
• Anlagen für sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zugelassen können:
• Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Nicht zulässig sind:
• nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
- I.2 Maß der baulichen Nutzung**
- I.2.1 Grundflächenzahl**
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinnes des § 14 BauNVO und bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- I.2.2 Höhe baulicher Anlagen**
Die jeweils festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen beziehen sich auf den der jeweiligen baulichen Anlagen nächstgelegenen Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung, gemessen in Metern ü. NHN.
Die Überschreitung der jeweils festgesetzten Oberkante durch technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Antennenanlagen) ist bis zu einer Höhe von 2,0 m über der jeweiligen Oberkante zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
- I.3 Bauweise**
- I.3.1 Abweichende Bauweise**
Für die festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 gilt die abweichende Bauweise. Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die maximale Länge baulicher Anlagen wird nicht beschränkt und durch die Baugrenzen bestimmt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)
- I.4 Verkehrsflächen**
Die Einteilung von Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- I.6 Bauliche Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien**
Innerhalb des Plangebiets sind die Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Anlagen für die Sonnenenergieerzeugung zu versehen.
Darüber hinaus sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen wie Leitungsstränge, Schächte und statische Aufwendungen im Dachbereich für den Einsatz erneuerbarer Energien (Solarenergie, Wärmepumpen) vorzusehen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- I.7 Grünordnerische Festsetzungen**
- M1 Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die in der Planzeichnung mit M1 bezeichnete Fläche ist als Pflanzfläche zwischen Gewerbegebiet und den umliegenden Bereichen oder Verkehrsflächen anzulegen. Zulässig ist dabei die Pflanzung von Einzelbäumen, die Anlage von Feldgehölzhecken, linear oder als Gruppen. Es gilt die Pflanzliste 1 und 2. Eine Unterbrechung der Pflanzfläche für Zufahrten ist zulässig. Die Pflanzung von Einzelbäumen der Pflanzliste 1 in Baumstammqualität 12 bis 14 cm Stammumfang erfolgt in einem Abstand von minimal 15 Meter bis etwa 20 Meter zueinander mit mindestens Zweibocksicherung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- M2 Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Waldmantel**
Die in der Planzeichnung als M 2 bezeichnete Fläche dient dem Schutz vorhandener Waldflächen und dem Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften. Die Fläche ist als Waldmantel heimischer und standortgerechter Pflanzen als Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und Wald zu entwickeln.
Auf der Fläche sind mehrreihig Sträucher sowie eingestreute Bäume zu pflanzen. Die Mindestreihenanzahl beträgt drei, der Abstand zueinander etwa 1,5 Meter. Pro Quadratmeter Pflanzfläche ist ein Strauch der Pflanzliste 2 in der Qualität 2xv 60-100 (dreitriebig) aus gebietseigenen Herkünften zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in Gruppen zu je mindestens 4 Pflanzen vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- M3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Mindestbepflanzung der Grundstücke**
Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindest-StU 12/14 cm) zu pflanzen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- I.8 Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 54 Abs. 4 BtgbWG)
Auf den Baugrundstücken anfallendes Regenwasser ist innerhalb der gewerblichen Bauflächen GE zu versickern. In Abhängigkeit von der konkreten Baugrundsituation sind bauliche Anlagen (z.B. Mulden, Kiesrigolen, Füllkörperrigolen) zu errichten. Mit dem Bauantrag hat der Grundstückseigentümer das Konzept zur Regenentwässerung einzureichen.

- II Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
- II.2 Einfriedungen**
Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Abgrenzung der Gewerbegrundstücke durch offene Zäune oder Hecken mit einer Höhe von maximal 2,0 m vorzunehmen. Die Einfriedung durch Mauern sowie die Verwendung sichtbehindernder Materialien, wie Stabmatten, Kunststoffelemente oder Holzlamellen ist unzulässig.

- III Pflanzliste**
- Pflanzliste 1: Bäume**
- | | |
|---------------------|--------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Hänge-Birke | Betula pendula |
| Rot-Buche | Fagus sylvatica |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Kultur-Äpfel | Malus domestica |
| Zitter-Pappel, Espe | Populus tremula |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Walnuss | Juglans regia |
| Prunus avium | Prunus avium |
| Pflaume | Prunus domestica |
| Kultur-Birne | Pyrus communis |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Berg-Ulme | Ulmus glabra |
| Flatter-Ulme | Ulmus laevis |

- Pflanzliste 2: Hecken und Feldgehölze**
- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| Blutroter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Zwei-grifflicher Weißdorn | Crataegus laevigata agg. |
| Pflaumenhütchen | Eunymus europaeus |
| Frangula | Frangula alnus |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Ohrweide | Salix aurita |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Kratzbeere | Rubus idaea |
| Salweide | Salix caprea |
| Grauweide | Salix cinerea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Besenginster | Sarothamnus scoparia |
| Nordische Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Erschließungsbeitragsatzung
Es gilt die Satzung der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) über die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung) vom 14.10.2009.

Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Kreuz (Havel)
Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) vom 05.11.2012.

Niederschlagswasserentsorgungssatzung
Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) vom 01.01.2008.

Versickerung von Niederschlagswasser
Unversickertes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen. Es gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungs-Verordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32).

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

Denkmalschutz
Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

Besonderer Artenschutz
Außenbeleuchtung: Lichtintensive Außenbeleuchtungen der Baugrundstücke sollen zum Schutz der Insekten- und Vogelwelt vermieden bzw. auf gering störende Leuchtkörper (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) begrenzt werden. Es sind zielgerichtete, niedrige Beleuchtungseinrichtungen einzusetzen und konstruktive Vorkehrungen zu ergreifen, die verhindern, dass anfliegende Tiere infolge der Wärmeabstrahlung an den Lampen zu Schaden kommen, zum Beispiel durch die Verwendung geschlossener Lampentypen oder LEDs. Aus Artenschutzgründen sind LEDs, Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung der Wellenlänge 580 nm, Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum oder andere Leuchten, solange sie über UV-Sperrfilter (< 450 nm) verfügen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenvorordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur- schutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl.II/21, [Nr. 71])
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I /04, [Nr.09], S.215)
- Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) hat am _____ in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am MC-Möbel-Ring" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Groß Kreuz (Havel) Nr. ____ vom _____ bekannt gemacht worden.
Groß Kreuz (Havel), den _____

Der Bürgermeister _____ Siegel _____

Auslegung
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Groß Kreuz (Havel) Nr. ____ vom _____ bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von _____ bestehend aus Teil I Planzeichnung, Teil II Textliche Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit _____ bis einschließlich _____ in der Gemeindeverwaltung während der üblichen Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Groß Kreuz (Havel), den _____

Der Bürgermeister _____ Siegel _____

Satzung
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) hat den Bebauungsplan "Gewerbegebiet am MC-Möbel-Ring", bestehend aus Teil I Planzeichnung, Teil II Textliche Festsetzungen und Begründung am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan begilligt.
Groß Kreuz (Havel), den _____

Der Bürgermeister _____ Siegel _____

Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet am MC-Möbel-Ring", bestehend aus Teil I Planzeichnung, Teil II Textliche Festsetzungen und Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Groß Kreuz (Havel), den _____

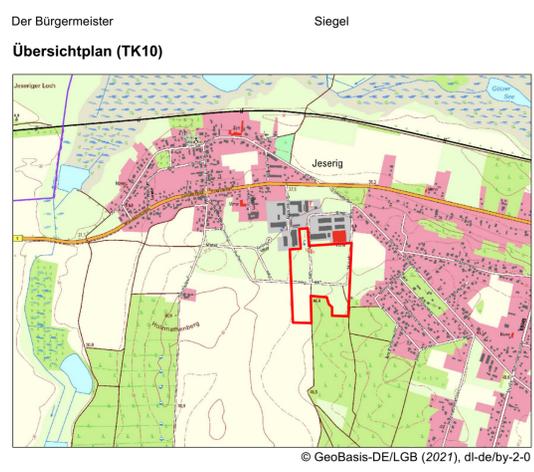
Der Bürgermeister _____ Siegel _____

Katasterbestätigung
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 21.02.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Platzvollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Ort, Datum _____

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur _____

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Groß Kreuz (Havel) Nr. ____ vom _____ bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.
Groß Kreuz (Havel), den _____

Der Bürgermeister _____ Siegel _____



Gemeinde Groß Kreuz (Havel)

Ortsteil Jeserig

Bebauungsplan "Gewerbegebiet am MC-Möbel-Ring"

Planungsstand: Vorentwurf, Juni 2023

Gemarkung Jeserig, Flur 5, Fst. 239, 240/2, 248, 249, 242, 246, 245, 244, 247 und 243, Teilflächen Fst. 241, 250, 238 und 243

Auftraggeber: _____

Gemeinde Schwielowsee Potsdamer Platz 9 14548 Gemeinde Schwielowsee OT Ferch	Auftragnehmer: Plan-Faktor Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR Glogauer Straße 20 10999 Berlin
---	---

Originalmaßstab: 1:1.000