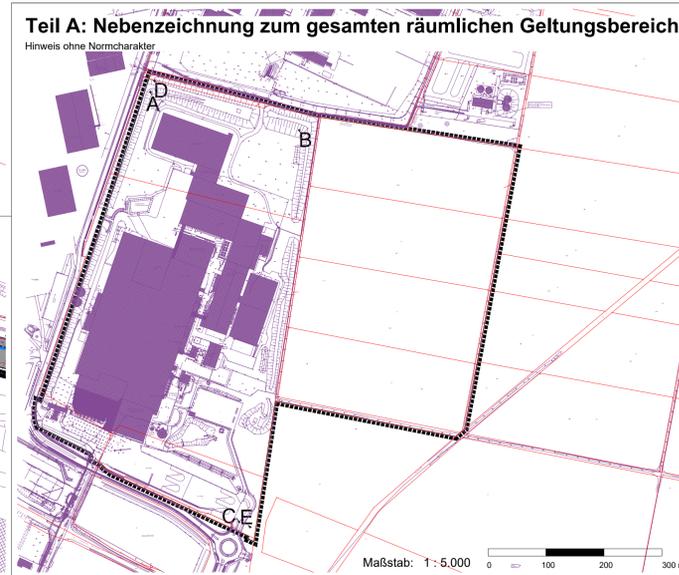
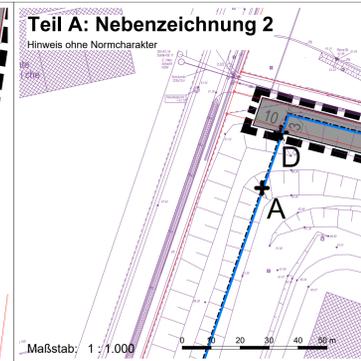
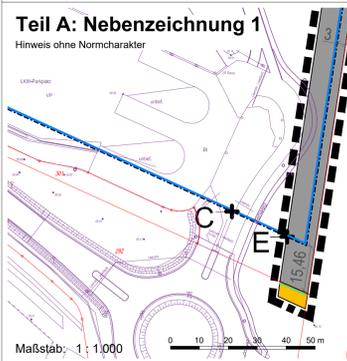
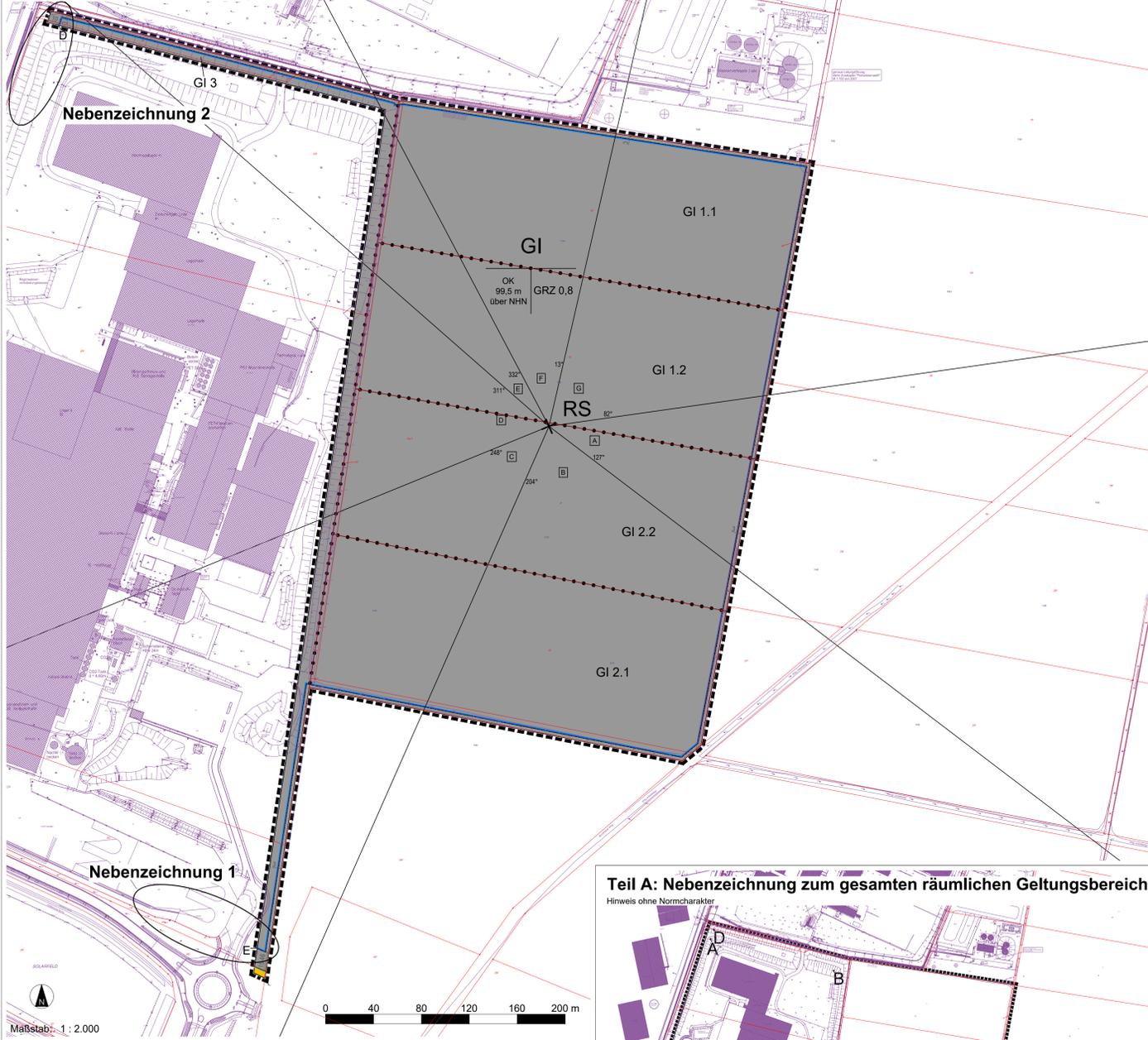


Teil A: Planzeichnung



Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich überwiegend in der Zone IV des Wasserschutzgebiets Lindenbrück.

Kampfmittelverdacht
Das Plangebiet befindet sich in einer Kampfmittelverdachtsfläche.

Hinweise ohne Normcharakter
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bernhardsmüh Brandenburger Urstromquelle“ umfasst nur einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 07/93 „Bernhardsmüh I/III 2. Änderung“ vom 09.05.2011. Die in dem Bebauungsplan „Bernhardsmüh Brandenburger Urstromquelle“ getroffenen Festsetzungen berühren lediglich einen Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 07/93 „Bernhardsmüh I/III 2. Änderung“ vom 09.05.2011. Die übrigen Inhalte der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 07/93 „Bernhardsmüh I/III 2. Änderung“ vom 09.05.2011 behalten ihre Gültigkeit.
Die Beräumung des Plangebiets darf nur in der Zeit von Oktober bis Februar stattfinden.
Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden.
Die in Bezug genommenen Regelwerke und DIN-Vorschriften, wie z.B. die DIN 45691:2006-12, können bei der Stadtverwaltung Baruth/Mark - Bürgerbüro - Ernst-Thälmann-Platz 4, 15837 Baruth/Mark eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

- I. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Industriegebiet
- II. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- 0,8 Grundflächenzahl, hier 0,8
 - Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN im System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN2016) - hier 99,5 m über NHN

- III. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Baugrenze

- IV. Verkehr** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie

- V. Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen der Emissionskontingentierung
 - E Bezeichnung von Eckpunkten der Baugrenzen, hier E
 - Richtungssektoren mit Abgrenzungen gemäß TF 4 Abs. 1 (0° ist Norden, Uhrzeigersinn)
 - RS Bezugspunkt RS der Richtungssektoren (3398587; 5769620 im ETRS89-UTM33N Koordinatensystem)
 - Grenze des zeichnerisch festgesetzten Teilbereichs des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- VI. Darstellungen ohne Normcharakter**
- Bemaßung in Meter

- VII. Darstellungen der Plangrundlage**
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Gebäude
 - Höhe in Meter über NHN (DHHN2016)
 - Sonstige Topographie

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Geltungsbereich

TF 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Teilbereich sowie das in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 07/93 „Bernhardsmüh I/III 2. Änderung“ vom 09.05.2011 festgesetzte Industriegebiet GI 1a.
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Hinweis ohne Normcharakter: Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der „Nebenzeichnung zum gesamten räumlichen Geltungsbereich“ zu entnehmen.

II. Art der baulichen Nutzung

TF 2 Zulässige Nutzungen im Industriegebiet
(1) Im zeichnerisch festgesetzten Industriegebiet (GI) sind, soweit sich aus den Absätzen 2 und 3 nichts anderes ergibt, folgende Nutzungen allgemein zulässig:
a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
b) Tankstellen.
(2) Abweichend von Abs. 3 lit. e sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) sowie Kioske, die der Versorgung der im Gebiet Beschäftigten dienen, ausnahmsweise zulässig.
(3) Unzulässig sind:

- a) Betriebe und Einrichtungen, die nach § 1 der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.3.2017 (BGBl. I S. 483, 3527) zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) - in den Anwendungsbereich der 12. BImSchV fallen, weil in ihnen Stoffe nach dem Anhang I der Verordnung in einem Umfang oberhalb der Mengenschwelle nach Spalte 4 der Verordnung hergestellt, verwendet oder gelagert werden. Satz 1 gilt nicht für Betriebe, die aus der Stoffliste der 12. BImSchV ausschließlich Wasserstoff im Sinne der Spalte 1 Nr. 2.44 des Anhangs I der Verordnung verwenden oder lagern;
- b) Betriebsarten der Abstandsklassen I bis III gem. Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (RdErl. V-3 - 8804.25.1 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“) vom 6.6.2007 (MBl. NW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659 ff.);
- c) Anlagen nach Nr. 3.13 und 10.17 Anhang 1 zur Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1799);
- d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
- e) Einzelhandelsbetriebe;
- f) Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- g) Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO;
- h) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- i) Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

III. Maß der baulichen Nutzung

TF 3 Höhe der baulichen Anlagen
(1) Der dritte Satz der textlichen Festsetzung 1.2.1 des Bebauungsplans Nr. 07/93 „Bernhardsmüh I/III 2. Änderung“ vom 09.05.2011 wird aufgehoben.
(2) Für zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans bereits bestehende bauliche Anlagen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß TF 1, die die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen vollständig oder in Teilen überschreiten, kann ausnahmsweise die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung auch unter Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen in diesen Bereichen zugelassen werden, sofern sie ihre Bestandhöhe nicht überschreiten.
(3) Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen im zeichnerisch festgesetzten Industriegebiet durch technische Dachaufbauten um bis zu 4,0 m überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6 BauNVO)

IV. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

TF 4 Aufhebung und Änderung von Baugrenzen
(1) Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 07/93 „Bernhardsmüh I/III 2. Änderung“ vom 09.05.2011 zeichnerisch festgesetzte Baugrenze wird zwischen der mit den Eckpunkten gemäß Tabelle 1 bezeichneten Linie A-B-C aufgehoben.
(2) Zwischen den Eckpunkten A und D gemäß Tabelle 1 wird in direkter Verbindung beider Eckpunkte eine Baugrenze festgesetzt.
(3) Zwischen den Eckpunkten C und E gemäß Tabelle 1 wird in direkter Verbindung beider Eckpunkte eine Baugrenze festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO)

Tabelle 1: Koordinaten der aufzuhebenden und zu ändernden Baugrenzen im Lagebezugssystem ETRS89-UTM33N

Eckpunkte	Rechtswert	Hochwert
A	398171,45	5769933,81
B	398428,19	5769868,27
C	398324,45	5769198,08
D	398177,88	5769952,84
E	398343,37	5769189,52

Hinweis ohne Normcharakter: Die Lage der Eckpunkte im Geltungsbereich sowie der Verlauf der sich aus dieser Festsetzung ergebenden Baugrenzen ist den Nebenzeichnungen zu entnehmen.

V. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

TF 5 Emissionskontingentierung

(1) Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen des Industriegebiets sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle 2 festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschritten werden:

Tabelle 2: Emissionskontingente Tag und Nacht in dB(A)

Fläche	L_{EK} Tag	L_{EK} Nacht
GI 1.1	68	56
GI 1.2	68	56
GI 2.1	68	55
GI 2.2	67	54
GI 3	66	56

(2) Für die im Bebauungsplan festgesetzten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,Zus,k}$:

Tabelle 3: Richtungssektoren und Zusatzkontingente Tag und Nacht in dB(A)

Richtungssektor k	Anfang	Ende	$L_{EK,Zus,k}$ Tag	$L_{EK,Zus,k}$ Nacht
A	82°	127°	4	3
B	127°	204°	4	7
C	204°	248°	0	0
D	248°	311°	0	6
E	311°	332°	0	2
F	332°	13°	2	8
G	13°	82°	5	5

Hinweis ohne Normcharakter:
0° ist Norden, Uhrzeigersinn; Bezugspunkt (Rechtswert: 3398587, Hochwert: 5769620), Koordinatensystem UTM/ETRS 89

- (3) Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage nach Abs. 1 erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k jeweils $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,Zus,k}$ zu ersetzen ist.
- (4) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel $L_{A,Tag}$ und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998, S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5), an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

VI. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie gründerische Festsetzungen

TF 6 Niederschlagswasser

Das innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Industriegebiets anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und - soweit erforderlich - durch Mulden oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in dem Industriegebiet zu versickern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

TF 7 Aufhebung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (1) Die im Bebauungsplan Nr. 07/93 „Bernhardsmüh I/III 2. Änderung“ vom 09.05.2011 getroffenen zeichnerischen Festsetzungen von privaten Grünflächen werden für die Teilbereiche PG A-1b und PG A-1c aufgehoben.
- (2) Die im Bebauungsplan Nr. 07/93 „Bernhardsmüh I/III 2. Änderung“ vom 09.05.2011 getroffenen textlichen Festsetzungen unter 3.2.1. Bepflanzung privater Grünflächen (Ausgleichsmaßnahme A-1) werden für die Teilbereiche PG A-1b und PG A-1c aufgehoben.

TF 8 Begrünung und Bepflanzung

Im Industriegebiet sind die nicht überbauten Flächen zu mindestens 30 % durch Hecken oder Sträucher zu begrünen. Für die Pflanzung ist pro 1,5 m² ein Strauch (Höhe 60 - 80 cm) gem. Pflanzliste zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Pflanzliste: Hecken und Sträucher

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| Sträucher | Feld-Ahorn |
| Acer campestre | Roter Hartrieegel |
| Cornus sanguinea s.l. | Hassel |
| Corylus avellana | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Pfaffenhütchen |
| Euonymus europaeus | Faulbaum |
| Frangula alnus | Gemeine Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | Schlehe |
| Prunus spinosa | Kreuzdorn |
| Rhamnus cathartica | Schwarze Johannisbeere |
| Ribes nigrum | Hunds-Rose |
| Rosa canina | Heckenrose |
| Rosa corymbifera | Weinrose |
| Rosa rubiginosa | Schwarzer Holunder |
| Sambucus nigra | Gemeiner Schneeball |
| Viburnum opulus | |

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses Nr. _____ der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/Mark in ihrer Sitzung am _____

Baruth/Mark, den _____
Der Bürgermeister _____ (Siegel)

2. Die für die Raumordnung zuständige Behörde ist durch Schreiben vom _____ beteiligt worden.
Baruth/Mark, den _____

Der Bürgermeister _____ (Siegel)

3. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde nach Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange am _____ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/Mark als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.
Baruth/Mark, den _____

Der Bürgermeister _____ (Siegel)

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Der Inhalt des Bebauungsplans stimmt mit der Fassung zum Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/Mark vom _____ überein.
Baruth/Mark, den _____

Der Bürgermeister _____ (Siegel)

5. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt für die Stadt Baruth/Mark ortsüblich 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.
Baruth/Mark, den _____

Der Bürgermeister _____ (Siegel)

Übersichtskarte



Bebauungsplan "Bernhardsmüh Brandenburger Urstromquelle" der Stadt Baruth/Mark

Stand: 13.05.2024
Maßstab: 1 : 2.000
Piangrundlage: Vermesserverplan vom 22.08.2023
Bearbeitung durch: **Plan und Recht GmbH**
- Bauleitplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung - Oderberger Straße 40, 10435 Berlin, Tel.: 030 - 440 24 555

