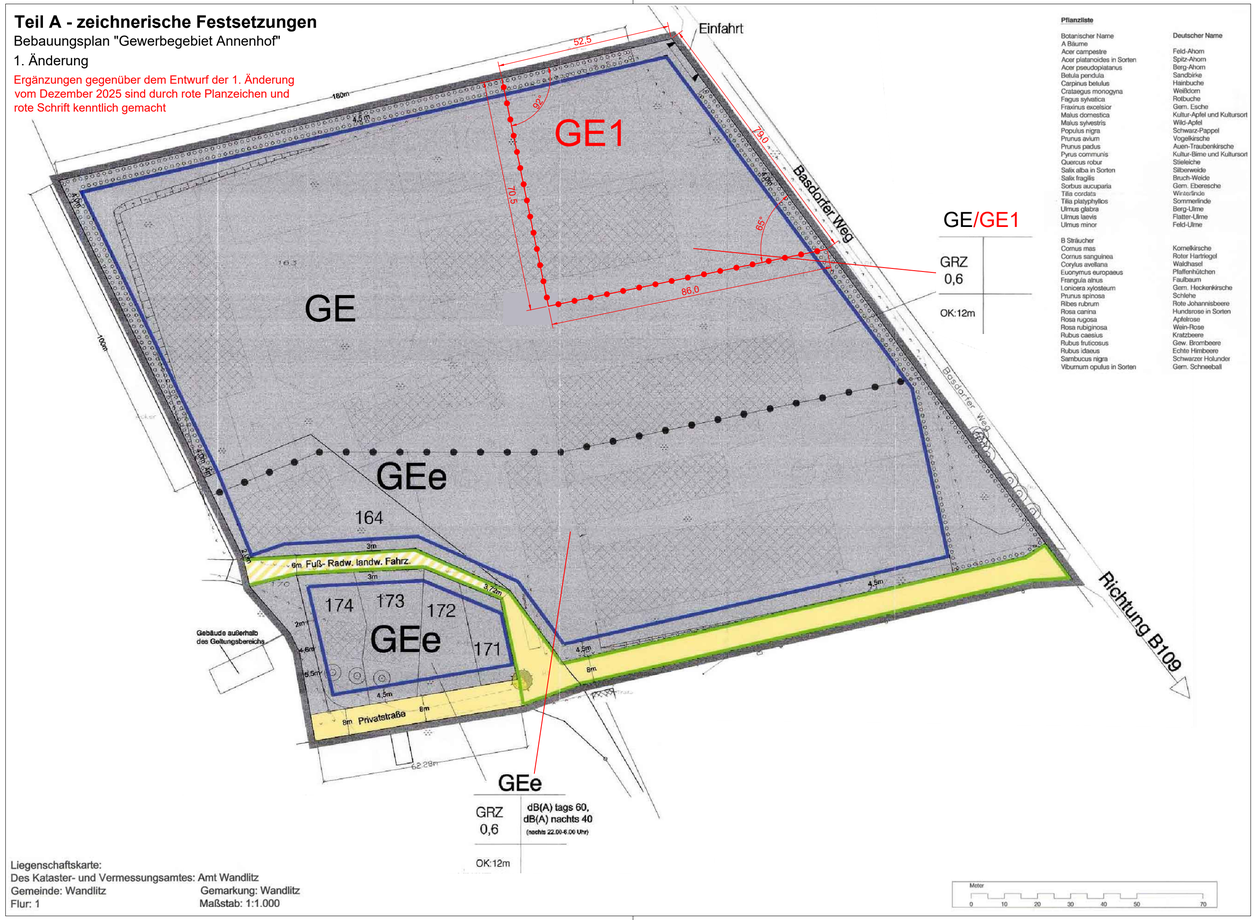
Teil A - zeichnerische Festsetzungen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Annenhof"

1. Änderung

Ergänzungen gegenüber dem Entwurf der 1. Änderung vom Dezember 2025 sind durch rote Planzeichen und rote Schrift kenntlich gemacht



Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
A Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Malus domestica	Kultur-Apfel und Kultursort
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne und Kultursort
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba in Sorten	Silberweide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
B Sträucher	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose in Sorten
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gew. Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus in Sorten	Gem. Schneeball

Liegenschaftskarte:
Des Kataster- und Vermessungsamtes: Amt Wandlitz
Gemeinde: Wandlitz Gemarkung: Wandlitz
Flur: 1 Maßstab: 1:1.000

Legende

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

- GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)
- GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)
- GRZ: 0,6 max. zulässige Grundfläche
- OK: 12 m max. zulässige Oberkante

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs., Nr. 21 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg, forst- und landwirtschaftliche Fahrzeuge)
- private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

4. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsdichten und -arten (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1, Nr. 20, 25a Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltender Baum

6. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7. Inhalte der Planunterlage

- vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenzen, -nummern
- Böschung
- Zäune

Planzeichenerklärung 1. Änderung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 1-11 u. 16-21 BauNVO)

- GE 1 – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Ergänzungen der textlichen Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan sind durch rote Schrift und Ergänzungen gegenüber dem Entwurf der 1. Änderung vom Dezember 2025 zusätzlich durch Unterstreichung kenntlich gemacht.

Teil B - textliche Festsetzungen

Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen sind durch rote Schrift kenntlich gemacht.

Gewerbegebiet (GE und GE1)
(§ 8 BauNVO i.V.mit § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1, Abs. 9 und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Davon abweichend sind im Bereich GE1 Kulturzentren und Anlagen für Musik-, Tanz- und Festveranstaltungen mit einer maximalen Grundfläche von 300 m² sowie die hierfür notwendigen Stellplätze ausnahmsweise zulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
(§ 8 BauNVO i.V.mit § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen die in den Nutzungsschablonen angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.

Höhe baulicher Anlagen
(§16 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäude- höhe ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen anbaufähigen Straßenverkehrsfläche, Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude.
Eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe bis zu 1,5m durch technische Aufbauten ist ausnahmsweise zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen sowie von Sträuchern undFeldgehölzen sind mit heimischen, standortgerechten Baum- und Strauchgruppen aus Pflanzliste A und B durchzuführen.

Als Ausgleich für die Versiegelung ist je angefangener 200 m² neuversiegelter Fläche ein Baum aus Pflanzliste A (Mindeststammumfang 16 cm) innerhalb des jeweiligen Baugebietes oder auf der festgesetzten Ausgleichsfläche anzupflanzen.

Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Kulturzentren und Anlagen für Musik-, Tanz und Festveranstaltungen sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Annenhof", bestehend aus den geänderten Teilen A und B wurde am ..... von der Gemeindevertreterversammlung vom Wandlitz gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. .....). Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.

Wandlitz, ...

Bürgermeister Siegel

2. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Annengarten" bestehend aus den geänderten Teilen A und B mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... (Beschluss-Nr. .....) übereinstimmt.

Ausgefertigt, Wandlitz, ...

Bürgermeister Siegel

3. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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..... im Amtsblatt Nr. ..... für die Gemeinde Wandlitz ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Wandlitz, ...

Bürgermeister Siegel

Rechtsgrundlagen

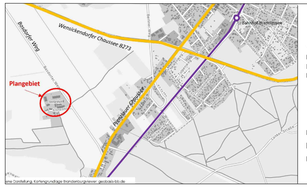
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 163) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])



Wandlitz

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Annenhof" 1. Änderung

2. Entwurf

Stand: 29.Juni 2026

N

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel: 0 33 38 / 75 99 00
Fax: 0 33 38 / 75 99 02
e-mail: info@wow-bernau.de

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH Bernau bei Berlin