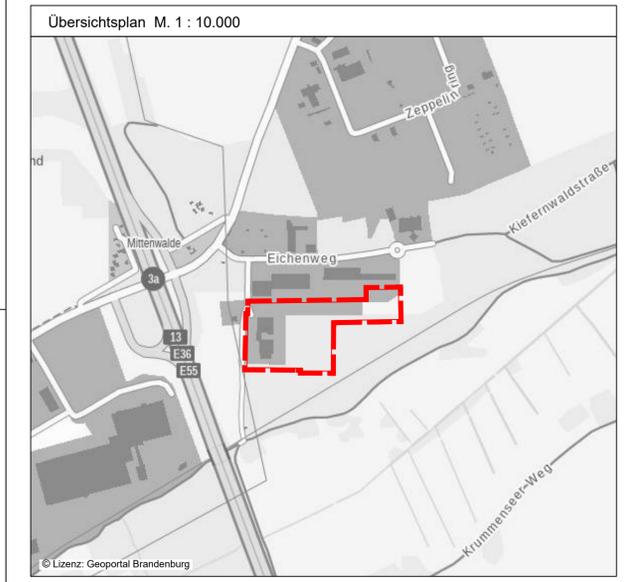


- ### Hinweise
- Bodeneingriffe und Bodendenkmalschutz**  
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. a.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Bodendenkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.
  - Artenschutz**  
In Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel (01.03. - 30.09.) im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Alternativ kann bei einer Fortführung der Bautätigkeit in der Brutzeit eine ökologische Baubegleitung erfolgen.  
Vor der Rodung sind Bäume auf Höhlungen und Nutzungen durch Fledermäuse zu überprüfen. Höhlen sind im Verhältnis 1 : 2 mit Fledermauskästen auszugleichen.  
Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden sind die erfassten Baumhöhlen im Verhältnis 1 : 2 mit Nistkästen auszugleichen.
  - Dachbegrünung und Photovoltaik**  
Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, sind Photovoltaik-Anlagen innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.
  - Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs**  
Die Umwandlung von 2,2 ha Waldflächen wird außerhalb des Geltungsbereichs in der Gemarkung Mittenwalde, Flur 15, Flurstück 71 auf 2,2 ha durch Erstaufforstung kompensiert.  
[wird ggf. weiter ergänzt]

- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I / 18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I / 23, [Nr. 18])



### Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GI** Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 2,0 Geschossflächenzahl (GFZ)
  - III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - OK max. 17,0 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über StraÙe (39,18 m über DHHN2016)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - Überbaubare Grundstücksfläche
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Öffentliche Verkehrsunternehmen

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - 39,18 Höhenbezugspunkt (Meter über DHHN2016)
- Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen**
- 441 Flurstücksgrenzen und -nummern
  - Gebäude
  - 39,18 Geländehöhen in Metern über Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)
  - 10,5 Bemaßung von Abständen

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)**
  - Industriegebiete gem. § 9 BauNVO  
Im festgesetzten Industriegebiet GI sind zulässig:  
- Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Tankstellen.
  - 1.1.1 Unzulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO  
Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im festgesetzten Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
  - 1.1.2 Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO  
Im festgesetzten Industriegebiet sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - 1.2 Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
    - 1.2.1 Allgemeine Zweckbestimmung:  
Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliches Verkehrsunternehmen“ dient der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) als Standort ihres Betriebshofes mit Fachwerkstatt für Busse und für die Unterbringung von Verwaltungsfunktionen.
    - 1.2.2 Zulässige Nutzungen:  
In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliches Verkehrsunternehmen“ sind zulässig:  
- Gebäude und Anlagen, die für die Unterbringung und den Betrieb eines Busbetriebshofes erforderlich sind, einschließlich Werkstätten und Tankstellen,  
- Büro und Verwaltungsgebäude,  
- Stellplatzanlagen für Busse und für Kfz von Mitarbeitern und Besuchern. Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Betriebshof zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)**
  - Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO  
Im festgesetzten Industriegebiet wird eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 17 m festgesetzt. Die Bauhöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßenoberfläche des im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt im öffentlichen Straßenraum des Eichenweges von 39,18 m.

- Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK max.) im Plangebiet bezieht sich auf die Oberkante der baulichen Anlagen (bei Flachdächern = Oberkante Attika, bei geneigten Dächern = First).
- Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch Photovoltaik-/ Solaranlagen und durch technisch notwendige untergeordnete Bauteile um bis zu 3,0 m überschritten werden. Diese Anlagen müssen um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.
- Die im Plan angegebenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN 2016).
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. der BauNVO)**  
Im festgesetzten Industriegebiet sowie in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude über 50 m Länge sind in offener Bauweise zulässig.
  - Solarenergienutzung auf Dachflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)**  
Für Gebäude, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB festgesetzt, dass auf mindestens 75 % der neu entstehenden Dachflächen Photovoltaik-Anlagen zu installieren sind. Davon ausgenommen sind für Betrieb und Wartung der Photovoltaik-Anlagen erforderliche Sicherheits- und Funktionsflächen sowie von anderen notwendigen (gebäude)technischen Anlagen in Anspruch genommene Teile der Dachflächen (z.B. für Belichtungszwecke oder für technisch notwendige Anlagen oder Aufbauten).
  - Gründordnerische Festsetzungen**
    - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
[wird ggf. ergänzt]
    - Stellplatzbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
[wird ggf. ergänzt]
    - Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 1a Abs. 5 BauGB)  
Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sind mindestens extensiv nach dem anerkannten Stand der Technik zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen.

- Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig zu begrünen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)  
[wird ggf. ergänzt]
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Insektenfreundliche Beleuchtung  
Für die Außenbeleuchtung ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z.B. Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin) vorzusehen. Die Ausrichtung der Lichtkegel muss gezielt auf die ökologisch nicht sensiblen Betriebsflächen (nach oben abgeschirmt) ohne große Streuung erfolgen.  
[wird ggf. weiter ergänzt]
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
[wird ggf. ergänzt]

## Stadt Mittenwalde

### 7. Änderung "Erweiterung RVS" des Bebauungsplans Gewerbpark Mittenwalde / Schenkendorf

- Vorentwurf -

Maßstab: 1 : 1000  
Datum: 16.05.2024

**Planquadrat Dortmund**  
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstraße 34-44139 Dortmund - Tel. 0231/557114-0