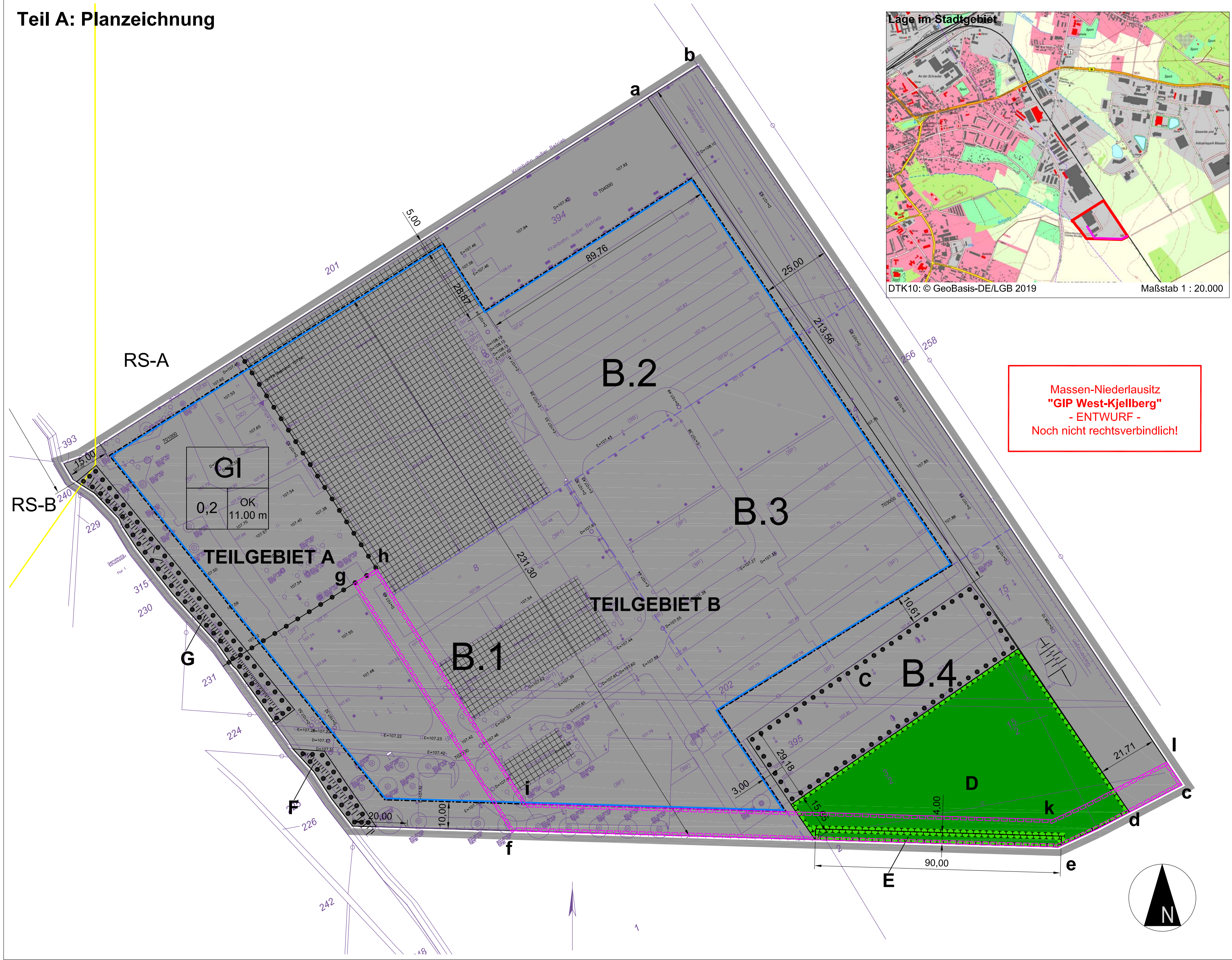


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung entsprechend PlanZV

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

Industriegebiet  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.m. § 9 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 23 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)

OK  
11 m

maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen in Metern über dem festgesetzten Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**4. Grünflächen**

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

**5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

C

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

D

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

**6. Sonstige Planzeichen**

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

b

c

a

d

Flächenumgrenzung abcd gemäß TF 1

Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Plangebietsteile

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Linie zur Unterteilung des Plangebiets in die Teilflächen B.1 bis B.4 mit unterschiedlichen Emissionskontingenten

RS-B

RS-A

Richtungsvektoren für Zusatzkontingente

**7. Darstellungen ohne Normcharakter**

9.25

Vermaßung in Meter

**8. Darstellungen der Kartengrundlage**

SBB4

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

105.48

vorhandenes Gebäude

Geländehöhe in Meter über NHN im DHHN 2016

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- 1. Bahnbetriebsgleise**  
Im Industriegebiet sind innerhalb der mit den Punkten abcd abgegrenzten Fläche Betriebsgleise zulässig.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 2. Festsetzung der Gebäudeoberkante**  
Der Bezugspunkt für die zeichnerische festgesetzte Gebäudeoberkante von 11,0 m liegt bei 108,0 m über Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN 2016).  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.m. § 18 BauNVO)
- 3. Zulässige Grundfläche in Teilgebiet B**  
Im Teilgebiet B darf die zulässige Grundfläche von 0,4 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch Photovoltaikfreiflächenanlagen bis zu 37,5 vom Hundert bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 4. Überschreitung der festgesetzten Höhe durch Gebäudeaufbauten**  
Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen kann ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zugelassen werden, wenn entweder die Grundflächen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie 70 % oder die Grundflächen übriger technischer Anlagen wie Aufzugsanlagen, Entlüftungsanlagen und Schornsteine insgesamt 30 % der Grundfläche der jeweils betreffenden baulichen Anlage nicht überschreiten. Sollen auf einer baulichen Anlage sowohl Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie als auch sonstige technische Anlagen installiert werden, darf die Grundfläche dieser Anlagen insgesamt 80 % der Grundfläche der betreffenden baulichen Anlage nicht überschreiten, wobei die maximale Begrenzung auf 30 % der Gebäudegrundfläche für sonstige technische Anlagen, die keine Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind, zu beachten bleibt. Die maximal festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf von Aufbauten im Sinne des Satzes 1 maximal um 2,0 m überschritten werden, jedoch im Falle von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie maximal um 1,0 m.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 31 BauGB LV.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
- 5. Innerhalb der Fläche cdefghikl ist durchgängig eine 3,0 m breite Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trinkwasser- und Abwasserverbandes zu belasten.**  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Grünordnerische Festsetzungen**
- 6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Auf der Fläche C sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 7. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- (1) Auf der Fläche D für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zwecks Erhaltung und Ergänzung eines Lebensraums geschützter Reptilienarten und Brutvögel der halboffenen Landschaft die mit Bäumen und Sträuchern durchsetzten Ruderalfluren in einem Umfang von mindestens 4.600 m² zu erhalten.
- (2) Die Fläche D dient zugleich als Fläche zum Vollzug von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG zum Ausgleich für Lebensraumverluste der Arten Zauneidechse und Glattnatter innerhalb der Teilfläche abcd des festgesetzten Industriegebietes. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind durch Nebenbestimmung in der Baugenehmigung festzulegen.
- (3) Die Fläche E dient als Fläche zum Vollzug von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG zum Ausgleich für Revierverschlechte der Arten Neuntöter, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke und Gartengrasmücke innerhalb der Teilfläche abcd des festgesetzten Industriegebietes. Innerhalb der Fläche ist ein Laubgebüsch mit einem Anteil von Dornensträuchern von mind. 70 % anzulegen. Es sind standortheimische, nicht gebietsfremde Straucharten aus der Pflanzliste zu verwenden. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind durch Nebenbestimmung in der Baugenehmigung festzulegen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 8. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Versiegelung**  
Die Befestigung von Stellplätzen ist in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.  
(§ 9 Abs. 4 und Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Festsetzungen zum Immissionsschutz**
- 9. Lärmschutz**  
Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden gewerblich genutzten Flächen sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691\* weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	Emissionskontingent	
	LEK, tags [dB]	LEK, nachts [dB]
A	50	40
B.1	55	40
B.2	65	50
B.3	60	45
B.4	60	40

Ausgehend von dem im Plan dargestellten Bezugspunkt, erhöhen sich die Emissionskontingente LEK<sub>j</sub> im Richtungssektor RS-A um folgende Zusatzkontingente LEK<sub>z</sub>us.

Richtungssektor (RS)	Richtung	Zusatzkontingent LEK <sub>z</sub> us [dB]	
		tags	nachts
RS-A	0° bis 215°	+ 3	+ 18
RS-B	215° bis 360°	+ 0	+ 0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. In den Gleichungen (6) und (7) sind für die Immissionspunkte j im Richtungssektor k LEK<sub>i</sub> durch LEK<sub>i</sub> + LEK<sub>z</sub>us,k zu ersetzen. Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r,j</sub> den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).\*

\* DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" ist beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und können außerdem in der Amtsverwaltung des Amtes Kleine Elster, Turmstraße 5, 03238 Massen-Niederlausitz während der Dienstzeiten eingesehen werden.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Tab. 1: Pflanzliste für Strauchpflanzungen in Fläche „E“ der Planzeichnung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Dornenstrauch
als Mindestqualität gilt: Sträucher 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe		
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	-
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	-
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	-
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	x
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn	x
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfeifenhäutchen	-
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	x
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche	-
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	x
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	x
<i>Rosa corymbifera</i>	Artengruppe Heckenrose	x
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Artengruppe Wein-Rose	x
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Artengruppe Filz-Rose	x
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	x
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	x
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	x
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	-
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	-

**Textliche Hinweise ohne Normcharakter**

**Bodendenkmale**  
Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen.

**Ausgleich des Eingriffs**  
Im Rahmen der Baugenehmigung für die Errichtung des Kantine- und Sozialgebäudes wurde geregelt, dass zum Ausgleich des Eingriffs im Geltungsbereich des Bebauungsplans versiegelte Flächen in einem Gesamtumfang von 3.056 m² zu entsiegelt sind.

**Verfahrensvermerke**

**Offenlage**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich im Amtsblatt für das Amt Kleine Elster (Niederlausitz) Nr. \_\_\_\_\_ Jahrgang vom \_\_\_\_\_ bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Massen (Niederlausitz), den

Der Amtsdirektor \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_

**Satzung**

Die Gemeinde hat den Bebauungsplans am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Massen (Niederlausitz), den

Der Amtsdirektor \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Kleine Elster (Niederlausitz) Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Massen (Niederlausitz), den

Der Amtsdirektor \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_

**Vermesservermerk**

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.

Finsterwalde, den

Salzmann \_\_\_\_\_ (ÖBVI)

**Wesentliche Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436).

Bebauungsplan "GIP West-Kjellberg" Gemeinde Massen-Niederlausitz im Amt Kleine Elster



Turmstraße 5  
03238 Massen-Niederlausitz

Aufgestellt und beschlossen auf der Rechtsgrundlage des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und des § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg.

**Planungsstand:** 30. November 2021, Entwurf

**Gemarkung:** Betten

**Maßstab:** 1 : 1.000

**Plangrundlage:** bereitgestellt durch ÖBVI Dipl.-Ing. Uta Salzmann am 24.04.2018

in Verbindung mit bzw. auf Grundlage der ALKIS vom 26.03.2018

**PLANUNDRECHT**

Bearbeitung durch:  
Prof. Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch

**Plan und Recht GmbH**  
Bauleitplanung  
Entwicklungsplanung  
Regionalplanung

Oderberger Straße 40  
10435 Berlin

Tel.: 030 – 440 24 555

info@planundrecht.de  
www.planundrecht.de

Dateiname: 211130\_GIP\_West\_Kjellberg.dwg