

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN Teil A**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl  
1,8 Geschossflächenzahl  
III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a abweichende Bauweise  
- - - Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

**GRÜNFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünflächen

**Umgrenzung von Flächen die mit Leitungsrechten zugunsten von Erschließungsträgern zu belasten sind**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Umgrenzung von Flächen die mit Leitungsrechten zugunsten der VNG-Verbundnetz Gas AG und der GasLINE-Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straßen zu belasten sind

**SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

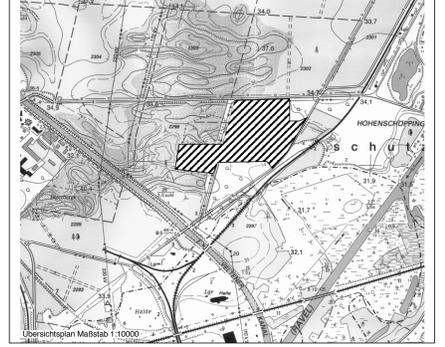
8 Maße in m

**ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE, BESTANDSANGABEN**

- Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer
- Grenzstein
- + Y= X= Lageangaben (amtliches Bezugssystem der Lage: ETRS 89)
- Flurgrenze
- Gestellung, unterirdisch mit Kennzeichnung
- Transformatorstation, Bestand
- Gasdruckstation, Bestand

**Nutzungsschablone**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	



**Ofenstadt Velten**

**Bebauungsplan 10.2 Teilbereich A "Business- Park Velten- Baustufe 2, zwischen Hohenschöppinger Straße und Havelring"**

**Satzung** **Stand: Januar 2005**

Gemarkung: Falkenbergener Forst, Flur 12 Flurst. 5/10, 5/13, 5/15 teilw. und Flur 16 Flurst. 1/20, 1/22 und 1/11



**lindenau & mackrodt planungsgesellschaft**

Raumplanung  
Baukplanung  
Landschaftsplanung  
Bauplanung

Ebersolanweg 37  
14557 Michendorf  
OT Wilhelmsdorf  
Tel: 033205 - 5458  
Fax: 033205 - 54530  
e-mail: L.M.Planung@t-online.de

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung Velten erfolgte in der Sitzung am 17.06.2004. Dies wurde am ..... ortsblich bekannt gemacht.

Velten, den .....  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.  
Velten, den .....  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Einbürgerung und Erörterung der Planungsziele, der wesentlichen Planinhalte und Auswirkungen der Planung in öffentlicher Sitzung des Bauausschusses am .....  
Velten, den .....  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung Velten hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... einschließlich der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen.  
Velten, den .....  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... in der Stadtverwaltung Velten, Bauverwaltung, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich vorgebracht werden können, ortsblich bekannt gemacht worden.  
Velten, den .....  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert worden.  
Velten, den .....  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Velten vom ..... Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Velten, den .....  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Ort, datum: .....  
Siegel .....  
Vermessungsstelle

Die Stadtverordnetenversammlung Velten hat in ihrer Sitzung vom ..... den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.  
Velten, den .....  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit ausgestellt.  
Velten, den .....  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am ..... ortsblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung ist auf die Geltendmachung von verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 44, 215 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung zum Bebauungsplan ist am ..... in Kraft getreten  
Velten, den .....  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert worden.  
Velten, den .....  
Siegel .....  
Der Bürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Teil B**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

1.1.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)  
abweichende Bauweise  
Es sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Länge von 225 m zulässig.

**1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, a und b BauGB)**

1.2.1 M 1 Minimierung der Versiegelung  
Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

**1.3 Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, a und b BauGB)**

1.3.1 Mindestbepflanzung von Baugrundstücken  
In den Baugebieten ist je begonnene 600 qm Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste 1 a (Hochstamm, Mindest- StU 14/16 cm) zu pflanzen. Pflanzungen außerhalb von Vegetationsflächen haben in unversiegelten Baumscheiben von mindestens 5 qm Fläche zu erfolgen. Der Erhalt von Baumbestand sowie Bepflanzungen gemäß technischer Festsetzung 1.3.2 kann auf das Pflanzgebiet angerechnet werden. Baumabgang ist durch Nachpflanzungen der Artenliste 1 a zu ersetzen.

1.3.2 Mindestbepflanzung von Stellplatzanlagen  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stellplatzanlagen zu begrünen. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein Baum der Artenliste 1 a (Hochstamm, Mindest- StU 16/18 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzungen haben in unversiegelten Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 5 qm zu erfolgen. Baumabgang ist durch Nachpflanzungen der Artenliste 1 a zu ersetzen.

1.3.4 Erhaltungs-/ Pflanzbindungen- Pb 1 a  
Die als Pb 1 a gekennzeichneten Grünflächen sind als naturnah gestaltete Vegetationsflächen zu erhalten und zu entwickeln. Versiegelte und befestigte Flächen sind abzutragen und zu renaturieren. Die Flächen sind, durch natürliche Sukzession, als Extensiv- Krautbaum von Charakter eines Sandrockerrasens zu entwickeln. Auf bis zu 20 % der jeweiligen Fläche sind Gehölzgruppen zu erhalten, durch natürliche Sukzession zu entwickeln und durch gruppenartige Pflanzung von Gehölzen der Artenlisten 2 a und 2 b herzustellen. Abgang von Bäumen und Sträuchern ist durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Auf der Fläche sind unzulässig: Versiegelungen und Befestigungen. Als Ausnahme ist der Erhalt der bestehenden Versorgungsleitungen sowie die Anlage je einer maximal 5 m breiten Grundstückszufahrt pro Baugrundstück zulässig. Die Anlage von Sickermulden zur Oberflächenwasserung ist zulässig.

1.3.5 Erhaltungs-/ Pflanzbindungen- Pb 1 b  
Die mit Pb 1 b gekennzeichneten Grünflächen sind als naturnah gestaltete Vegetationsflächen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Versiegelte und befestigte Flächen sind abzutragen und zu renaturieren. Die Grünfläche ist, durch natürliche Sukzession oder Pflanzung, als Gehölzfläche zu entwickeln. Bei Anpflanzungen sind Arten der Artenlisten 3 a und 3 b zu verwenden. Abgang von Bäumen und Sträuchern ist durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Auf der Fläche ist unzulässig: Versiegelungen und Befestigungen. Die Anlage von Sickermulden zur Oberflächenwasserung ist zulässig.

1.3.6 Erhaltungs-/ Pflanzbindung Pb 1 c  
Die mit Pb 1 c gekennzeichnete Grünfläche ist als naturnah gestaltete Gehölzfläche zu erhalten bzw. zu entwickeln. Baum- und Gehölzbestand heimischer Arten ist zu erhalten und durch natürliche Entwicklung oder Anpflanzung von Sträuchern der Artenliste 3 b zu ergänzen. Abgang von Bäumen und Sträuchern ist durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Auf der Fläche ist unzulässig: Versiegelungen und Befestigungen. Die Anlage von Sickermulden zur Oberflächenwasserung ist zulässig.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Teil B**

1.3.7 Erhaltungs-/ Pflanzbindungen- Pb 2 (an der Hohenschöppinger Straße)  
Die mit Pb 2 gekennzeichnete Fläche ist als naturnaher Vegetationskomplex aus Sandrockerassen und heimischen Gehölzen zu erhalten. Der Gehölzanteil ist auf 20 % der Fläche zu begrenzen. Auf der Fläche ist unzulässig: Versiegelungen und Befestigungen.

1.3.8 Fassadenbegrünung  
In den Baugebieten sind Gebädefassaden, die eine zusammenhängende, offnungslose Flächen von mehr als 100 qm Größe aufweisen, mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro fl. 10 m Fassadenlänge sind mindestens 2 Pflanzen zu setzen. Von der Pflicht zur Fassadenbegrünung können auf immissionsschutzrechtlichen, betriebstechnischen und bauphysikalischen Gründen Ausnahmen zugelassen werden.

1.3.9 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen- Verkehrsgrün in den öffentlichen Verkehrsflächen  
In den festgesetzten Verkehrsflächen sind alle Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Als Ausnahme ist die Anlage je einer maximal 5 m breiten Grundstückszufahrt pro Baugrundstück zulässig. Abgang von Bäumen und Sträuchern ist durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung des Wasserwerkes Stöpe. Im Plangebiet befinden sich nach § 32 BtNatSchG geschützte Biotope.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Bauverteilung und Berechtigung von Wohnbaudand vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Pflanzverordnung (PflanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. Bbg. I Nr. 12 S.210)

Bundenschutzgesetz (BtNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch das Naturschutzneuordnungsgesetz vom 23.03.2002 (BGBl. I S.1193)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BtNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. Bbg. I S. 208), zuletzt geändert am 20.04.2004