

Textliche Festsetzungen

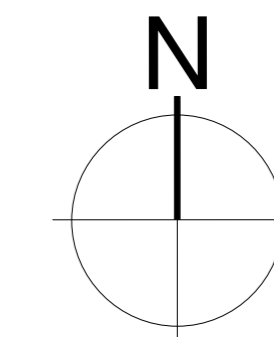
- In dem Eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sowie in dem Gewerbegebiet GE sind Vergnügungsstätten, Bordelle sowie bordellähnliche Betriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)
- In dem Eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe gemäß § 8 BauNVO zulässig, die immissionsschutzrechtlich in einem Mischgebiet gemäß § 9 BauNVO zulässig wären. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- Für das Eingeschränkte Gewerbegebiet GEE sowie das Gewerbegebiet GE wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 85 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann durch technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie um maximal 3 m überschritten werden. Ausnahmsweise kann die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im Bereich von Anlagen für sportliche Zwecke auf Gebäudedächern durch Einfriedungen zum Schutz vor herabfallenden Bällen um maximal 5 m und durch Lichtmasten um maximal 10 m überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)
- Im räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von PKW-Stellplätzen und Fußwegen, auf denen der Eintrag von grundwassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB i. V. m. § 67 BbgBO)
- Auf den Flächen A und B mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Eine Unterbrechung der Fläche A im Bereich des Gewerbegebiets GE durch eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 5 m ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Je angefangene 1.000 m² Baugrundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste A in den Baugebieten zu pflanzen und zu erhalten. Auf dem Baugrundstück bereits vorhandene Laubbäume gemäß Pflanzliste sind ab einem Stammumfang von 12 cm anzurechnen, sofern sie noch nicht unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Marienwerder fallen und sich außerhalb von den Flächen A und B befinden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Erholung und Freizeit, Gehölzfläche, Sport" ist in der Summe der Grundfläche aller Anlagen eine maximale Überbauung von 800 m² zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Immissionsschutz
Festsetzungen werden nach den Empfehlungen aus der bereits beauftragten schalltechnischen Untersuchung im Verfahren ergänzt.
- Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten a und b zugleich Straßenbegrenzungslinie.



Die mit * * * gekennzeichneten Höhenangaben der Gebäude sind aus den digitalen Daten des 3D-Gebäudemodells der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) entnommen worden. Die mit grauer Flächenstruktur gekennzeichneten Gebäude sind aus den digitalen Daten des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) entnommen worden. Die entsprechend textlich gekennzeichneten Fußstücksgrenzen sind keine festgestellten Grenzen im Sinne des § 13 Brandenburgisches Vermessungsgesetz - BbgVermG.



M 1:500 (DIN A0)



Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
 - GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - a, b Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - a, b Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK - Oberkante) in Metern über NNH (Normalhöhennetz) im DHHN 2016 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
 - a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Naturnahe Erholung** Zweckbestimmung
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Nutzungsschablone

Hinweise

- Artenschutz**
Maßnahmen werden nach den Empfehlungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags im Umweltbericht präzisiert.
- Immissionsschutz**
Hinweise zum Immissionsschutz werden nach den Empfehlungen aus der bereits beauftragten schalltechnischen Untersuchung im Verfahren ergänzt.
- Naturpark**
Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark "Barnim".
- Denkmalschutz**
Angrenzend am Spatzweg liegt das Bodendenkmal 40753 (Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorf Kernzeit), innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Bodendenkmale.

Nachrichtliche Übernahme

Flächennutzungsplan
Über das Plangebiet hinweg verläuft laut Flächennutzungsplan eine Richtfunkstrecke der Telekom AG. In einem Schutzstreifen von 100 Metern beiderseits der im FNP dargestellten Trasse dürfen bauliche Anlagen nur in einer Höhe von bis zu 30 Metern (über Geländeneau) errichtet werden. Die zeichnerisch festgesetzte Höhe baulicher Anlagen liegt bei 50,00 m (NN), was einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 10,50-11,00 m über Geländehöhe (liegt überwiegend im Bereich von ungefähr 38,7 bis 39 m) entspricht und der Richtfunkstrecke nicht entgegensteht.

Folgende Satzungen gelten im Plangebiet

Baumschutzsatzung
Baumschutzsatzung der Gemeinde Marienwerder vom 29. August 2013

Rechtsgrundlagen

- BauGB** - (Baugesetzbuch) in der zum Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.
- BauNVO** - (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der zum Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.
- PlanZV** - (Planzeichenverordnung) in der zum Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.
- BbgBO** - (Brandenburgische Bauordnung) in der zum Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.

Pflanzliste A (großkronige Baumarten)

(Großkronige Bäume: Baumarten, die an einem für sie geeigneten Standort voll ausgewachsen eine Höhe von mehr als 20 Metern erreichen)

Bäume	Klimabaumarten
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Ginkgo biloba und Sorten (Ginko i.S.)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Quercus cerris (Zerr-Eiche)
Betula pendula (Hänge-Birke)	Quercus frainetto und 'Trumpf' (Ungarische Eiche 'Trumpf')
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Quercus x hispanica 'Wageningen' (Spanische Eiche 'Wageningen')
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)	Quercus robur (Stiel-Eiche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Robinia pseudoacacia in Sorten (Robinie i.S.)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Sophora japonica 'Regent' (Schnurbaum 'Regent')
Tilia cordata (Winter-Linde)	Tilia tomentosa 'Brabant' und 'Szeleste' (Silberlinde i.S.)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)	Ulmus x hollandica (Bastard-Ulme)
Ulmus x hollandica (Bastard-Ulme)	Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)	Ulmus minor (Feld-Ulme)
Ulmus minor (Feld-Ulme)	Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia cordata (Winter-Linde)	

Pflanzliste B (sonstige Bepflanzungen)

Bäume	Klimabaumarten
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Acer buergerianum (Dreispeitz-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	Acer x freemanii 'Autumn Blaze' (Herbst-Flammen-Ahorn)
Betula pubescens (Moor-Birke)	Acer mongessium (Französischer Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Acer platanoides 'Fairview' (Spitz-Ahorn 'Fairview')
Crataegus laevigata (Rothorn)	Acer rubrum in Sorten (Rotahorn i.S.)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Alnus x spaethii (Purpur-Erle)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Amelanchier arborea 'Robin Hill' (Baumfelsenbirne)
Sorbus torminalis (Eisbeere)	Celtis australis (Südlicher Zürgelbaum)
Taxus baccata (Gewöhnliche Eibe)	Fraxinus americana 'Autumn Purple' (Weißesche)
	Fraxinus ornus und Sorten (Blumenesche i.S.)
	Fraxinus pennsylvanica 'Summit' (Rot-Esche)
	Koeleruteria paniculata (Blasenbaum)
	Liquidambar styraciflua und Sorten (Amberbaum i.S.)
	Magnolia kobus (Baummagnolie)
	Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
	Tilia platyphyllos 'Örebro' (Sommerlinde 'Örebro')
	Parrotia persica und 'Vanessa' (Eisenbaum i.S.)
	Sorbus commixta 'Dodong' (Mehlbeere 'Dodong')
	Tilia cordata 'Greenspire' und 'Erecta' (Winterlinde i.S.)
	Tilia x euchlora (Krim-Linde)
	Ulmus 'Columella' (Säulen-Ulme)
	Ulmus 'Lobel' (Schmalkronige Stadulme)
	Ulmus 'New Horizon' (Ulme 'New Horizon')
	Ulmus 'Rebona' (Rebona-Ulme)
Sträucher	
Cornus mas (Kornelkirsche)	
Cornus sanguinea (Roter Hatriegel)	
Corylus avellana (Haselnuss)	
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhäutchen)	
Fraxinus alnus (Faulbaum)	
Ilex aquifolium (Stechpalme)	
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)	
Rosa canina (Hunds-Rose)	
Rosa rugosa (Kartoffel-Rose)	
Rosa rugosa (Kartoffel-Rose)	
Rosa rugosa (Kartoffel-Rose)	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	
Symphoricarpos albus (Schneebeere)	
Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)	
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	
Rank-, Schling- und Kletterpflanzen	
Clematis in Arten und Sorten (Waldrebe)	
Lonicera in Arten und Sorten (Geißblatt)	
Hedera in Arten (Efeu)	
Parthenocissus in Arten und Sorten (Wilder Wein)	

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan „Gewerbstandort Max Holzbau Prenzener Straße“ i.d.F. vom bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am _____ von der Gemeindevertretung der Gemeinde Marienwerder gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. _____). Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Biesenthal, _____

Amtsleiter Siegel

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Biesenthal, _____

Amtsleiter Siegel

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für das Amt Biesenthal-Barnim bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Biesenthal, _____

Amtsleiter Siegel

Übersichtsplan



Quelle: © Amt Biesenthal-Barnim | © GeoBasis-DE/ILGB 2025, dl-de/by-2.0, verkleinert auf Maßstab 1:10.000

Gemeinde Marienwerder
vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim

Bebauungsplan „Gewerbstandort Max Holzbau Prenzener Straße“

VORENTWURF
hoch nicht rechtsverbindlich!

Vorentwurf vom 23. Januar 2026

Bebauungsplan:
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Planungsträger:
Gemeinde Marienwerder
Amt Biesenthal-Barnim
Plotzeallee 5, 16359 Biesenthal