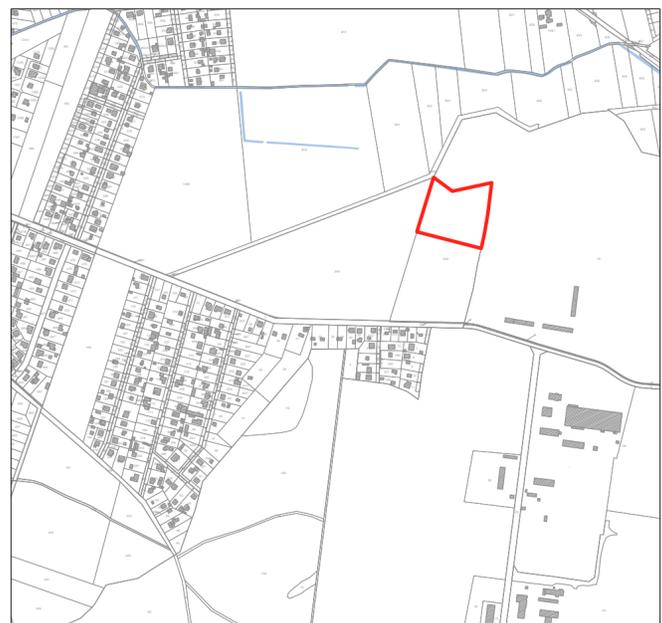


**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und ggf. Abs. 8 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen, unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zugelassen werden, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 3 m zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen betrifft nicht Schornsteine und Einrichtungen zur Ableitung der Abluft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Für das Gewerbegebiet wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten. (§ 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 6 BbgBO)
- Die Einteilung der privaten Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Im Gewerbegebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen der Neubauten extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

**ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000**

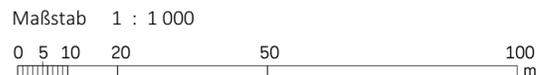


**KATASTERVERMERK**

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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

(Ort, Datum, Siegelabdruck, Unterschrift)

Planunterlage: Örtliche Vermessung (Stand: Juni 2023)  
 ÖbVI Dipl.-Ing. Udo Kracke  
 Lagesystem ETRS 89 / Höhensystem DHHN2016



**VORENTWURF**  
 Nicht rechtsverbindlich!  
 Stand: 22.12.2023



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung  
**GE** Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung  
**0,8** Grundflächenzahl  
**OK 66 m über NHN** Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenze  
**a** abweichende Bauweise  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen  
 Private Verkehrsfläche
- Grünflächen  
 Private Grünflächen  
**GEHÖLZFLÄCHE** z.B. Zweckbestimmung Gehölzfläche
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald  
 Flächen für Wald
- Kennzeichnungen und Hinweise  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Plangrundlage  
 Gemeindegrenze  
 Flurstücksgrenze, -nummer  
 Nadel- und Laubbaum  
 Höhenpunkt über NHN  
 Bauliche Anlagen, Geschosszahl  
 Böschung  
 Zaun

**Gemeinde  
 Mühlenbecker Land**



**Vorentwurf des Bebauungsplans  
 GML Nr. 56  
 "Gewerbegebiet mit alternativer Energienutzung  
 nördlich der Basdorfer Straße"**

für das Flurstück 242 (tlw.) der Flur 5 der Gemarkung Zühlsdorf nördlich der Basdorfer Straße an der Gemarkungsgrenze zu Wandlitz

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
 Planungsstand: 22. Dezember 2023

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG  
 Oranienplatz 5, 10999 Berlin  
 Tel. 030-921019400 | E-Mail: info@pfe-berlin.de

