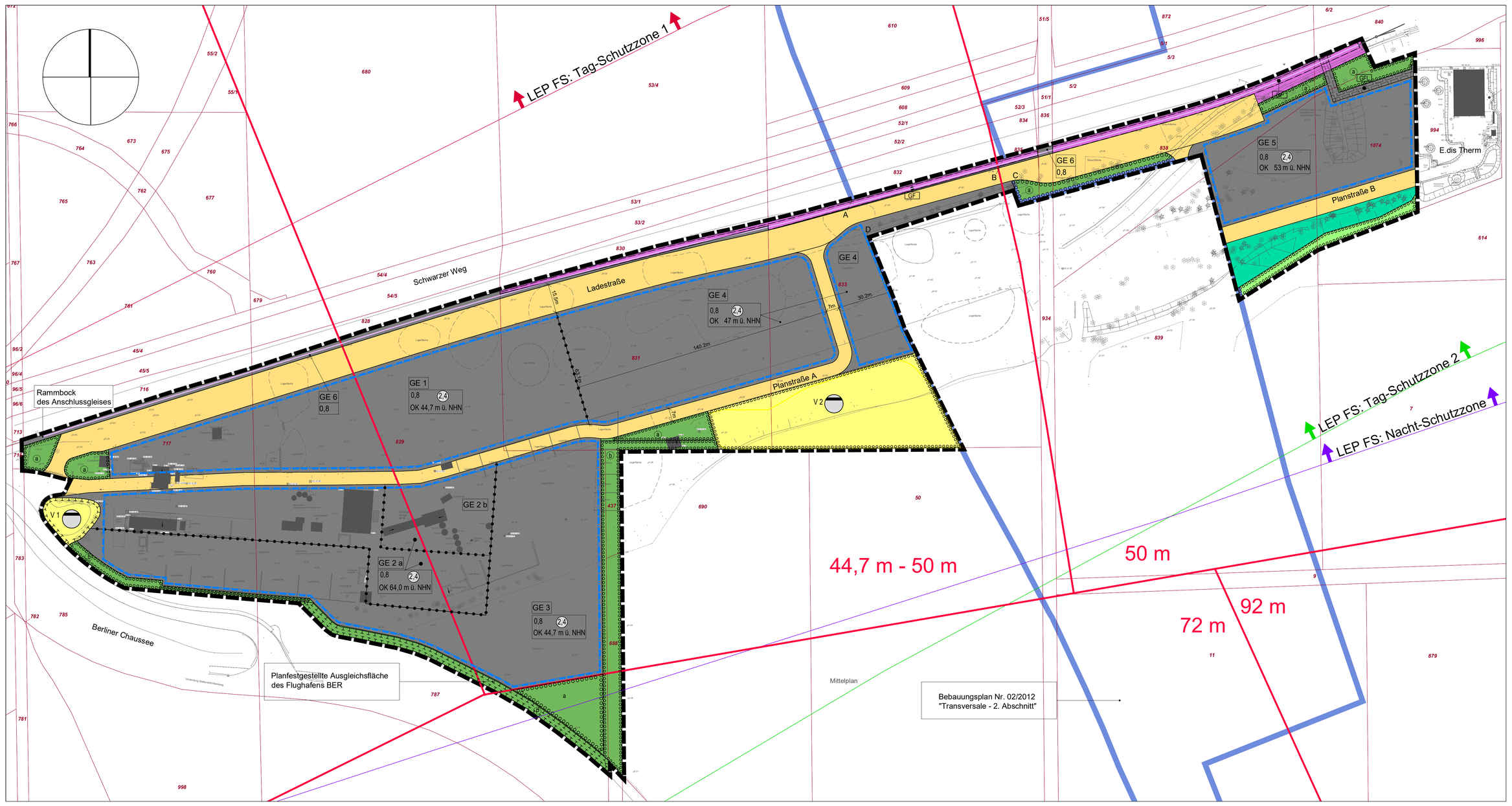


Vermessungsgrundlage: ÖBVI Christian Jänicke, Stand 07.09.2023 Höhensystem: DHHN2016

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO / Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 18 BauNVO, hier Gewerbegebiet, hier Gebiet:	GE 1	
Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 18 BauNVO, hier Grundflächenzahl:	0,8	(Z 4) Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 23 BauNVO, hier Gesamtvollgeschosszahl
	OK 44,7 m ü. NHN	Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO, hier Oberkante

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

- GE — Gewerbegebiet

Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

- Baugrenze

Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Private Straßenverkehrsfläche

Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche / private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich
- GF — mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- GFL — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Planzeichen ohne Normcharakter

- Privates Bahngleis (Anschlussgleis)
- 831 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäude Bestand
- Baum Bestand

Nachrichtliche Übernahme

Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Bahnanlagen
- 92 m / 72 m — Bauhöhe der Planungszone Bauhöhenbeschränkung gemäß LEP FS in der Fassung 30.05.2006, bspw. 72 / 92 m ü. NHN
- Tag-Schutzzone 2 mit Richtungspfeil gemäß Lärmschutzbereich BER gemäß Brandenburgische Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg - Flug(Lärm)BBbgV vom 7. August 2013)
- Nacht- Schutzzone mit Richtungspfeil gemäß Lärmschutzbereich BER gemäß. Brandenburgische Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg - Flug(Lärm)BBbgV vom 7. August 2013)
- Planfestgestellte Ausgleichsfläche des Flughafens BER
- Wald nach Waldgesetz

Hinweis

- Geltungsbereich Bebauungsplan 02/12 "Transversale - 2. Abschnitt"

Satzung der Gemeinde Schönefeld über den Bebauungsplan Nr. 01/23
"Gewerbegebiet Waltersdorf Nord – südlich der Bahnlinie"

Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes 05.03.2024 (GVBl. I Nr. 9),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 10; ber. Nr. 38),
- das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I Nr. 9).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeindeverwaltung Schönefeld eingesehen werden.

(A) Planzeichnung
Maßstab 1:1.000

(B) Textliche Festsetzungen (TF)

I Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.
Das Gewerbegebiet wird in folgende Teilbereiche gegliedert: GE 1 bis GE 5.
Wird nach evtl. Festlegung von Emissionskontingenten angepasst.

2 Innerhalb der mit GE 1 bis GE 3 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe; vgl. dazu TF 6),
- Lagerplätze und Lagerhäuser, die einem Produktionsbetrieb zugeordnet sind,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

3 Innerhalb des mit GE 4 gekennzeichneten Teilbereiches des Gewerbegebietes sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe; vgl. dazu TF 6),
- Lagerplätze und Lagerhäuser, die einem Betrieb für die Baustoffgewinnung, den Baustoffumschlag und den Baustofftransport zugeordnet sind.

4 Innerhalb des mit GE 5 gekennzeichneten Teilbereiches des Gewerbegebietes sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe; vgl. dazu TF 6),
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

5 Innerhalb der mit GE 1 bis GE 3 sowie GE 5 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

6 In dem mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe,
- gewerbliche Stellplatz- und Garagenanlagen,
- Gewerbebetriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen, deren Zweck auf die Darstellung oder die Durchführungen von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

In dem mit GE 5 gekennzeichneten Teilbereich des Gewerbegebietes ist darüber hinaus die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:
- Lagerhäuser und Lagerflächen.

7 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden in den mit GE 1 bis GE 5 gekenn-zeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,
- Vergnügungsstätten.

8 Zulässig sind in den mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewer-begebiets gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:
Wird bei Bedarf zum Entwurf ergänzt.

9 Innerhalb des mit GE 6 gekennzeichneten Teilbereichs des Gewerbegebietes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB das private Bahngleis (Anschlussgleis) zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO

1 Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Grundfläche von Wegen und Stellplätzen für Kfz, die mit dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden, nur zu 50 v.H. anzurechnen.

2 Innerhalb der mit "a" und "b" gekennzeichneten privaten Grünfläche südlich der Planstraße A ist eine Grundfläche von 45 m² zulässig.

III Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. § 18 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB

1 Die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten (OK) können in den mit GE 1, GE 3 und GE 4 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebiets für die zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, für öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Lagerzwecke um bis zu 17 m überschritten werden, wenn die Zustimmung gemäß LuftVG der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg nach Prüfung des Einzelfalls vorliegt. (§ 9 Abs. 2 BauGB).

2 Für die zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, für öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke kann die festgesetzte maximal zulässige Oberkante (OK) in dem mit GE 2a gekennzeichneten Teilbereich des Gewerbegebiets um bis zu 10 m und in dem mit GE 2b gekennzeichneten Teilbereich des Gewerbegebiets um bis zu 20 m überschritten werden, wenn die Zustimmung gemäß LuftVG der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg nach Prüfung des Einzelfalls vorliegt. (§ 9 Abs. 2 BauGB).

3 Für bauliche Anlagen, die der Lagerung dienen und einen Durchmesser von 3,5 m sowie eine Grundfläche von 9,5 m nicht überschreiten, können in den mit GE 1 bis GE 4 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebiets die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten (OK) um bis zu 19 m überschritten werden, wenn die Zustimmung gemäß LuftVG der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg nach Prüfung des Einzelfalls vorliegt. (§ 9 Abs. 2 BauGB).

IV Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

1 Innerhalb des Gewerbegebietes müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen folgende notwendige Pkw-Stellplätze hergestellt werden:
- 1 je 40 m² Nutzfläche Büro und Verwaltungsräume,
- 1 je 30 m² Nutzfläche Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen); mindestens 4 Stellplätze
- 1 je 10 m² Gastraumfläche Gaststätten und Vereinsheime,
- 1 je 3 Betten Beherbergungsbetriebe wie Hotels und Pensionen,
- 1 je 60 m² Nutzfläche Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- 1 je 100 m² Nutzfläche Lagerplatz und Lagerräume,
- 6 je Wartungs- und Reparaturstand Kraftfahrzeugwerkstätten,
- 5 je Waschanlage Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage,
- 3 je Waschplatz Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung,
- 1 je 30 m² Nutzfläche sonstige Nutzungen,
- 1 Behindertenstellplatz je 1000 m² Nutzfläche,
- 1 Lkw-Stellplatz je Ladeluke / Laderampe (Slot).

2 Bei Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Stellplatzbedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.

3 Innerhalb des Gewerbegebietes müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen folgende notwendige Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden:
- 1 je 80 m² Nutzfläche Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen < 4.000 m² BGF,
- 1 je 200 m² Nutzfläche Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen > 4.000 m² BGF, mindestens jedoch 50 Abstellplätze,
- 1 je 10 Gastplätze Gaststätten, Cafés, Restaurants,
- 1 je 20 Gästezimmer Beherbergungsstätten (Hotels, Pensionen),
- 1 je 200 m² Nutzfläche Handwerks- und Gewerbebetriebe.

V Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
Wird bei Bedarf zum Entwurf ergänzt.

VI Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

1 Für Wege und Pkw-Stellplätze innerhalb des Gewerbegebietes sowie Wartungswege innerhalb der mit V 2 gekennzeichneten Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.

2 Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser ist auf nicht bebauten Flächen, auf Vegetationsflächen bzw. in den festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3 Innerhalb der mit V 1 gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Weidengebüsche zu erhalten. Eine Einfriedung aus durchlässigen Zäunen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante sowie einem Abstand des Zaunes von mindestens 0,20 m zwischen Geländeoberkante und Unterkante ist zulässig.

VII Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1 Innerhalb der mit V 2 gekennzeichneten Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Fläche von insgesamt mindestens 3.680 m² zu begrünen. Davon ist eine Fläche von mindestens 600 m² mit 1 Strauch je 1,5 m² gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen und 3.038 m² Fläche mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung zu begrünen. Die Begrünung und Bepflanzung sind dauerhaft zu erhalten.

2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist auf insgesamt mindestens 526 m² ein Strauch je 2,0 m² gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3 Die mit „a" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Extensivgrünland mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung anzulegen. Innerhalb des Extensivgrünlandes sind insgesamt 7, jeweils mindestens 50 m² große, Gehölzinseln anzulegen und zu pflegen. Für die Gehölzinseln ist je 1,5 m² ein Strauch gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4 Die mit „b" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Extensivgrünland mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung anzulegen. Innerhalb des Extensivgrünlandes sind auf einer Fläche von mindestens 2.000 m² mehrschichtige Gehölzflächen zu entwickeln. Für die Bepflanzung ist je 2 m² ein Strauch gemäß Pflanzliste 2 und je 50 m² ein Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen n und dauerhaft zu erhalten.

5 Bei oberirdischen Stellplatzanlagen mit acht und mehr Stellplätzen ist je vier Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste 1 in einer 5,0 m x 2,5 m großen Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 1 (Großkronige Bäume: Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm):
Spitz-Ahorn i.S. (Acer platanoides i.S), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Car-pinus betulus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche i.S (Quercus robur i.S.), Winter- Linde i.S. (Tilia cordata i.S.).

Pflanzliste 2 (Mindestpflanzqualität 2mal verpflanzt, ohne Ballen, 60 – 80 cm):
Feld-Ahorn (Acer campestre), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea s.l.), Hasel (Corylus avel-lana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Frangula alnus), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Grauweide (Salix cinerea), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).

VIII Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1 Die mit GF bezeichnete und festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Unternehmens Lausitzer Grauwacke GmbH zu belasten.

2 Die mit GFL bezeichnete und festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsunternehmens für Fernwärme zu belasten.

IX Hinweise

Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 02/12 "Transversale – 2. Abschnitt"
In dem mit ABCDEA gekennzeichneten Bereich werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02/12 "Transversale – 2. Abschnitt" durch die Festsetzungen des Nr. 01/23 "Gewerbegebiet Waltersdorf Nord – südlich der Bahnlinie" ersetzt.

Bodendenkmale
Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönefeld sind keine Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Jedoch befindet sich das Bodendenkmal 31 "Gräberfeld der Eisenzeit" in räumlicher Nähe. Daher sind Bodendenkmalfunde nicht auszuschließen.
Sollten während während der Bauausführung im gesamten Vorhabenbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind sie gemäß BbgDSchG § 11 Abs. 1 und Abs. 3 unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen.
Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 Abs. 3 kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 Abs. 4). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 Abs. 3).

Kampfmittel
Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bereich, für den eine Kampfmittelbelastung bekannt ist. Bei konkreten Bauvorhaben ist daher eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

Bundesautobahn
Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Zustimmungspflichtig sind ebenfalls bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.
Der Abstand dieser Entfernung wird vom jeweils äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahnen gemessen.
Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf den Bundesautobahnen A 113 und A 117 ansprechen sollen oder dazu geeignet sind, grundsätzlich den Interessen einer hohen Verkehrssicherheit entgegenstehen, sind ungeeignet.
Von den künftigen Bauvorhaben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Bundesautobahnen A 113 und A 117gefährden.

Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung
Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung, in der neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen.

Luftfahrtbelange
Bauliche Anlagen sind luftfahrtrechtlich prüfen und genehmigen zu lassen. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf temporäre Luftfahrthindernisse. Der Einsatz von Baugeräten / Kränen / Bauhilfsmitteln ist stets durch die das Baugerät betreibende Firma bei der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.
Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Schutzbereiches von zivilen Flugsicherungseinrichtungen dürfen gemäß § 18a LuftVG Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Über mögliche derartige Störungen entscheidet das Bundesaufsichtsamt auf der Grundlage des konkreten Falles.
Bei der Anlage der Versickerungsbecken ist durch den Vorhabenträger / die Bauherren nachzuweisen, dass die Regelungen der Richtlinie zur Verhütung von Vogelschlägen im Luftverkehr des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eine Wasserfläche eingehalten werden.

Versickerung des Niederschlagswassers
Damit das Niederschlagswasser schadstofffrei versickern kann, sind für die Herstellung von Versickerungsanlagen Bodenauffüllungen mit Fremdbestandteilen vollständig zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen. Andernfalls ist nachzuweisen, dass eventuell vorhandene Schadstoffe nicht über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser verlagert werden können. Bei natürlichen Böden entfällt das Nachweiserfordernis.

Verfahren

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld den Bebauungsplan Nr. 01/23 "Gewerbegebiet Waltersdorf Nord – südlich der Bahnlinie", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 07.09.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

....
Hersteller der Planunterlage

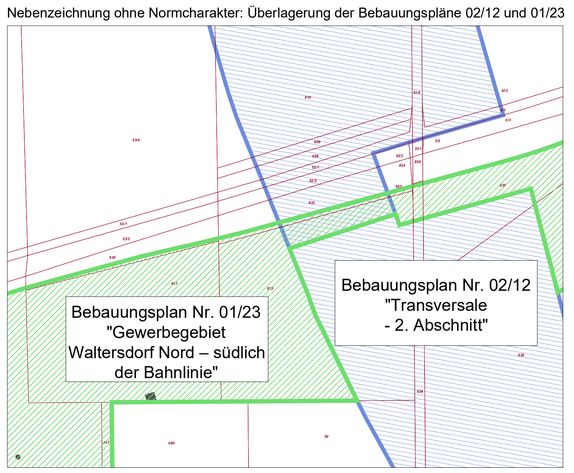
2. Ausfertigung
Die Gemeindevertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen geprüft und den Bebauungsplan Nr. 01/23 "Gewerbegebiet Waltersdorf Nord – südlich der Bahnlinie" der Gemeinde Schönefeld gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Schönefeld, ...
Bürgermeister

3. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 01/23 "Gewerbegebiet Waltersdorf Nord – südlich der Bahnlinie" der Gemeinde Schönefeld sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan Nr. 01/23 "Gewerbegebiet Waltersdorf Nord – südlich der Bahnlinie"er Gemeinde Schönefeld auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Schönefeld bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 01/23 "Gewerbegebiet Waltersdorf Nord – südlich der Bahnlinie" der Gemeinde Schönefeld ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schönefeld, ...
Bürgermeister

Nebenzeichnung ohne Normcharakter: Überlagerung der Bebauungspläne 02/12 und 01/23



Übersicht

Projekt
Bebauungsplan Nr. 01/23 "Gewerbegebiet Waltersdorf Nord – südlich der Bahnlinie"

Auftraggeber Gemeinde Schönefeld

Stand
- Entwurf -

Maßstab: 1:1.000 im Original
Stand: 21. Februar 2025

Bauleitplanung

Wieferig & Suntrop
Potsdamer Straße 12b
Stadtplanung
14513 Teltow
Städtebau
Tel. 03328472296
Projektentwicklung