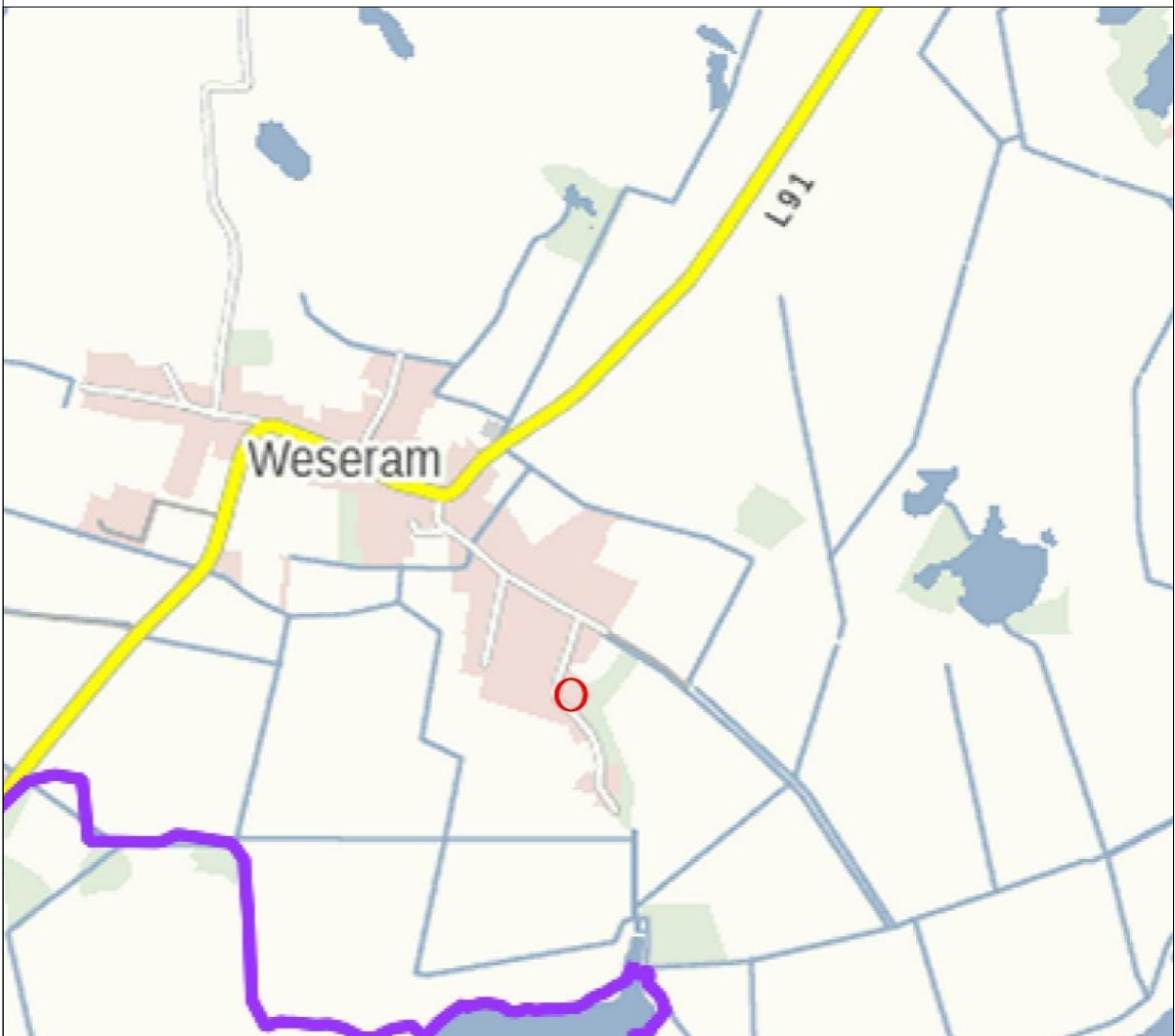


Anlage 2 - Plandokument

Plangrundlage: Stand Liegenschaftskataster: 14.02.2025  
Stand örtliche Aufnahme: 08.11.2024  
Lagesystem: ETRS89  
Höhensystem: DHHN2016

Angefertigt von: Dipl.-Ing. Frank Meyer  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Damaschkestraße 24  
14770 Brandenburg/Havel

Örtlicher Geltungsbereich: Gemarkung Weseram  
Flur 5  
Flurstücke: 199 teilweise, 205, 213 teilweise



Lage des Planungsgebietes (ohne Maßstab / Quelle Kartenausschnitt : Brandenburgviewer)

GEMEINDE Roskow

Bebauungsplan  
"Gewerbegebiet Ziegelei Weseram"

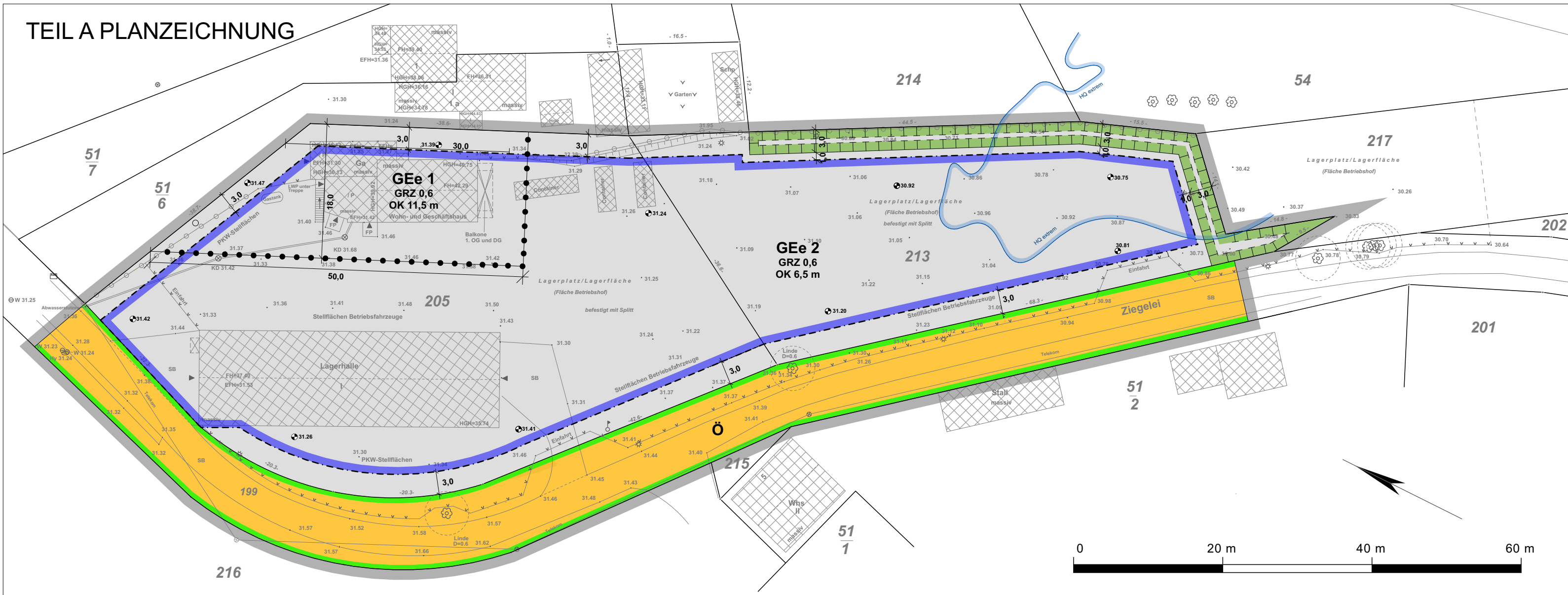
ENTWURF

Stand: 17. März 2025  
Maßstab 1:500

Verfahrensträger:  
Gemeinde Roskow  
vertreten durch das Amt Beetzsee  
Chausseestraße 33b  
14778 Beetzsee

Planverfasser:  
SPO K Stadtplanung B. Krause  
SPO OK Landsberger Allee 394  
SP POK 12681 Berlin  
S SPOK Telefon: 030-97 00 23 15  
In Zusammenarbeit mit  
Dipl.-Ing. Gotje Skujin  
Freie Landschaftsarchitektin

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG :

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
1	Nummer des Baugebietes

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
OK 6,5 m	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
-----------	---------------

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ö	öffentliche Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
---

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
--

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhenlage in Meter über NHN im DHHN 2016 (§ 9 Abs. 3 BauGB)

7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Grenze des Hochwasserrisikogebietes (HQextrem) gemäß Hochwasserrisikokarte des Landes Brandenburg, Stand 20.12.2019

8. Eintragung ohne Normcharakter

Maßangaben in m

9. Darstellungen der Kartengrundlage

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Zaun

Bestandsbaum

Bestandsgebäude

Geländehöhe

Böschung

Hecke

TEIL B TEXT

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Städtebauliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 sind (nur)
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 4 BauNVO - Gewerbebetriebe aller Art, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke - sowie Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten - sind unzulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 sind (nur)
  - nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO - Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke - sowie Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten - sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3, Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung: Zulässige Grundfläche

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 5 BauNVO aufgeführten Anlagen nur bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 5 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten maximalen Oberkanten baulicher Anlagen (OK) beziehen sich auf die durch Höhenbezugspunkte festgesetzten Geländehöhen (Meter über NHN im DHHN 2016). Die Geländehöhe zwischen zwei festgesetzten Höhenbezugspunkten ist durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Die festgesetzten Oberkanten gelten nicht für untergeordnete technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Blitzableiter etc.).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 Abs. 1 BauNVO)

4. Hochwasserschutzmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches muss die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses von Gebäuden eine Höhe von mindestens 31,00 m ü. NHN im DHHN 2016 aufweisen. Diese Fußbodenhöhe darf nur unterschritten werden, wenn durch bauliche Objektschutzmaßnahmen oder eine hochwasserangepasste Bauweise ein ausreichender Hochwasserschutz nachgewiesen wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen

5. Wasserhaushaltsschonende Maßnahmen, Bodenschutz

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 ist eine Befestigung von Stellplätzen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Versickerung von Niederschlagswasser

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, durch den Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer des Grundstücks zu versickern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 54 Abs. 4 BbgVG)

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist wie folgt zu gestalten:  
Es ist eine Gehölzpflanzung aus Sträuchern standortgerechter, einheimischer Arten anzulegen. Je 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

8. Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind Einfriedungen als offene Zäune mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszubilden. Die Höhe der Einfriedungen darf 180 cm gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pflanzenliste

Für die festgesetzten Anpflanzungen wird die Verwendung nachfolgender standortgerechter Gehölzarten empfohlen:

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Örtliche Bauvorschriften

9. Gestaltung der Dächer

Im Geltungsbereich sind Dacheindeckungen in blauen, gelben und violetten Farbtönen unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO)

II. HINWEISE

Straßenverkehrsfläche

Zum Schutz der Fauna im Geltungsbereich und den angrenzenden Gebieten wird empfohlen, für die Beleuchtung im Freien nur abgeschirmte, horizontal montierte Leuchten (Upward Light Ratio: ULR = 0 %) ohne Abstrahlung nach oben oder in die Umgebung mit einer Lichtfarbe von maximal 3.000 Kelvin zu nutzen. Die Anstrahlung von Gebäuden, Bäumen und natürlichen Lebensräumen ist zu unterlassen.

Artenschutz

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze v. 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
BauNVO	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften v. 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
PlanzV 90	v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
BbgBO	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung v. 28.09.2023 (GVBl. I/23 Nr. 18)
BNatSchG	v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Vierten Gesetzes zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaft sowie der Verwaltung von Bürokratie v. 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)
BbgNatSchAG	v. 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes zum Abbau von Schriftformerfordernissen im Landesrecht Brandenburg vom 05.03.2024 (GVBl. I/24 Nr. 9)
WHG	v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2021/1187 über die Straffung von Maßnahmen zur rascheren Verwirklichung des transeuropäischen Verkehrsnetzes v. 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 409)