



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

TEIL I - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	GE-1 Gewerbegebiete GE-1 bis GE-6.3 (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)
GRZ 0,8	Grundflächenzahl (GRZ) (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
OK 15m	Oberrante baulicher Anlagen in Metern Höchstgrenze (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	a abweichende Bauweise (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenze	Baugrenze (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Festsetzung der Höhenlage	03271 Höhenbezugspunkt in Metern über NN (DHN2016) (9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 10 BauNVO)
Verkehrflächen	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Flächen für Landwirtschaft / Wald	Fläche für Wald (9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bepflanzungen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Kennzeichnungen	Altlastenverdachtsfläche / Altstandort (siehe nachrichtliche Übernahmen und Begründung Kap. 3.4 und 4.4)
Nutzungsschablone	Nutzungsart und Baugebiet (GE 1, 0,8) Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse abweichende Bauweise max. Oberkante baulicher Anlagen OK 15m
Plangrundlage (Auszug)	Gebäude/Bestand
Überscheidung	
Zaun	
Uferlinie	
Flurkennzeichen	
Flurstücksgrenze	
Laubbaum	
Nadelbaum	

TEIL II - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiete

Innere der festgesetzten Gewerbegebiete sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen zulässig, sofern die unter 1.2 festgesetzten Emissionskontingente für die jeweilige Tätigkeit eingehalten werden:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen können:

- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundröße und Baumasse untergeordnet sind
- nach § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungstätten
- Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO)

1.1.2 Zuweisung von Emissionskontingenten

Innere 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. Bepflanzung)	Emissionskontingent T ₁₀ (L _{eq} , tags)	Emissionskontingent Nacht (L _{eq} , nachts)
GE 1	A	40	40
GE 2	B	60	45
GE 3	C	55	40
GE 4	D	45	45
GE 5	E	60	45
GE 6.1	J	65	50

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 Abstandsmassens und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN ISO 9612-2 durchgeführt worden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen für das Gewerbegebiet GE 1 bis GE 6.3 beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt am östlichen Rand der festgesetzten Fläche für Wald; die Bezugshöhe beträgt 35,42 m ü.NN.

Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen für das Gewerbegebiet GE 6.1 beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt innerhalb der GF1 bezeichneten Fläche mit Pflanzbindungen südöstlich der Teilfläche GE 6.1; die Bezugshöhe beträgt 35,06 m ü.NN.

Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen für die Gewerbegebiete GE 2 bis GE 6.3 beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt innerhalb der GF1 bezeichneten Fläche mit Pflanzbindungen südöstlich der Teilfläche GE 6.1; die Bezugshöhe beträgt 35,06 m ü.NN.

1.2.2 Abweichende Bauweise

Für die festgesetzten Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5 sowie GE 6.1, GE 6.2 und GE 6.3 gilt die abweichende Bauweise. Die Länge baulicher Anlagen wird nicht beschränkt und alleine durch die Baugrenzen bestimmt (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO).

1.4 Grünordnerische Festsetzungen

GF1 Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Die mit GF1 bezeichnete Fläche ist als Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und dem Waldbereich zu erhalten. Der im Bestand vorhandene standorttypische Pflanzenbestand mit einzelnen Heidekrautbereichen ist zu erhalten und zu entwickeln.

GF2 Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die mit GF2 bezeichnete Fläche ist in ihrer aktuellen Ausprägung als Kiefernbestand zu erhalten. Abgängige Kiefern sind mit Bäumen der Pflanzliste zu ersetzen.

1.5 Versickerung von Niederschlagswasser

(9 Abs. 4 BauGB, § 54 Abs. 4 BbgWG)

Auf den Baugrundstücken anfallendes Regenwasser ist innerhalb der gewerblichen Baulichen GE zu versickern. In Abhängigkeit von der konkreten Baugrundsituation sind bauliche Anlagen (z.B. Mulden, Kiesgärten, Füllkörpern) zu errichten. Mit dem Bauantrag hat der Grundstückseigentümer das Konzept zur Regenwasserentsorgung einzureichen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf gekennzeichneten Flächen mit Boden- oder Grundwasserbelastungen ist so lange unzulässig bis nachgewiesen wird, dass keine Gefahr durch Auswaschung festgestellter wassergefährdender Stoffe ausgeht. Das Niederschlagswasser ist bis zur Möglichkeit der gefahrlosen Einleitung in das Grundwasser auf dem Grundstück in die vorhandene Niederschlagskanalisation direkt einzuleiten. Die vorhandenen wasserwirtschaftlichen Anlagen zur Niederschlagsentwässerung (Kanalisation und Mulde) sind solange zu erhalten. Bei nachgewiesener unsicherer Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken werden die wasserwirtschaftlichen Anlagen zur Niederschlagsentwässerung (Kanalisation und Mulde) zurück gebaut.

2 Pflanzliste

Baum- und Straucharten

<i>Acer campestre</i> • Feld-Ahorn	<i>Rhamnus cathartica</i> • Purgier-Kreuzdorn
<i>Betula pendula</i> • Hänge-Birke	<i>Rosa canina</i> agg. • Hunds-Rose
<i>Carpinus betulus</i> • Hainbuche	<i>Rosa corymbifera</i> agg. • Hecken-Rose
<i>Cornus sanguinea</i> s.l. • Roter Hartriegel	<i>Rosa moschata</i> • Geruchlose Rose
<i>Corylus avellana</i> • Gemeine Hasel	<i>Rosa rubiginosa</i> agg. • Wein-Rose
<i>Euconymus europaeus</i> • Eur. Pfaffenhütchen	<i>Rosa tomentosa</i> agg. • Fizz-Rose
<i>Fagus sylvatica</i> • Rot-Buche	<i>Sambucus nigra</i> • Schwarzer Holunder
<i>Fraxinus excelsior</i> • Gemeine Esche	<i>Sorbus aucuparia</i> • Eberesche
<i>Lonicera xylosteum</i> • Rote Heckenrösche	<i>Viburnum tinus</i> • Lila-Heckenrose
<i>Quercus petraea</i> • Trauben-Eiche	<i>Viburnum opulus</i> • Gemeiner Schneeball
<i>Quercus robur</i> • Stiel-Eiche	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Stellplatzsatzung

Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Kloster Lehnin vom 10.07.2008

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 1 (Tanklager). Es handelt sich um das ehemalige Tanklager, bestehend aus 2 Tanklagern mit jeweils 5-8 Tanks, einem Pumpenhaus (Gebäude 25) einschließlich 2 Leichtflüssigkeitsabscheidern sowie einem Öliger Boden-, Bauschutz- und Grundwasseruntersuchungen wurden im Bereich der KVF 1 durchgeführt. Im Bereich der KVF 1 wurden keine grenzüberschreitenden Boden- und Grundwasserbelastungen festgestellt. Ein Restverschmutzung besteht hinsichtlich Bodenbelastungen unter den Tanks, die erst nach Ausbau beseitigt werden können. An der Grundwasserstation GWM 1/4 wurden geringfügig erhöhte Werte für Benzol festgestellt. Es wird empfohlen, die Messstelle zu erhalten und nach einem halben Jahr nochmals zu beproben. Für den geplanten Rückbau des Tanklagers, der Leichtflüssigkeitsabscheider sowie den Ausbau der Tanks auf der KVF 1 ist ein Rückbaukonzept zu erarbeiten, welches den Anforderungen des vorliegenden Boden- und Grundwasserschutzes genügt.

Denkmalschutz

Sollen bei Erarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Stensetzungen, Holz, Verfabnungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum anzugeben (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungslage 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 Archäologisches 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. Nahtlampen/LED-Strahlröhren) 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, Nahtlampen/LED-Strahlröhren mit gelber Strahlung der Wellenlänge 580 nm, Nahtlampen/LED-Strahlröhren mit verbreitertem Spektrum oder andere Leuchten, solange sie über UV-Sperrfilter (λ < 450 nm) verfügen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2017 (GVBl. Nr. 30)

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 89)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Nr. 104, Nr. 09), § 210

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.9.2017 (BGBl. I S. 3370)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. Nr. 28)

Vollstreckungsgesetz (VollstG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2565), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (WaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. Nr. 104, Nr. 8), § 137, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. Nr. 30)



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevereinsversammlung der Gemeinde Kloster Lehnin hat am 20.01.2019 in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbepark Damsdorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kloster Lehnin Nr. 07/2019 vom 26.04.2019 bekannt gemacht worden.

Kloster Lehnin, den 14.11.2019

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. 07/2019 vom 26.04.2019 bekannt gemacht worden. Ergänzend durch Veröffentlichung im Internet (www.klosterlehnin.de) bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der 1. Änderung in der Fassung von Januar 2019, bestehend aus Teil I Planzeichnung, Teil II Textliche Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom 13.05.2019 bis einschließlich 14.05.2019 in der Gemeindeverwaltung während der üblichen Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungstermine von jedermann schriftlich vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kloster Lehnin, den 14.11.2019

Der Bürgermeister

Satzung

Die Gemeindevereinsversammlung der Gemeinde Kloster Lehnin hat die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbepark Damsdorf", bestehend aus Teil I Planzeichnung, Teil II Textliche Festsetzungen und Begründung beschlossen und die Begründung getilgt.

Kloster Lehnin, den 14.11.2019

Der Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbepark Damsdorf", bestehend aus Teil I Planzeichnung, Teil II Textliche Festsetzungen und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Kloster Lehnin, den 14.11.2019

Der Bürgermeister

Katasterbestätigung

Die vergütete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 14.11.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Platzverhältnisse nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Orthotafel ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum 14.11.2019

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. 07/2019 vom 26.04.2019, 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 Falligkeit und Entschöpfung von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 23.11.2019 in Kraft getreten.

Kloster Lehnin, den 23.11.2019

Der Bürgermeister

Gemeinde Kloster Lehnin

Bebauungsplan "Gewerbepark Damsdorf"

in der Fassung der 1. Änderung

Planungsstand: Satzung, Juni 2019

Auftraggeber: Gemeinde Kloster Lehnin Friedensstraße 3 14797 Kloster Lehnin	Auftragnehmer: Plan-Faktor Ralf Rudolf & Dennis Grüters GBR Glogauer Straße 20 10699 Berlin
---	--

Originalmaßstab: 1:1.000

0 10 50 100