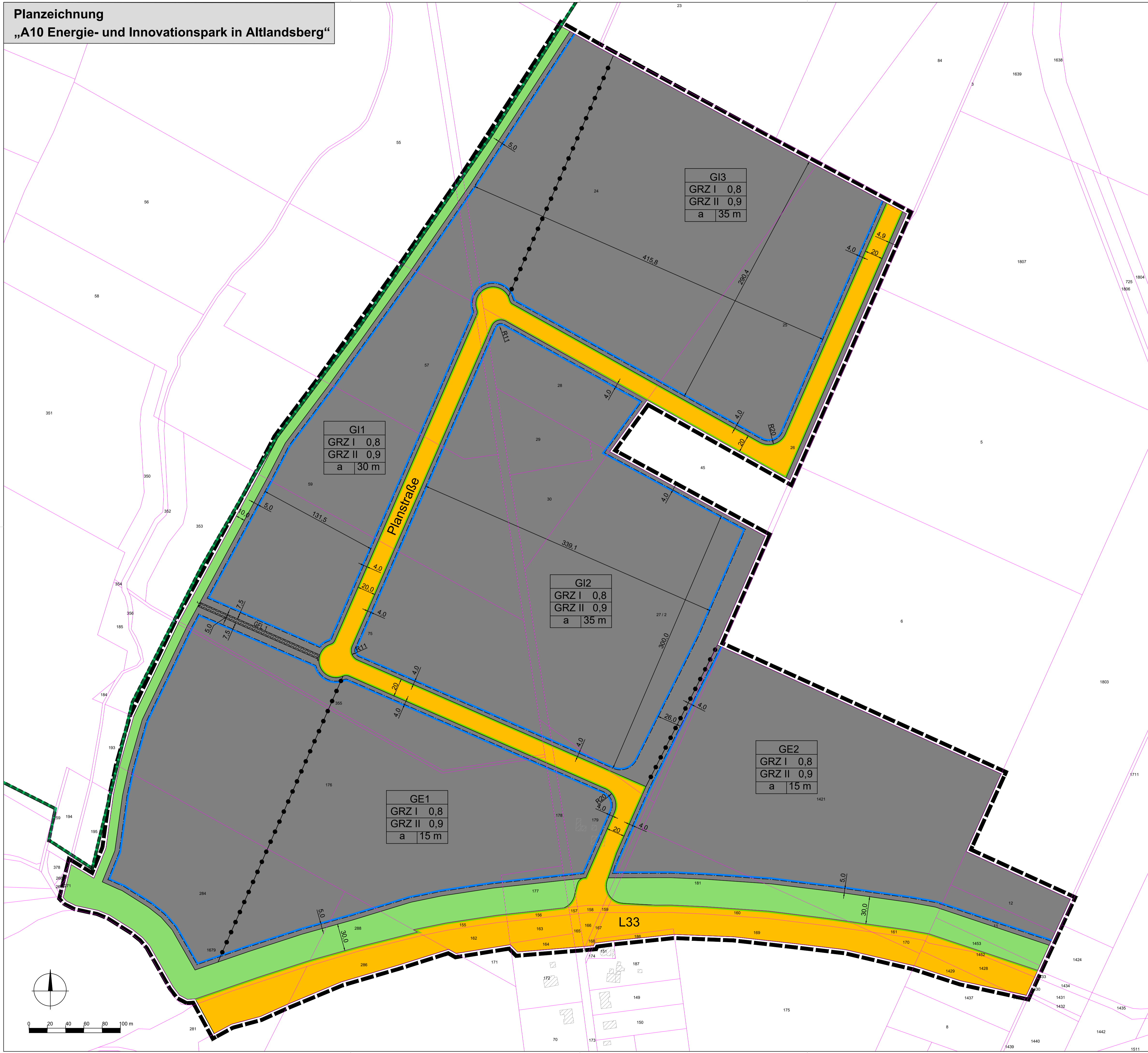


**Planzeichnung**  
**„A10 Energie- und Innovationspark in Altlandsberg“**



**Planzeichenerklärung**

Planzeichenerverordnung 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

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

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

- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
- 15 m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- a** Bauweise (§ 22 Abs.2 und 4 BauNVO) abweichend

**Verkehrsfläche**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

**Grünfläche**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) - Landschaftsschutzgebiet ( LSG)

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- G F L Mit Geh (G) -, Fahr (F) - und Leitungs- (L) Rechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maß der Nutzung

**Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter**

- bestehende Bebauung gemäß ALKIS
- Flurstücksgrenze/- nummern
- Bemaßung in Meter

**Nutzungsschablone**

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: center;">GE2</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">GRZ I 0,8</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">GRZ II 0,9</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">a 15 m</td></tr> </table>	GE2	GRZ I 0,8	GRZ II 0,9	a 15 m	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th colspan="2">Art der baulichen Nutzung</th></tr> <tr><th colspan="2">Grundflächenzahl I (GRZ I)</th></tr> <tr><th colspan="2">Grundflächenzahl II (GRZ II)</th></tr> <tr> <th style="width: 50%;">Bauweise</th> <th style="width: 50%;">Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt (wird im Verfahren geklärt)</th> </tr> </table>	Art der baulichen Nutzung		Grundflächenzahl I (GRZ I)		Grundflächenzahl II (GRZ II)		Bauweise	Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt (wird im Verfahren geklärt)
GE2													
GRZ I 0,8													
GRZ II 0,9													
a 15 m													
Art der baulichen Nutzung													
Grundflächenzahl I (GRZ I)													
Grundflächenzahl II (GRZ II)													
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt (wird im Verfahren geklärt)												

**Textliche Festsetzungen**

**TF 1**

In den Teilgebieten mit der Kennzeichnung GE1 und GE2 des Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO sind allgemein zulässig:  
 • Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
 • Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 • Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
 • Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentrenrelevanten Sortimente gem. Ziel 2.12 und Tabelle 1 Nummer 1 aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) führen und nicht mehr als 10 % der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Die vorhabenbezogene Verkaufsfläche darf 400 m² nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten,
  - Beherbergungsbetriebe,
  - sonstige Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht gemäß dieser Festsetzung ausnahmsweise zulässig sind,
  - Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären.
- (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO)

**TF 2**

In den Teilgebieten mit der Kennzeichnung GI1, GI2 und GI3 des Industriegebiets gemäß § 9 BauNVO sind allgemein zulässig:  
 • Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
 • Tankstellen.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grünfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO)

**TF 3**

In allen Baugebieten können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 3 m für Dachaufbauten wie Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen zugelassen werden, wenn sie mindestens 2 m von den Umfassungswänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

**TF 4**

Für die Teilgebiete, für die der Bebauungsplan eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit der Bezeichnung „a“ festsetzt, gelten folgende Bindungen:  
 Die Länge der Gebäude in den Teilgebieten mit der Kennzeichnung GE1, GE2 sowie GI1, GI2 und GI3 darf 50 m überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

**Verfahrensvermerke**

1. 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.

Ort, den ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

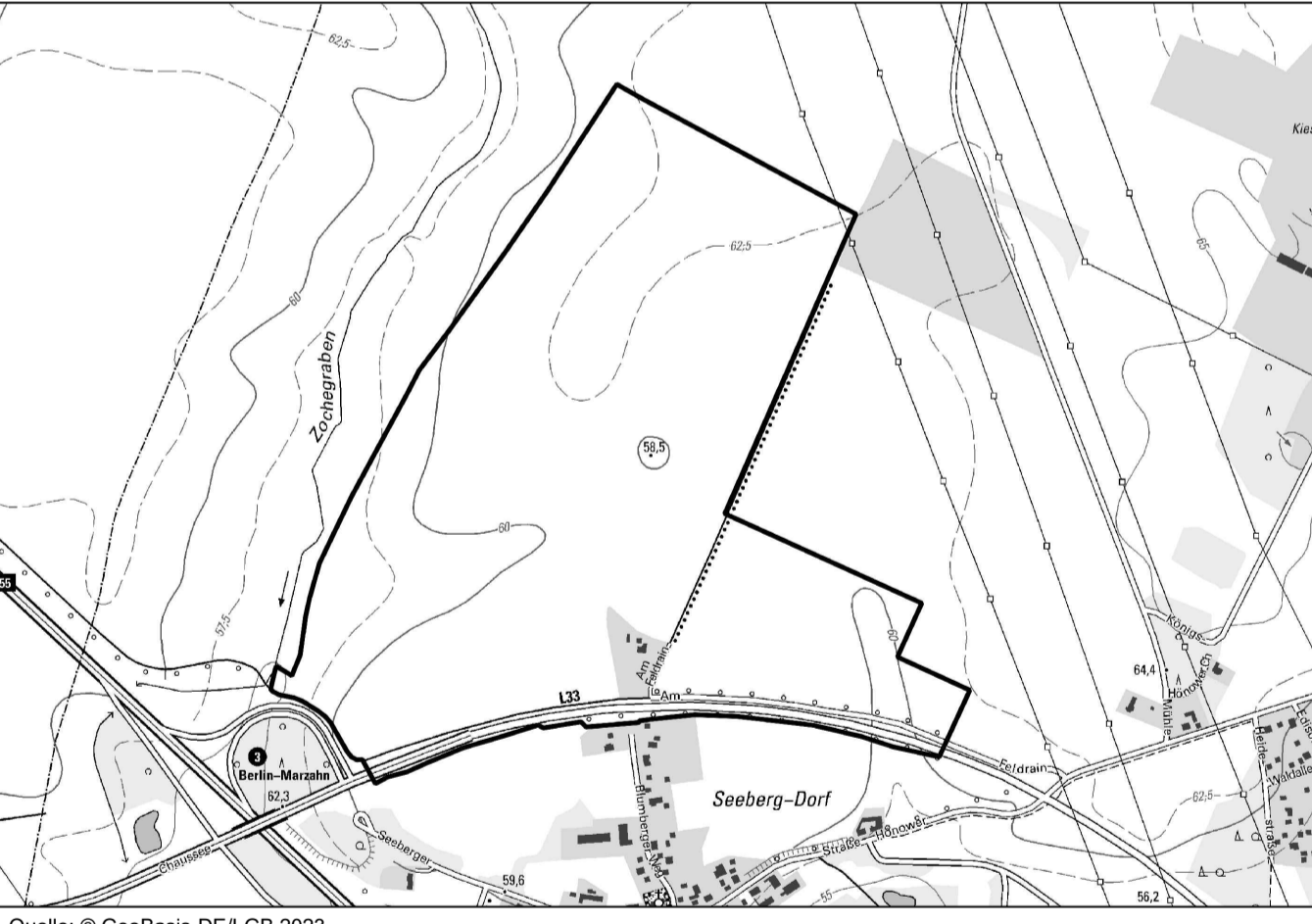
2. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird auf der Grundlage und entsprechend dem Inhalt des Satzungsbeschlusses XXX der Stadtverordnetenversammlung vom ..... ausgefertigt.

Altlandsberg, den ..... Siegel  
 Der Bürgermeister

3. Die Satzung über den Bebauungsplan, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Altlandsberg, den ..... Siegel  
 Der Bürgermeister

**Übersichtskarte**  
 ohne Maßstab



Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2023

**Titel**  
**Stadt Altlandsberg**  
**„A10 Energie- und Innovationspark in Altlandsberg“**

Maßstab 1 : 2.000	Fassung Vorentwurf	Stand März 2024
----------------------	-----------------------	--------------------

**Kartengrundlage**  
 ALKIS - Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

**Gemarkung**

**Verwaltung**

**Bearbeitung**  
 Firu mbH - Berliner Straße, 10 - 13187 Berlin

