

TEIL I - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Planzeichnung)

Art der baulichen Nutzung	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung	Sonstige Planzeichen
<p>GE-1 Gewerbegebiete GE-1 bis GE-4.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)</p> <p>GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>OK 12m Oberkante baulicher Anlagen in Metern Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)</p>	<p>— Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>▼ Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>••••• Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25a BauGB)</p> <p>GF1 Grünordnerische Festsetzung (siehe TF 1.4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und 25 b) BauGB)</p>	<p>□ Gebäude/Bestand</p> <p>▭ Überdachung</p> <p>▭ Zaun</p> <p>▭ Uferlinie</p> <p>▭ Flurstücksgrenze</p> <p>▭ Flurgrenzen</p> <p>☐ Laubbaum</p> <p>☐ Nadelbaum</p>
<p>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)</p> <p>▭ Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)</p>	<p>□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>▭ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)</p> <p>§ Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)</p>	<p>Planungsgrundlage (Auszug)</p> <p>▭ Gebäude/Bestand</p> <p>▭ Überdachung</p> <p>▭ Zaun</p> <p>▭ Uferlinie</p> <p>▭ Flurstücksgrenze</p> <p>▭ Flurgrenzen</p> <p>☐ Laubbaum</p> <p>☐ Nadelbaum</p>
<p>Festsetzung der Höhenlage</p> <p>• 37.1 Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN92) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)</p>	<p>Kennzeichnungen</p> <p>▭ Flächen mit Boden- bzw. Grundwasserbelastungen (siehe nachrichtliche Übernahmen und Begründung Kap. 3.4 und 4.4)</p>	
<p>Verkehrsflächen</p> <p>▭ Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p>		

TEIL II - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiete
 Gewerbegebiete
 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig, sofern die unter 1.1.2 festgesetzten Emissionskontingente für die jeweilige Teilfläche eingehalten werden 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 Bereitschaftspersonen 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)

1.1.2 Zuweisung von Emissionskontingenten
 Innerhalb der festgesetzten Teilflächen des Gewerbegebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten

Teilfläche	Emissionsfläche (s. Beiplan)	Emissionskontingent Tag (L _{eq,tags}) in dB(A)/m ²	Emissionskontingent Nacht (L _{eq,nachts}) in dB(A)/m ²
GE 1.1/1.2	F	60	45
GE 2.1/2.2	G	57	42
GE 3	H	60	45
GE 4	I	60	45

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (LEK) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiebeeinflussung nach DIN ISO 9613-25 durchgeführt worden

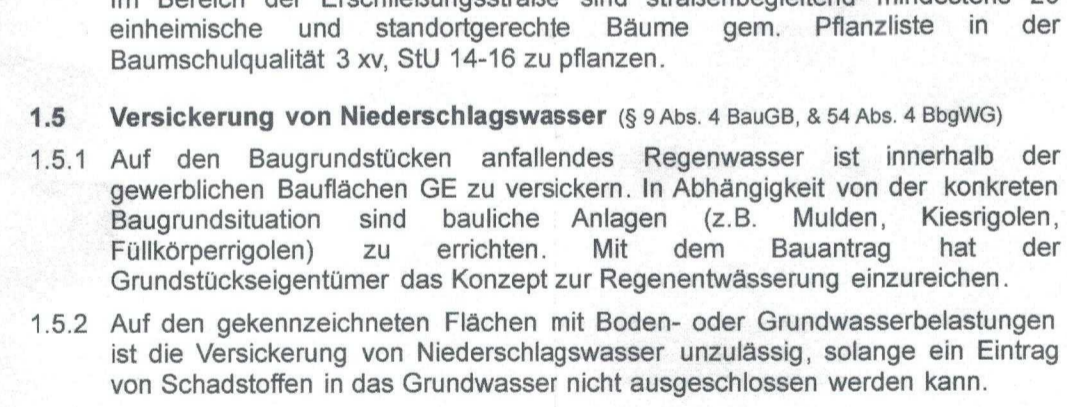
1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.1 Höhe baulicher Anlagen
 Die jeweils festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkte für das jeweilige Baugebiet. Die Bezugshöhe beträgt für das Gewerbegebiet GE-1 36,54 m ü.NHN, für das Gewerbegebiet GE-2 36,12 m ü.NHN, für das Gewerbegebiet GE-3 37,10 m ü.NHN und für das Gewerbegebiet GE-4 36,18 m 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.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

1.3 Bauweise
1.3.1 Abweichende Bauweise
 Für die festgesetzten Gewerbegebiete GE 1.1, GE 1.2, GE 2, GE 3 sowie GE 4.1 und GE 4.2 gilt die abweichende Bauweise. Die Länge baulicher Anlagen wird nicht beschränkt und durch die Baugrenzen bestimmt.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)

1.4 Grünordnerische Festsetzungen
GF 1/2: Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)
GF 1: Die mit GF1 bezeichnete Fläche ist als Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und den Waldbereichen zu erhalten. Der im Bestand vorhandene standorttypische Pionierarten ist zu erhalten und zu entwickeln.
 Hinweis: Pflegepläne und Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Anderweitige Flächennutzungen oder -beeinträchtigungen (Lager-/Abstellfläche etc.) sind auszuschließen.
GF 2: Die mit GF2 bezeichnete Fläche ist als Abstandsgrün zwischen Gewerbegebiet und der Straßenverkehrsfläche der Döhlsdorfer Straße zu erhalten. Die Fläche ist als Feldhecke mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Der Abstand der Pflanzreihen muss 2,0 m betragen und jeweils versetzt anzuordnen. Der Pflanzabstand muss mindestens 1,5 m betragen. Zulässig sind befestigte Zufahrten von der Döhlsdorfer Straße in einer Breite von bis zu 12 m.
GF 3: Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum
 Im Bereich der Erschließungsstraße sind straßenbegleitend mindestens 20 einheimische und standortgerechte Bäume gem. Pflanzliste in der Baumschulqualität 3 xv, STU 14-16 zu pflanzen.

1.5 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 54 Abs. 4 BbgWG)
1.5.1 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, Füllkörpergolen) zu errichten. Mit dem Bauantrag hat der Grundstückseigentümer das Konzept zur Regenentwässerung einzureichen.
1.5.2 Auf den gekennzeichneten Flächen mit Boden- oder Grundwasserbelastungen ist die Versickerung von Niederschlagswasser unzulässig, solange ein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden kann.

2 Pflanzliste
Baum- und Straucharten: Acer campestre • Feld-Ahorn, Betula pendula • Hänge-Birke, Carpinus betulus • Hainbuche, Cornus sanguinea s.l. • Roter Hartriegel, Corylus avellana • Gemeine Hasel, Euonymus europaea • Europ. Pfaffenhütchen, Fagus sylvatica • Rot-Buche, Fraxinus excelsior • Gemeine Esche, Lonicera xylosteum • Rote Heckenkirsche, Quercus petraea • Trauben-Eiche, Quercus robur • Stiel-Eiche, Rhamnus cathartica • Purgier-Kreuzdorn, Rosa canina agg. • Artengruppe Hunds-Rose, Rosa corymbifera agg. • Artengruppe Hecken-Rose, Rosa inodora • Geruchlose Rose, Rosa rubiginosa agg. • Artengruppe Wein-Rose, Rosa tomentosa agg. • Artengruppe Filz-Rose, Sambucus nigra • Schwarzer Holunder, Sorbus aucuparia • Eberesche, Vogelbeere, Tilia cordata • Winter-Linde, Prunus spinosa • Schwarzdorn / Schlehe, Viburnum opulus • Gemeiner Schneeball



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Stellplatzsatzung
 Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Kloster Lehnin vom 10.07.2006

Erschließungsbeitragsatzung
 Es gilt die Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Kloster Lehnin (Erschließungsbeitragsatzung-EBS) vom 23.11.2004.

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

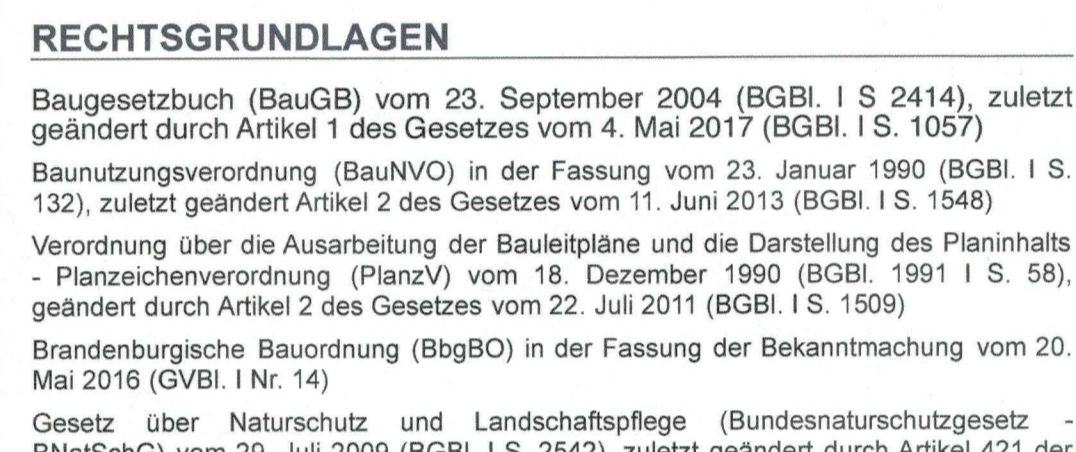
Altlastenverdachtsflächen / Altstandorte
 Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark registrierte Altlastenverdachtsfläche KVF 3 (ehemalige Tankstelle und Ölager). Es handelt sich um das Gebäude der ehemaligen Tankstelle (Gebäude 15) einschließlich der unterirdischen Tanks sowie einem Öllager im Gebäude 16. Boden-, Bauschutt- und Grundwasseruntersuchungen wurden im Bereich der KVF 3 und KVF 4 (Gebäude 20) und Untersuchungen gemäß LAGA im Gebäude 19 durchgeführt. Im Bereich der KVF 3 und 4 wurden keine grenzüberschreitenden Boden- und Grundwasserbelastungen festgestellt. Im Gebäude 19 wurden erhöhte MKW-Gehalte festgestellt. Bei einer Umnutzung des Grundstücks und im Zusammenhang mit geplanten Entseuchtungsmaßnahmen ist ggf. eine erneute Probenahme und Bewertung erforderlich.

Denkmalschutz
 Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfabungen) 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 (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
 Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 43])
 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
 Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
 Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 43])
 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
 Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)



Übersicht der Geltungsbereiche der Bebauungspläne für den Bereich der ehemaligen Kaserne Damsdorf

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kloster Lehnin hat am 15.09.2015 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet / Handwerkerhof Göhlsdorfer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kloster Lehnin Nr. 13 vom 09.10.2015 (Beschluss-Nr. 085/15) bekannt gemacht worden.
 Kloster Lehnin, den 22.06.2017

Der Bürgermeister

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 Kloster Lehnin Nr. 20 vom 28.10.2016 bekannt gemacht worden.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von September 2016 bestehend aus Teil I Planzeichnung, Teil II Textliche Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit 14.11.2016 bis einschließlich 16.12.2016 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.
 Kloster Lehnin, den 22.06.2017

Der Bürgermeister

Satzung
 Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kloster Lehnin hat den Bebauungsplan "Gewerbegebiet/Handwerkerhof Göhlsdorfer Straße", bestehend aus Teil I Planzeichnung, Teil II Textliche Festsetzungen und Begründung am 02.05.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.
 Kloster Lehnin, den 22.06.2017

Der Bürgermeister

Ausfertigung
 Die Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet/Handwerkerhof Göhlsdorfer Straße", bestehend aus Teil I Planzeichnung, Teil II Textliche Festsetzungen und Begründung wird hiermit ausgefertigt.
 Kloster Lehnin, den 22.06.2017

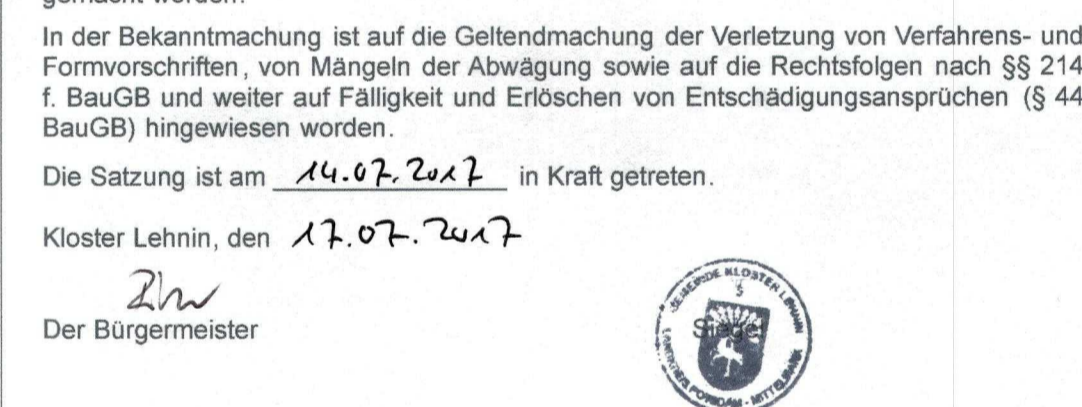
Der Bürgermeister

Katasterbestätigung
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 30.06.2016 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Platzvollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der zugehörigen Grenzen in die Ortholichkeit ist einwandfrei möglich.
 Ort, Datum Potsdam, 15.06.2017
 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 Kloster Lehnin Nr. 12/28 vom 14.07.2017 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am 14.07.2017 in Kraft getreten.
 Kloster Lehnin, den 17.07.2017

Der Bürgermeister

Übersichtplan (TK10)



Gemeinde Kloster Lehnin
Bebauungsplan "Gewerbegebiet/Handwerkerhof Göhlsdorfer Straße"

Planungsstand: September 2016 (ergänzt im März 2017)

Auftraggeber: Gemeinde Kloster Lehnin Friedensstraße 3 14797 Kloster Lehnin	Auftragnehmer: Plan-Faktor Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR Glogauer Straße 20 10999 Berlin
---	--

Bearbeiter: Grüters/Rudolf Datum: 10.04.2017

Originalmaßstab: 1:1.000

