



Teil A - Planzeichnung

**Teil B - Textliche Festsetzungen**  
**Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 10 BauNVO)

- 1.1 Im Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungststätten
- nur im Baufeld ② sind bis zu 4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Im Baufeld ① sind keine Betriebswohnungen zulässig. (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

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

- 2.1 Die festgesetzte Oberkante (OK) von Gebäuden gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO)

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)**

- 3.1 Im Gewerbegebiet ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker und Pfeiler bis zu 1,00 m vor die Baugrenze zulässig. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

- 4.1 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Pflanzfläche auszubilden. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen. Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern kann angerechnet werden, wenn sie Teil des Baugrundstückes ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 4.2 Bei Abgang von Bäumen in der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (Stammumfang mindestens 12-14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**Naturschutzrechtliche / artenschutzrechtliche Hinweise**

- V CEF 1: Maßnahme artübergreifend Naturschutzfachliche Baubegleitung
- V CEF 2: Maßnahme für Zaunedeckse Abgrenzung der Baufelder durch einen Amphibien- bzw. Reptilienschutzzaun
- V CEF 3: Maßnahme für Zaunedeckse Schutz der angrenzenden Flächen als Lebensraum von Anhang IV Arten

V CEF 4: Maßnahme für Fledermäuse  
Die Rodungsarbeiten sind zwischen dem 01.10. und 28.02. auszuführen.

V CEF 5: Maßnahme für Fledermäuse  
Prüfung der Baumhöhlen vor Baufeldfreimachung auf Besatz durch Fledermäuse und anschließend Maßnahmen zum Verhindern erneuten Einfliegens. Maßnahmenzeitraum möglichst 01.09. bis 01.10.. Im Ergebnis ggf. Maßnahmenanpassung

V CEF 6: Maßnahme für Fledermäuse  
Erhalt des Waldrandes am Westrand des B-Plans als Jagdgebiet

V CEF 7: Maßnahme für Fledermäuse  
Die Bauarbeiten sind im Zeitraum von Ende März bis Anfang Oktober nicht nach Einbruch der Dämmerung weiterzuführen.

V CEF 8: Maßnahme für Brutvögel  
Große Fensterfronten sind zu vermeiden, bzw. deren Gefahrenpotential zu verringern

V CEF 9: Maßnahme für Brutvögel  
Die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen usw.) darf nur vom 01.10. bis 28.02. außerhalb der Brutzeit der Brutvögel erfolgen

V CEF 10: Schutzmaßnahme für Brutvögel und Fledermäuse  
Keine Baustelleneinrichtungen in der Nähe von genutzten Baumhöhlen.

V CEF 11: Maßnahme für Brutvögel  
Keine Inanspruchnahme von Grünflächen außerhalb des Baufeldes, Abgrenzung mittels Bauzaun

A CEF 1: Maßnahme für Fledermäuse  
Fledermauskästen fachgerecht in räumlicher Nähe an geeigneter Stelle im Verhältnis 1:2 anbringen und dauerhaft unterhalten

A CEF 2: Maßnahme für Brutvögel  
Nistkästen für Höhlenbrüter fachgerecht in räumlicher Nähe an geeigneter Stelle im Verhältnis 1:2 anbringen und dauerhaft unterhalten

M1 - Hirschkäfer: Die Eiche am Westrand des Plangebietes ist nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Fällung der Eiche ist diese vorab durch einen Experten auf eine aktuelle Besiedelung zu untersuchen. Die Maßnahme dient zugleich dem Ausschluss eines möglichen Besatzes der potentiell vorkommenden europäisch geschützten xylobionten Käferarten Heldbock und Eremit.

M2 - Erdkröte: Die Baufläche ist im Jahr der geplanten Baumaßnahmen vor Baubeginn, spätestens ab Mitte Februar, vollständig mit einem mobilen Amphibienschutzzaun aus blickdichtem und nicht überkletterbarem Material abzugrenzen. Die Funktionstüchtigkeit des Schutzzaunes ist während der gesamten Bauzeit aufrecht zu halten.

M3 - Erdkröte: Zur barrierefreien Querung des Sandwegs sind außerhalb des abgeäugten Baufeldes Leiteinrichtungen und Durchlässe für Amphibien zu errichten. Die Maßnahme ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 5.1 Zum Schutz vor Lärmauswirkungen müssen in Betriebswohnungen im Baufeld ② mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster an der nach Osten oder Süden ausgerichteten Gebäudeaußenwand liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Hinweise zu Pflanzungen**

Pflanzenliste	
Sträucher	
Auswahl gebietsheim. Gehölzarten (gemäß Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten):	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Halibuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus spec.
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pflaferhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	Rosa carolina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Kelblättrige Rose	Rosa elliptica
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

**Sträucher nicht gebietsheimischer Vogelschutz und Bienennehrgehölze**

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Scheinquälte	Chaenomeles japonica
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kratzbeere	Rubus caesius
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnliche Schneebere	Symphoricarpos albus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Eibe	Taxus baccata

**Hinweise zur Waldumwandlung und zu planexternen Kompensationsmaßnahmen**

- Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 LWaldG waldderechtlich qualifiziert. Von der Waldumwandlung betroffen sind die Flurstücke 507/1, 696 (hist. 506), 697 (lhw.) und das Wegflurstück 492 (lhw.) der Flur 5, Gemarkung Basdorf. Als Ersatzpflanzfläche ist eine Ackerfläche südwestlich von Gussow-Platz auf dem Flurstück 310 der Flur 7, Gemarkung Gussow vertraglich gesichert.
- Als walderbessende Maßnahme ist eine Fläche in der Gemarkung Neuhardenberg auf den Flurstücken 9 und 10 der Flur 7, Gemarkung Neuhardenberg vertraglich gesichert.
- Als planexterne Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in die sonstigen Schutzgüter ist im Flächenpool „Panke Wuhle“ des Landkreises Barnim eine Teilmaßnahme vertraglich gesichert.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)

**GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16-21 BauNVO)

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK 75,0m ü.NHN Oberkante von Gebäuden höchstens 75,0 Meter (m) über Normalhöhennull (NHN)

**Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Verkehrsflächen**

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- A—B Straßenbegrenzungslinie zwischen den Ordnungspunkten A und B

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

**Sonstige Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Darstellung ohne Normcharakter**

- Vermaßung in Meter (m)
- Nummerierung der Baufelder (1 und 2)

**Plangrundlage**

Bestandsplan vom Januar 2023, ÖBVI Dipl.-Ing. Lutz Bohnebeck, Mühlenbecker Damm 66, 16348 Wandlitz Auftr.-Nr. 18-203, ETRS '89, DHHN 2016

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude
- Wald
- Straße außerhalb des Plangebietes
- Waldgrenze

**Gesetzliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./21, [Nr. 5]).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Verfahrensvermerke**

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am ..... von der Gemeindevertreterversammlung vom Wandlitz gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. ....). Die Begründung des Bauungsplanes einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Wandlitz, .....

Bürgermeister Siegel

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... 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.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmt.

Ausgefertigt, Wandlitz, .....

Bürgermeister Siegel

4. Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. .... der Gemeinde Wandlitz bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Wandlitz, .....

Bürgermeister Siegel

**Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)**



Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB 2023

**Gemeinde Wandlitz  
OT Basdorf**

**Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet am Sandweg"**

**Entwurf**

**Mai 2023**

**Maßstab 1 : 1.000**

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: 033 38 / 75 66 00  
Fax: 0 33 38 / 75 66 02  
e-mail: info@wowbernaude

