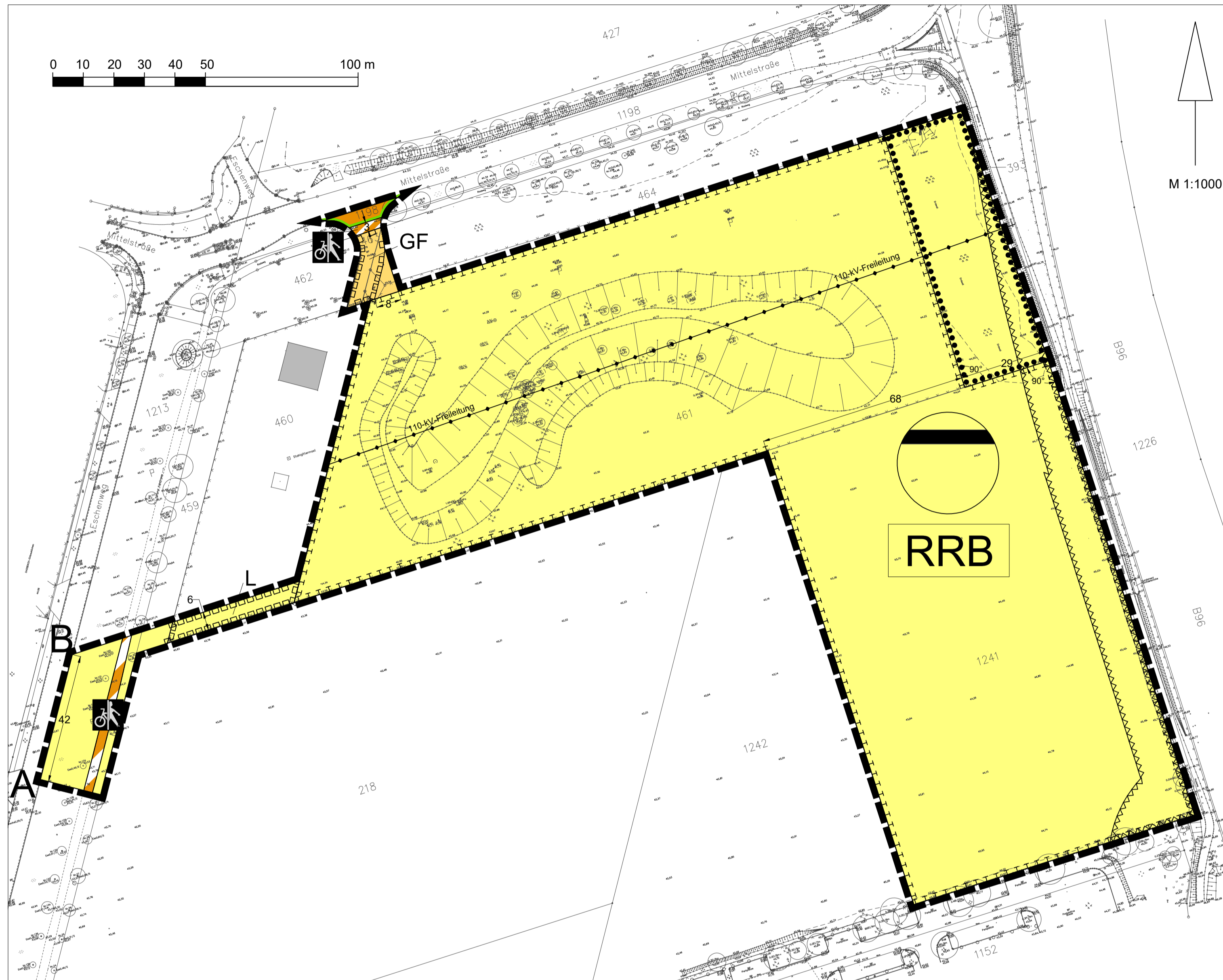


# Bebauungsplan DA22 "Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens im Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz" der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, OT Dahlewitz

## Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



Planunterlage: Vermessungsbüro Antje Wildgrube, Stand: 03.11.2022 ERTS89 / DHHN2016 Gemarkung Dahlewitz, Flur 5, Flurstücke 461, 463 sowie teilweise 459, 460, 464, 1198, 1213, 1241

## Planzeichenerklärung

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (RRB)

RRB

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Punkte der Straßenbegrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen, z.B. "A"

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

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

Sonstige Planzeichen

GF / L Mit Geh- (G), Fahr- (F) und/ oder Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

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

Nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungsleitung oberirdisch (110-kV-Freileitung) (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

Flächen die von Bebauung freizuhalten sind Anbauverbotszone zur B 96 und A 10 (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter / Plangrundlage

Maßangabe in Meter, z.B.

Winkelmaß, z.B.

Flurstücksnummer, z.B.

Flurstücksgrenze

Zaun

Gebäudebestand

Böschung

Höhenangabe

Baumbestand mit Art Stammumfang/Kronendurchmesser, z.B.

Mischwald

42.92

815

90°

8

42.92

815

90°

8

42.92

815

90°

8

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 1 Regenrückhaltebecken

Auf der Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ist ein Regenrückhaltebecken zur Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Gewerbe- und Industriegebiet Dahlewitz sowie die der Zweckbestimmung untergeordneten technischen Anlagen und Zuleitungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

### 2 Verkehrsflächen

2.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

3.1 Auf dem Flurstück 463 wird innerhalb der Fläche für Geh-,Fahr- und Leitungsrechte ein Geh- und Fahrrecht (GF) zu Gunsten der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow festgesetzt.

3.2 Auf dem Flurstück 460 wird innerhalb der Fläche für Geh-,Fahr- und Leitungsrechte ein Leitungsrecht (L) zu Gunsten der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Erhaltungsbindungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

4.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

4.2 Als Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft durch gezielte Pflegemaßnahmen eine naturnahe, extensive Grünfläche auszubilden. Davon ausgenommen sind die notwendigen Versiegelungen wie z.B. für Beckeneinläufe, sowie die teilversiegelten Flächen der Wartungswege. Die Flächen sind durch eine initiale Ansaat mit Regiosaat (Ostdeutsches Tiefland, Grundmischung) und später durch natürliche Sukzession zu extensivem Grünland zu entwickeln. Die Pflege des Extensivgrünlands kann durch zweischürige Mahd erreicht werden. Das Mahdgut wird nach Bedarf zur Mulchung auf der Fläche belassen oder abgetragen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

4.3 Als Vermeidungsmaßnahme sind innerhalb der Fläche für Erhaltungsbindungen für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen diese dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

### 5 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

## Nachrichtliche Übernahmen

### Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone B 96 und A 10 (AS Rangsdorf)

Die Erweiterungsfläche für das bestehende Regenrückhaltebecken grenzt unmittelbar an bundeseigene Straßengrundstücke der Bundesstraße (B) 96 und der Autobahn (A) 10. Die Anschlussstelle (AS) Rangsdorf ist im nordwestlichen Quadranten berührt.

Entlang der Bundesfernstraßen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen (Anbauverbotszone), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfanges sowie für Anlagen der Außenwerbung.

In der Anbaubeschränkungszone des § 9 Abs. 2 FStrG (bis zu 100 Meter längs der Bundesautobahnen und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter) bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesfernstraßenbehörde. Die Errichtung von Werbeanlagen ist gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbaubeschränkungszone unzulässig.

## Hinweise

### Begriffsbestimmung – Abwasser

Gemäß § 54 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Abwasser das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser und das bei Trockenwetter damit zusammen abfließende Wasser (Schmutzwasser) sowie das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser). Als Schmutzwasser gelten auch die aus Anlagen zum Behandeln, Lagern und Ablagern von Abfällen austretenden und gesammelten Flüssigkeiten.

### Einsichtnahemöglichkeit

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

### Baumschutzsatzung

Die Satzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow zum Schutz von Bäumen (BaumschutzS) ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### Artenschutz

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen und Gehölzbeseitigungen ist zu prüfen, ob Vorkommen von besonders geschützten Tierarten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind. Gegebenenfalls ist bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu stellen.

### 110-kV-Freileitung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommene 110-kV-Freileitung. Zum Schutz der 110-kV-Freileitung ist beidseitig der Trassenachse ein Schutzstreifen einzuhalten. Bauliche Vorhaben und Bepflanzungen im Schutzbereich dürfen nur unter Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände zur Freileitung und zu den Masten ausgeführt werden. Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten. Es ist deshalb erforderlich, den notwendig einzuhaltenen Schutzstreifen sowie die Sicherheitsmaßnahmen und -abstände der geplanten Bauvorhaben und Bepflanzungen zur Freileitung und den Masten mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.

## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am ..... den Bebauungsplan DA22, bestehend aus Teil A "Zeichnerische Festsetzungen" und Teil B "Textliche Festsetzungen", als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Blankenfelde-Mahlow,

den ..... (Datum) ..... (Bürgermeister)

2. Der Bebauungsplan DA22, in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgefertigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird beigefügt.

Blankenfelde-Mahlow,

den ..... (Datum) ..... (Bürgermeister)

3. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow Nr. .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan DA22 in Kraft getreten.

Blankenfelde-Mahlow,

den ..... (Datum) ..... (Bürgermeister)

4. Die 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 einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

den ..... (Datum) ..... (ObVI)

den ..... (Datum) ..... (ObVI)

**Gemeinde Blankenfelde-Mahlow**  
**OT Dahlewitz**

Bebauungsplan DA22  
"Erweiterung eines Regenrückhaltebeckens im Gewerbe- und Industriegebiet Eschenweg im Ortsteil Dahlewitz"

- ENTWURF ZUM SATZUNGSBESCHLUSS -

**Bearbeitung:**  
BSP - Büro für Stadtplanung  
Melanie Krüger  
Franz-Ehrlich-Straße 12  
12489 Berlin

**Bearbeitungsstand:**  
15.05.2023

**Bearbeiter/in:**  
Melanie Krüger

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** 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. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./2018, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./21, [Nr. 5]).