

Textliche Festsetzungen

Zwischenüberschriften (fett bzw. kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

1. Art der baulichen Nutzung

(1.1) Ausschluss bestimmter Arten von zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Im Plangebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig (§ 8 Abs. 2 und § 9 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

In den Industriegebieten GI1 und GI2 sind die Ausnahmen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Im Plangebiet sind die Ausnahmen für Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE6 sind Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

(1.2) Ausschluss und Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die auch an Endverbraucher verkaufen, unzulässig. Abweichend davon können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die auch an Endverbraucher verkaufen, zugelassen werden, wenn sie folgende Sortimente führen:

- Möbel, Küchen, Teppiche
- Farben, Tapeten, Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkertartikel, Werkzeuge, Maschinen
- Gartenbedarf, Gartenmöbel, Freilandpflanzen
- Baustoffe, sanitäre Keramik, sanitäre Artikel
- Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeugteile und -zubehör
- Motorräder, Motorradteile und -bedarf
- Sportgroßgeräte, Campingartikel
- Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- sonstige Sortimente auf maximal 10% ihrer Verkaufsfläche, höchstens jedoch 100 m².

Im Plangebiet können Verkaufsfächen von bis zu 100 m² je Betrieb für den Verkauf an Endverbraucher bei funktionaler Zuordnung zu einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem jeweiligen Betrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist und auf dieser Verkaufsfläche ausschließlich im Plangebiet hergestellte oder weiter verarbeitete Produkte veräußert werden.

(1.3) Ausschluss von Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Im Plangebiet sind Anlagen mit einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG, welche den Anforderungen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen, unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(2.1) Oberkante baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Im Plangebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten (z.B. Antennen oder Anlagen der Belüftung und Klimatechnik) oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu 2,0 m über der festgesetzten zulässigen Oberkante zugelassen werden, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurückgesetzt sind.

3. Bauweise

(3.1) Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Grenzabstände gemäß Brandenburgischer Bauordnung sind einzuhalten. Die Gebäudelänge darf maximal 80 m betragen.

4. Nebenanlagen

4.1 Beschränkung von Nebenanlagen auf überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für die Anlage von Zufahrten mit einer Breite von maximal 8 m je Baugrundstück.

5. Schutz von Natur und Umwelt

Begründung der öffentlichen Verkehrsflächen

(5.1) Die öffentlichen Verkehrsflächen in den Teilbereichen A und B sind jeweils zu mindestens 20 % ihrer Gesamtlänge unversiegelt versickerungsfähig anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(5.2) In den öffentlichen Verkehrsflächen sind im Teilbereich A straßenbegleitend mindestens 101, im Teilbereich B mindestens 46 Bäume gemäß textlicher Festsetzung 5.16 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

(5.3) In den öffentlichen Verkehrsflächen sind für Pkw-Stellplätze ausschließlich wasser- und luftdurchlässige Beläge auf durchlässigem Aufbau zulässig. Als Belag sind zulässig: Pflasterbeläge, Beton-Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Rasenwabenplatten und Schotterrasen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung der privaten Grundstücke

(5.4) In den Baugebieten ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum gemäß textlicher Festsetzung 5.16 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

(5.5) In den Baugebieten sind Fahrwege und andere Betriebsflächen, Stellplätze für Pkw und Fußwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen regelmäßig Lkw-Verkehr stattfindet oder auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(5.6) In den Baugebieten sind ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen durch Bäume zu gliedern. Je angefangener fünf Stellplätze ist ein Laubbau gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.16 zu pflanzen. Die Verpflichtung gilt nicht für Stellplätze auf unter- oder überbauten Flächen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

(5.7) In den Baugebieten sind Dachflächen von Gebäuden mit einer Neigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen, Treppenhäuser, Blichungsflächen, Entlüftungen und zur Wartung erforderliche Zuwegungen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 12 cm betragen. Ausnahmsweise kann die Anforderung an die Dachbegrünung verringert werden, wenn an anderer Stelle auf dem Grundstück ein gleichwertiger Ersatz gewährleistet wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Licht-Leitlinie

(5.8) In den Baugebieten ist bei der Herstellung der Beleuchtung die Licht-Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz MLUK des Landes Brandenburg anzuwenden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG sowie § 5 Abs. 2 S. 2 BbgNatSchAG)

Einfriedigungen

(5.9) Für Einfriedigungen sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und Hecken zulässig. Die Höhe von Einfriedigungen darf ein Maß von 1,8 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG, § 5 Abs. 2 S. 2 BbgNatSchAG sowie § 87 BbgBO)

Begründung der öffentlichen und privaten Grünflächen

(5.10) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen A1, A2, C und D ist jeweils eine mindestens 5 m breite Feldhecke in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 2 m² anzulegen. Die jeweilige Länge der Hecke beträgt mindestens:

- auf der Fläche (A1) 70 m
- der Fläche (A2) 156 m
- auf der Fläche (C) 230 m
- auf der Fläche (D) 100 m.

Es sind Arten der Pflanzliste "Hecken" zu verwenden.

(5.11) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung B ist eine mindestens 410 m lange Feldhecke mit einer Pflanzdichte von einem Strauch je 2 m² anzulegen. Es sind Arten der Pflanzliste "Hecken" zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

(5.12) Auf den Grünflächen mit der Bezeichnung L und M sind westlich des vorhandenen Grabens zusammen mindestens 32 Bäume gemäß textlicher Festsetzung 5.16 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

(5.13) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen E und F sind als Brachflächen zu sichern und zu entwickeln. Dort sind auf mindestens 3.300 m² Bäume und Hecken zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste "Habitat der Goldammer" zu verwenden. Die Selbstbegründung offener Bereiche ist zu dulden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(5.14) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen G und H sind als "Habitat der Zauneidechse" zu sichern und als trockene bis halbtrockene Gras- und Staudenfluren mit Totholz- und Reisighaufen zu entwickeln. Die Selbstbegründung offener Bereiche ist zu dulden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(5.15) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung K ist eine mindestens 10 m breite und mindestens 385 m lange, mit Bäumen überschirmte Feldhecke anzulegen. Es sind mindestens ein Strauch je 2 m² und mindestens ein Baum gemäß textlicher Festsetzung 5.16 je angefangene 300 m² Hecke zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste "Überschirmte Hecken" zu verwenden. Die Selbstbegründung offener Bereiche ist zu dulden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(5.16) Für die in den textlichen Festsetzungen 5.4 bis 5.15 festgesetzte Baumpflanzung sind standortgerechte gebietsheimische Laubbäume (Baumschulware, Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 14/16 cm) zu verwenden. Es sind Arten der Pflanzliste Bäume zu verwenden, soweit in der textlichen Festsetzung keine andere Pflanzliste benannt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Immissionsschutz

(6.1) Schallschutz bei Außenbauteilen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Nummer 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm vorzusehen. Die Norm DIN 4109 wird zusammen mit dem Bebauungsplan beim Bauamt der Gemeinde Storkow (Mark) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Nebenzeichnung:
Räumliche Verortung
der Richtungssektoren

Maßstab 1:7.500



(6.2) Nachweis der Richtwerte der TA Lärm für Aufenthaltsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärm sind im Plangebiet schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete in einer Entfernung von 50 cm vor mindestens einem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten wird.

(6.3) Flächenbezogene Geräuschkontingente (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:
Emissionskontingente L_{eq} tags und nachts in dB(A) je m² Grundstücksfläche

Bezugsfläche	Fläche (m ²)	L _{eq,tags}	L _{eq,nachts}
Teilbereich A, GE6	7.285 m ²	58	40
Teilbereich A, GE5	42.950 m ²	55	40
Teilbereich A, GE4	40.450 m ²	58	42
Teilbereich A, GI2	36.585 m ²	58	42
Teilbereich B, GE1	16.650 m ²	58	43
Teilbereich B, GE2	28.330 m ²	58	44
Teilbereich B, GE3	11.055 m ²	58	44
Teilbereich B, GI1	23.075 m ²	62	47

Für die in der Nebenzeichnung, die Bestandteil dieser Festsetzung ist, dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag in dB(A)	Zusatzkontingent Nacht in dB(A)
A	5	5
B	4	5
C	6	1
D	6	0
E	6	6
F	4	3

7. Sonstige Festsetzungen

(7.1) Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die Flächen, welche für die Regenwasserbewirtschaftung erforderlich sind, einen ausreichenden Abstand zum Grundwasser halten.

VERFAHENSVERMERKE

Planunterlagen erstellt durch ÖbVt Sydow & Scheu
Ausgefertigt nach amtlichen Unterlagen (amtliche Liegenschaftskarte ALK 2021) und örtlicher Vermessung (Stand März 2023)
Lagesystem ETRS 89 / Höhensystem DHHN 2016

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

OK 54,2 m über NHN Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhe Null NHN

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Bindungen für die Erhaltung einzelner Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Flächen für die Versorgung

Fläche für die Versorgung, Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Abgrenzungen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzungen innerhalb eines Baugebiets

Hinweise

110 KV Hochspannungsleitung (Bestand)

110 KV Hochspannungsleitung (Planung)

Planunterlagen (nur ALK, Vermessung wird im weiteren Verfahren ergänzt)

Hauptgebäude mit Hausnummer **Nebengebäude**

Flurstücksgränze **205 Flurstücksnummer**

Zaun **Böschung**

Einzelbaum **Wald**

Geländehöhe in m über NHN

Die Festsetzungen des Bebauungsplans liegen dem Baugemeinderat (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176), die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plangehalts (Planzeichenerklärung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1999 (BGBl. Teil I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.06.2021 (BGBl. I S. 1802), das Bundesratsgesetz vom 27. Juli 2009 (BGBl. I S. 2562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), das Brandenburgische Ausdrucks- und Zeichenverzeichnis (Brandenburgisches Naturdenkmalgesetz - BdnatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3; Ber. GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GVBl. I/20, Nr. 26) und die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18) zugrunde.



Übersichtskarte Maßstab 1: 20.000



Stadt Storkow (Mark)

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Neu Boston 3" Entwurf

Maßstab 1 : 2.000 in DIN A0 Dezember 2023