

**Plangrundlage:**  
 Angefertigt nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Vermessung durch ÖbVI L. Müller, 15711 Königs Wusterhausen.  
 Lage- und Höhenplan 17/057, vom März 2017, M 1:1000  
 Lagesystem ETRS 89, Höhensystem DHHN 2016  
 Katasterbestand 13.03.2017  
 Gemarkung Michendorf, Flur 3, Landkreis Potsdam-Mittelmark



GE (2,4)  
 0,8  
 OK 15 m

M 1 : 1000 0 10 20 30 40 50 100 m

**I. Festsetzungen mit Planzeichenerläuterung**

**1. Art der baulichen Nutzung**

GE Gewerbegebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(2,4) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß  
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)  
 OK 15 m Höhe (H) der baulichen Anlage als Höchstmaß über DHHN 2016

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenzen

**6. Verkehrsflächen**

Straßenbegrenzungslinien  
 Straßenverkehrsflächen

**13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

A Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 B Habitat Zauneidechsen  
 C Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**15. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Planunterlage**

vorhandene Bebauung  
 Befestigung / Straße  
 Zaun  
 Nutzungsartenbegrenzung  
 A Asphalt  
 OE Ödland



Nadelwald

Laubwald

Mischwald

Laubbaum

Höhenbezugspunkt

bestehende Flurgrenze

bestehende Flurstücksgrenze

bestehende Flurstücksnummer

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414, zuletzt geändert am 29.05.2017)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132; II 1990 S. 889, zuletzt geändert am 04.05.2017)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58 zuletzt geändert am 04.05.2017)

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl (GFZ) Grundflächenzahl (GRZ)
	Höhe (H) der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter

**II. Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990, letzte Änderung 11.06.2013)**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO)**

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Im gesamten Gewerbegebiet sind

1.1 folgende nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen **nicht zulässig** (gem. § 1 (5) BauNVO):  
**Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude**, die nicht den Gewerbebetrieben zugeordnet sind,  
**Tankstellen**.

1.2 folgende nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen **nur ausnahmsweise zulässig** (gem. § 1 (5) BauNVO), wenn ihre Verträglichkeit im Einzelfall nachgewiesen wird:  
**Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen** (als Art der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe), außer Werksverkauf, mit untergeordnetem Flächenbedarf,  
**Anlagen für sportliche Zwecke**,

1.3 folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen **nicht zulässig** (gem. § 1 (6) BauNVO):  
**Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter**, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,  
**Vergnügungstätigkeiten**.

1.4 **Nebenanlagen / Nebengebäude** gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche **unzulässig**, davon **ausgenommen** sind **Werbeanlagen**, die den Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht entgegenstehen. Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Michendorf zu beachten.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)**

2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 15 m ü DHHN 2016. Der untere Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist der Vermessungspunkt auf dem äußersten westlichen Fahrhahnabschnitt der Feldstraße, der auf 54,98 m ü DHHN 2016 liegt. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

2.2 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie z.B. Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche (z.B. Technikgeschosse, Treppenträume, Türme, Antennen, Masten, Siloanlagen, stationäre Turmdrehkräne etc.) ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung erfolgt.

**3. Erhaltung von Bäumen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

3.1 Die auf den für den Erhalt von Bäumen gekennzeichneten Flächen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist nach den Regelungen der Baumschutzsatzung Ersatz zu pflanzen. Die Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

3.2 Auf den entlang der Baugrenze mit A gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine dauerhafte Gehölzpflanzung zu entwickeln. Hierzu sind jeweils eine Pflanze je 3 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu pflanzen. Für die geplanten Anpflanzungen sollen heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten entsprechend Anlage 1 Gruppe A und B der Baumschutzsatzung verwendet werden, wobei die Arten gruppenweise (3-5 Stück/Art) zu pflanzen sind. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzuzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

3.3 Die mit B gekennzeichnete Fläche ist teilweise zu entsiegeln und als geeignetes Habitat für Zauneidechsen zu errichten sowie dauerhaft zu erhalten.

Weiterhin werden Flächen für Ersatzmaßnahmen durch die Flächenagentur Brandenburg bereitgestellt und über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Die Maßnahmen unter Nrn. 3.2 und 3.3 zum Ausgleich und zum Ersatz werden den Baugrundstücken des Gewerbegebietes vollständig zugeordnet.

3.4 Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß den Bestimmungen der „Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gebiet der Gemeinde Michendorf“ zu versickern.

3.5 Als Maßnahme zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

**4. Art der Betriebe und Anlagen (Lärmschutz) (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)**

Die im GE zugelassenen Anlagen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nur dann zulässig, wenn deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass sie die nachfolgenden Emissionskontingente nach DIN 45691 nicht überschreiten:  
 tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr): L<sub>Ek</sub> = 60 dB/m<sup>2</sup> und  
 nachts (22.00 bis 6.00 Uhr): L<sub>Ek</sub> = 45 dB/m<sup>2</sup>

**Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans (Drs. ...) wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf am ... gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang vom ... bis ...

**2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Planungen wurden in der Bürgerinformationsveranstaltung am ... und im Gemeindeblatt (Ausgabe ...) vorgestellt.

**3. Frühzeitige Beteiligung Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Vorentwurf des B-Plans in der Fassung vom ... wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am ... durch Zusendung der Dokumente bekannt gemacht. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen galt bis ...

**4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am ... in der Gemeindeverwaltung Michendorf in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

**5. Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung des Planentwurfs durch Zusendung der Dokumente am ... benachrichtigt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bis ... festgelegt.

**6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Die Planfassung einschließlich der Begründung wurde am ... in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

**7. Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB**

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im ... - Blatt und durch Aushang vom ... bis ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

**Bebauungsplan Nr. 01/2017**



Gemeinde Michendorf Potsdamer Straße 33  
 14552 Michendorf

Bebauungsplan  
 "Gewerbepark an der Feldstraße" OT Michendorf

Planstand: 30. Juni 2017 Maßstab: 1:1000



Gesellschaft für Umwelt- und Managementberatung mbH

Mahlsdorfer Straße 61 b  
 15366 Hoppegarten OT Hönow  
 Telefon 030 / 99 28 82 - 0