Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans F 17 A „Zentrum Campus“ treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des B-Plans F 17 A „Zentrum Campus“, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 In den Mischgebieten sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig und Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß Sortimentsliste zulässig. Ausnahmsweise sind weitere Sortimente bis maximal 10 % der jeweils genehmigten Verkaufsfläche als untergeordneter Bestandteil (Randsortimente) zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO

TF 1.2 Im Mischgebiet MI 2 sind im 1. Vollgeschoss nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig. Wohnnutzung ist nur oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO und § 1 Abs. 7 BauNVO

TF 1.3 In den urbanen Gebieten sind im 1. Vollgeschoss nur Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig. Wohnnutzung ist nur oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig. Hiervon ausgenommen ist das Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB im urbanen Gebiet MU 6.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO und § 1 Abs. 7 BauNVO

TF 1.4 In den urbanen Gebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß Sortimentsliste zulässig. Ausnahmsweise sind weitere Sortimente bis maximal 10 % der jeweils genehmigten Verkaufsfläche als untergeordneter Bestandteil (Randsortimente) zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO

TF 1.5 In den Kerngebieten sind Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht und Nutzungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen) auch nicht ausnahmsweise zulässig. Wohnungen sind nur oberhalb des 1. Vollgeschosses, Einzelhandelsbetriebe nur mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß Sortimentsliste zulässig. Ausnahmsweise sind weitere Sortimente bis maximal 10 % der jeweils genehmigten Verkaufsfläche als untergeordneter Bestandteil (Randsortimente) zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

TF 2.1 In den urbanen Gebieten und im Kerngebiet MK 1 ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihren Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

TF 2.2 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf G1, G2 und G3 ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

TF 2.3 In den urbanen Gebieten darf auf Eckgrundstücken, die eine Fläche von 600 m^2 nicht überschreiten, die GFZ ausnahmsweise bis zu einer GFZ von 3,0 überschritten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO

TF 2.4 Bauliche Anlagen dürfen in den Baugebieten eine Höhe von 51 m ü. NHN nicht überschreiten. Im MU 1 darf diese Höhe ausnahmsweise um 0,5 m zur Realisierung von Brandschutzwänden beim Anbau an die Bestandsbebauung auf dem Flurstück 201 und für technische Anlagen überschritten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

TF 2.5 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Stadthalle“ dürfen Aufbauten, Werbeanlagen, technische Einrichtungen, untergeordnete bauliche Anlagen und gestalterische Elemente die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von max. 52 m ü. NHN überschreiten.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

TF 3.1 In der abweichenden Bauweise „a1“ muss an die Grundstücksgrenze angebaut werden, wenn auf den benachbarten Grundstücken bereits eine Grenzbebauung vorhanden ist. Die Tiefe der Grenzbebauung darf die Tiefe der vorhandenen Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück nicht überschreiten. Entlang der Linie A-B müssen ohne Grenzabstand errichtete Gebäude über dem 2. oberirdischen Geschoss um mindestens 2,5 m von der Grundstücksgrenze zurückspringen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

TF 3.2 In der abweichenden Bauweise a2 sind entlang der an Scharenberg-, Post- oder Bahnhofstraße verlaufenden Baulinien Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Bebauung muss ohne Abstandsflächen seitlich bis an die Grenze der Wegeflächen A-E heran erfolgen. Ausnahmsweise ist an den Wegen A-E ein Rücksprung von der Baulinie um max. 3 m oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nrn. 2, 2a BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

TF 3.3 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf dürfen bauliche Anlagen ohne Abstandsflächen an die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien angebaut werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

TF 3.4 Baugrenzen und Baulinien dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen, außer zu den Verkehrsflächen A, B, C, D und E, ausnahmsweise durch Balkone, Erker, Überdachungen und Kellerlichtschächte um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Überschreitung ist nur zulässig, wenn die Balkone, Loggien und Erker freitragend sind und eine Mindestdurchfahrtshöhe von 3,50 m gewährleistet ist.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2, 3 BauNVO

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

TF 4.1 Oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind in den festgesetzten Baugebieten nur innerhalb der Baugrenzen oder der dafür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten und Zuwegungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

TF 4.2 Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen an die Grundstücksgrenzen angebaut werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Verkehrsflächen

TF 5.1 Innerhalb der mit P1 benannten Parkplatzfläche sind Garagengebäude mit bis zu zwei oberirdischen und einem unterirdischen Garagengeschoss zulässig. Ausnahmsweise kann oberhalb des zweiten Garagengeschosses eine nicht überdachte Fläche für Stellplätze zugelassen werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

TF 5.2 Die mit P1 benannte Parkplatzfläche darf durch Tiefgaragen unterbaut werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

TF 5.3 Zwischen den Punkten S1, S2 und S3, S4 und S5 und S6 und S7 ist die Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

TF 6.1 Innerhalb der Baugebiete sind alle Wege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zu errichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen, wie Betonunterbau, Fugenverguss o.ä. sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 6.2 Dächer mit einer Neigung unter 10° sind extensiv mit Pflanzen der Pflanzliste 3 zu begrünen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 6.3 Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzliste 2 (kleinkronige Laubbäume) der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Falkensee (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung wie folgt zu untergliedern
- Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen.
- Die Pflanzflächen müssen sich innerhalb der Stellplatzanlage entlang der jeweils längeren Seite einer Stellplatzreihe oder zwischen den einzelnen Stellplätzen befinden.
- Die Pflanzfläche pro Einzelbaum muss mindestens 2 x 2 m betragen.

Ausnahmsweise können auch andere Anordnungen von Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage zugelassen werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Immissionsschutz

TF 7.1 Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der Gebäude, die zur Bahnhofstraße bzw. zur Poststraße orientiert sind, resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die für jeden Aufenthaltsraum gemäß Gleichung (6), DIN4109-1, Ausgabe 2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen“ unter Berücksichtigung von DIN 4109-2, Ausgabe 2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Rechnerische Nachweise“ zu bestimmen sind.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ($L_{m,A}$) können dem Schallgutachten des Büros SAB Scholz vom 30.09.2019 entnommen werden, das Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.
Zum Schutz des Nachtschlafes ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel für Wohn- und Schlafräume aus dem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel des Straßen- und Schienenverkehrslärms für die Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) und einem Zuschlag von 10 dB(A). Die resultierenden bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_G zur Grundfläche des Raumes SG nach Gleichung (32), DIN 4109-2, Ausgabe 2018-01 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) der Norm zu korrigieren. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

TF 7.2 Die von der an der Stadthalle zulässigen LED-Wand auf die Nachbarschaft (Fensterebenen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sowie Begrenzungsflächen von Balkonen/ Terrassen zu v.g. Räumen auf Baufeldgrenzen des östlich und südlich angrenzenden urbanen Gebiete) einwirkende mittlere Beleuchtungsstärke (E_m) darf folgende, nach der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg maximal zulässigen Werte von tags (06-22 Uhr) 5lx und nachts (22-06 Uhr) 1lx nicht überschreiten.

Immissionsort (Einwirkungsort) Gebietsart nach BauNVO	Mittlere Beleuchtungsstärke E_F in lx 06-22 Uhr	22-06 Uhr
Mischgebiete, Urbane Gebiete	5	1
Kerngebiete	15	5

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung

TF 8.1 Im Plangebiet sind nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,8 m, innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf bis max. 2 m zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 8.2 An Terrassen sind geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,8 m und einer Länge von max. 3 m z.B. aus Sichtschutzelementen zulässig. Mauern sind unzulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 8.3 Innerhalb der Mischgebiete MI 2 und MI 3 sind Mauern und Sichtschutzwände unzulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 8.4 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis MU 6, der Kerngebiete MK 1 und MK 2 und der Gemeinbedarfsflächen sind Mauern und Sichtschutzwände unzulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 8.5 Im urbanen Gebiete MU 1 muss bei Gebäuden mit vier bzw. fünf Geschossen mit Flachdächern das oberste Geschoss straßenseitig um mindestens 1,5 m von der darunter liegenden Fassade zurückspringen.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 8.6 Technische Anlagen auf Dächern baulicher Anlagen dürfen diese um maximal 0,5 m überschreiten.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO

Werbeanlagen

TF 9.1 Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Infostelen an Gemeinbedarfseinrichtungen als selbständige bauliche Anlagen nicht zulässig. Sie sind nur an Gebäuden und hier in Höhe des Erdgeschosses bis maximal zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Auf Glasflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig. Werbeanlagen sind waagerecht anzuordnen. Das Zusammenfassen von Werbeanlagen über mehrere Gebäude ist unzulässig. Werbeanlagen mit Blink- oder/ und Wechselbeleuchtung sind außer an der Südfassade der Campushalle unzulässig. In festgesetzten Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 9.2 In den Kerngebieten, urbanen Gebieten und Mischgebieten sind einzelne Werbeanlagen nur bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von 6 m^2, nur an der Stätte der Leistung und nur an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenflächen zulässig. Soweit sich die gewerbliche oder sonstige Einrichtung in einem Gebäude befindet, dessen Erschließung nicht unmittelbar über die Bahnhof- bzw. Poststraße erfolgt, sind in den Kerngebieten und urbanen Gebieten ausnahmsweise auch zulässig: Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 0,25 m^2 Ansichtsfläche an den Fassadenflächen neben Eingang oder Durchgang zu dieser Einrichtung oder Sammelanlagen als selbständige bauliche Anlagen (z.B. Pylon) mit einer Höhe von maximal 1,5 m über Gelände und einer Ansichtsfläche von maximal 1 m^2 auf den Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude. Auskragende Werbeanlagen sind bis zu einer Länge von 0,5 m (gemessen von der Fassadenfläche bis zum äußersten Punkt des Auslegers), einer Höhe von maximal 1m und einer lichten Höhe von mindestens 2,5m über Gelände zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 9.3 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind Werbeanlagen zur Namensnennung des Gebäudes bzw. zum Hinweis auf die sich im Gebäude befindende öffentliche Nutzung pro Gebäude jeweils eine Werbeanlage mit einer Größe von maximal 6 m^2 allgemein zulässig. Sie sind nur an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenflächen in Höhe des EG bis max. zur Fensterbrüstung des 1.OG und einer Größe von jeweils maximal 6 m^2 Ansichtsfläche zulässig. Sie sind als auskragende Werbeanlagen bis zu einer Länge von 0,5 m (gemessen von der Fassadenfläche bis zum äußersten Punkt des Auslegers) und einer Höhe von maximal 1,5 m und einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m über Gelände zulässig. Für Veranstaltungshinweise sind sie als selbständige bauliche Anlage in Form eines Schaukastens bzw. Pylons mit einer maximalen Höhe von 3 m zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 9.4 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Stadthalle“ dürfen Werbeanlagen ausnahmsweise ohne Einschränkungen zu Höhe und Anbringungsort an der Südfassade errichtet werden. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude um maximal 2 m bis zu einer Gesamthöhe von maximal 52 m ü.NHN (ca. 20 m über Gelände) überschreiten. Die Ansichtsfläche einzelner Werbeanlagen darf jeweils 3 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen für Veranstaltungen gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 12 BbgBO sind an der Stätte der Leistung mit nicht mehr als 42 m ü.NHN (ca. 10 m über Gelände) und insgesamt nicht mehr als 50 m² Ansichtsfläche ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise sind Werbeanlagen als selbständige bauliche Anlagen bis max. zur Fensterbrüstung des 1.OG in einem Abstand von maximal 50 cm zur Fassade zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 9.5 An der Südwestfassade der Stadthalle ist eine LED-Wand von maximal 12 m^2 Fläche zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO

TF 9.6 Auf Flächen von Gemeinbedarfseinrichtungen innerhalb ausgewiesener Baugebiete und auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen sind Infostelen von jeweils maximal 1 m Breite und 2 m Höhe zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO

Stellplätze

TF 10 In den Mischgebieten, urbanen Gebieten, Kerngebieten und auf den Gemeinbedarfsflächen gelten abweichend von der Stellplatzsatzung folgende Ausnahmen:

Nutzungsart	Zahl der erforderlichen Stellplätze
Wohngebäude ab drei Wohneinheiten	1 je Wohneinheit
Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein	1 je 50 m² Nutzfläche nach DIN 277
Räume mit erheblichen Besucherverkehr	1 je 30 m² Nutzfläche nach DIN 277
Läden, Geschäftshäuser	1 je 50 m² Nutzfläche nach DIN 277
Versammlungsstätten (außer Sportstätten)	1 je 10 Sitzplätze
Sportstätten	2 je 200 m² Sportfläche
Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 je 15 Besucherplätze
Gaststätten, Diskotheken, Vereinshäuser, Clubhäuser o. ä.	1 je 20 m² Gastraumfläche
Grundschulen	1 je 2 Klassen

§ 87 Abs. 4 BbgBO

Erhaltung baulicher Anlagen

TF 11 Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem im urbanen Gebiet MU 6 festgesetzten Erhaltungsgebiet die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.
§ 172 BauGB

Hinweise

Baudenkmale
Im direkten Umfeld des Plangebiets sind die Dorfkirche Seegefeld, Bahnhofstraße 52 (OBJ-Dok-Nr. 09150077) inklusive der Glocke (OBJ-Dok-Nr. 09150628), das Wandbild (OBJ-Dok.-Nr. 09150069) im Foyer des Hauptgebäudes der Grundschule Am Gutspark 5 und die Tierplastik „Pelikane“ (OBJ-Dok.-Nr. 09150405) auf dem Hof der Grundschule Am Gutspark 5 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg registriert. Das BbgDSchG ist bezüglich des Schutzes der Umgebung des Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz) zu beachten.Die Baudenkmalliste des Landes Brandenburg wird laufend fortgeschrieben.

Bodendenkmale
Innerhalb des Plangebiets können Bodendenkmale entdeckt werden. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bodendenkmalliste des Landes Brandenburg wird laufend fortgeschrieben.

Regelung für Gehölzentfernungen und gehölzbrütende Vogelarten
Bei Gehölzentfernungen ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 1.2. bis 30.9. eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung beim Fachbereich Grünflächen der Stadt Falkensee zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG beim Fachbereich Grünflächen der Stadt Falkensee zu stellen bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Die Bearbeitung des Antrages nach § 67 BNatSchG und die notwendige Überprüfung vor Ort erfolgt durch den Fachbereich Grünflächen der Stadt Falkensee.

CEF-Maßnahme Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)
Bei Bau- und Abrissarbeiten an Gebäuden bzw. bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen oder Nistkästen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme **(CEF-Maßnahme)**, zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/ Aufstellen von Nistkästen, Halbhöhlennistkästen und Nistbrettern im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es ist je verlorengegangenem Brutplatz ein Nistkasten aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden beseitigten Brutplatz ist ein neuer artgerechter Brutplatz nach Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen/ Nistbrettern an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen am Pfahl innerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen/ Nistbretter ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen/Nistbretter ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen/ Nistbretter sind zu ersetzen. Die Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Regelung für Baumaßnahmen an Gebäuden und höhlen- bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten
Zum Schutz von höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten ist an Gebäuden jegliche Bautätigkeit im Zeitraum 21.2. bis 10.9. des Jahres zu vermeiden. Bauarbeiten im Innenbereich sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren in Gebäuden fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung, da hier keine störungsintensiven Arbeiten zu erwarten sind. Vor Baubeginn ist das jeweilige Gebäude nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen. Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen am Gebäude keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung im o.g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.

Kompensation außerhalb des Plangebiets
Auf dem Flurstück 575 der Flur 29 der Gemarkung Falkensee sind auf 3.646 m² Fläche insgesamt 70 Bäume der Sortierung 3 xv, 12-14 und 769 Sträucher der Sortierung 2 xv, 60-100, anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Alle Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

Niederschlagswasser
Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Es ist mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde) abzustimmen, wie mit dem anfallenden Niederschlagswasser zu verfahren ist. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut ist genehmigungspflichtig.

Anlagen in/ an Gewässern
Der Schlaggraben ist als Gewässer I. Ordnung eingestuft. Gemäß § 87 Abs. 1 BbgWG bedarf die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen gemäß § 36 WHG der Genehmigung der Wasserbehörde. Anlagen in Gewässern sind Anlagen, die sich ganz oder teilweise in, unter oder über dem Gewässer befinden.
Anlagen an Gewässern sind Anlagen, die sich bei Gewässern I. Ordnung, hier Schlaggraben, in einem Abstand bis zu zehn Metern von der Böschungsoberkante oder, sofern eine solche nicht vorhanden ist, von der Uferlinie landeinwärts befinden.

Hochwasserschutz
Die Flurstücke beiderseits des Schlaggrabens befinden sich teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet HQ100 bzw. HQextrem. Der HW100-Wert (Wasserstand mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren) beträgt für diesen Bereich ca. 31,40 m ü.NHN. Die Oberkante von Fundamenten (OKF) muss mindestens auf einer Höhe von + 0,20 m über dem HW100-Wert (31,40 m ü.NHN + 0,20 m entspricht somit 31,60 m ü.NHN) errichtet werden. Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen. Auf § 78b und § 78c WHG wird verwiesen. Bauliche Anlagen sind in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.

Verkehrsflächen
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des B-Plans. Die Aufteilung des Straßenraums erfolgt im Rahmen der Straßenplanung.

Satzungen
Die Baumschutzsatzung der Stadt Falkensee ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
Im Plangbiet gilt, sofern nichts anderes festgesetzt ist, die Stellplatzsatzung der Stadt Falkensee in ihrer jeweils gültigen Fassung.

DIN-Normen
Die in diesem Bebauungsplan benannten DIN-Normen sind in der Stadtverwaltung Falkensee, Falkenhagener Straße 43-49 einsehbar.

Pflanzlisten 1 (Mittel- bis großkronige Laubbäume) und 2 (kleinkronige Laubbäume)
Siehe Baumschutzsatzung der Stadt Falkensee in der jeweils gültigen Fassung.

Pflanzliste 3

- Sukkulenten
Scharfer Mauerpfeffer, Sedum acre
Weiße Fetthenne, Sedum album
Moos-Sedum, Sedum lydium
Felsen-Sedum, Sedum refelxum
Milder Mauerpfeffer, Sedum sexangulare
Kaukasus-Sedum, Sedum spurium
Dachwurz, Sempervivum tectorum

- Gräser
Blauschwingel, Festuta spec.
Einjähriges Rispengras, Poa annua
Knolliges Rispengras, Poa bulbosa
Flaches Rispengras, Poa compressa

- Kräuter
Schnittlauch, Allum schenoprasum
Behaartes Schaumkraut, Cardamine hirsuta
Mastkraut, Sagina spec.

Pflanzliste 4

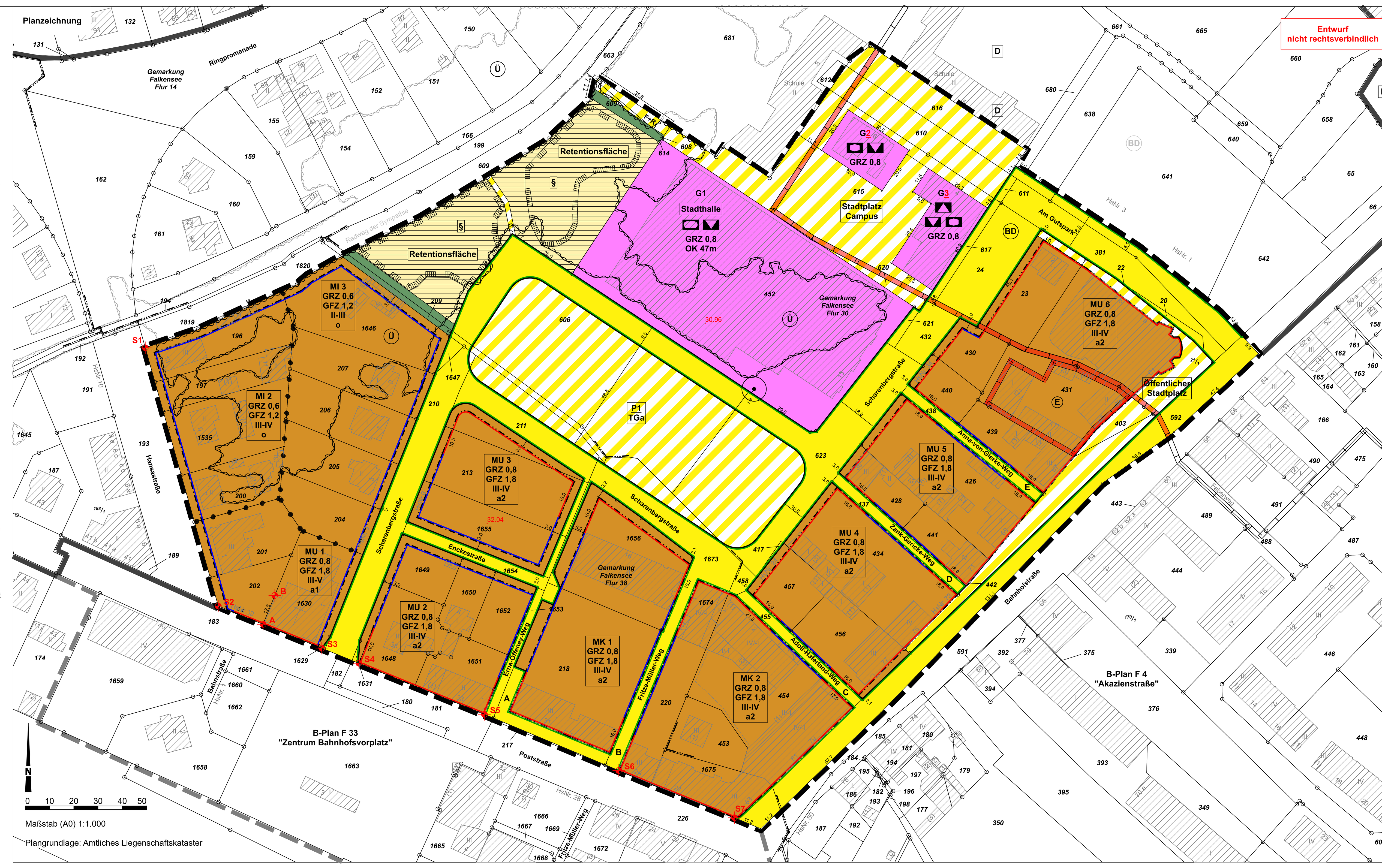
- Kletterpflanzen
(empf. Qualität v. Kletterpflanzen mTb, h 60 – 100)
Selbstklimmer:
Wilder Wein, Parthenocissus tricuspidata „Veltchil“
Wilder Wein, Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“
Efeu, Hedera helix

- mit Kletterhilfe
Bergwaldrebe, Clematis montana
Blauregen, Wisteria sinensis
Rostrote Rebe, Vitis coignetiae
Wald-Geißblatt, Lonicero periclymenum
Immergrünes Geißblatt, Lonicero henryl

Pflanzliste 5

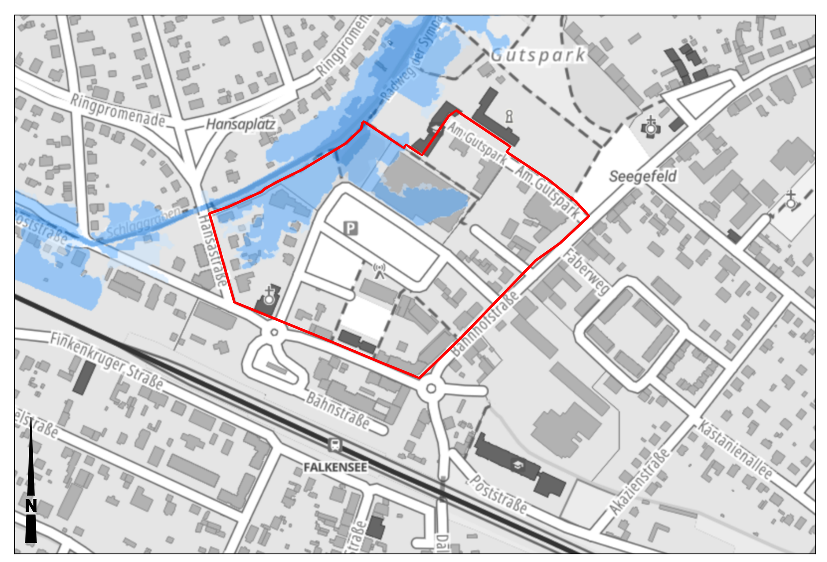
- Sträucher
(empf. Qualität 5-7 Triebe, h 60-100)
Blutroter Hartriegel, Cornus sanguinea
Haselnuss, Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn, Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn, Crataegus laevigata
Weißdorn, Crataegus Hybriden agg.
Besen-Ginster, Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen (Spindelstrauch), Euonymus europaea
Schlehe, Prunus spinosa
Kreuzdorn, Rhamnus carthatica
Hunds-Rose, Rosa canina
Hecken-Rose, Rosa corymbifera
Wein-Rose, Rosa rubiginosa agg.
Keilblättrige-Rose, Rosa elliptica agg.
Filz-Rose, Rosa tomentosa agg.
Graue Weide, Salix cinera
Lorbeer Weide, Salix pentandra
Purpur-Weide, Salix purpurea
Mandelweide, Salix triandra agg.
Korb-Weide, Salix viminalis
Schwarzer Holunder, Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball, Viburnum opulus

Planzeichnung

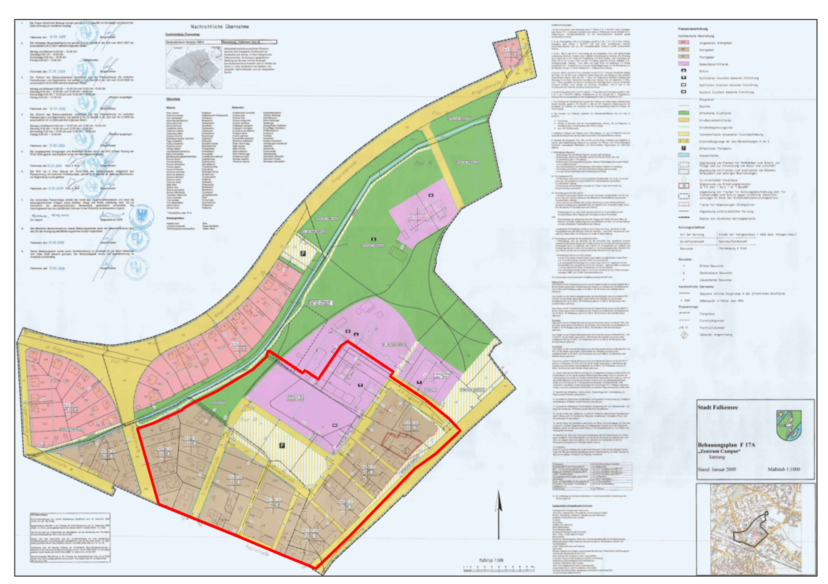


Maßstab (A0) 1:1.000

Plangrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster



Nebenkarte Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) mit Abgrenzung Änderungsbereich (rot)
© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



Rechtskräftiger Bebauungsplan (ohne Maßstab) mit Abgrenzung Änderungsbereich (rot)

Falkenseer Liste zulässiger Sortimente zur Zentrenrelevanz

- Nahversorgungsrelevante Sortimente
Lebensmittel, Apothekerwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren, Blumen, Zeitschriften/ Toto-Lotte

- Zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Foto/ Optik, Uhren/ Schmuck, Geschenkartikel, Wohnaccessoires/ Deko, Glas/ Porzellan/ Keramik, Spielwaren, Sport/ Fahrräder, Bücher, Schreibwaren/ Büroartikel, Unterhaltungselektronik, Telekommunikation, Computer, Sanitätswaren, übriger Freizeitbedarf/ Hobby

- Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Möbel, Teppiche, Heimtextilien, Matratzen, Hausrat, Bau- und Gartenbedarf, Bodenbelag/ Tapeten, Lampen/ Leuchten, Weiße Ware/ Haushaltselektro, Kfz-Zubehör, Zoobedarf, Camping, Babybedarf, Korbwaren

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Falkensee hat in ihrer Sitzung am .... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Falkensee, den ....

.... Vors. d. SVV .... Bürgermeister

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde an die Gemeinsame Landesplanung mit Schreiben vom .... gestellt.

Falkensee, den .... Bürgermeister

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom .... bis einschließlich .... während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen: Mo. u. Mi. 9:00 - 12:00 u.13:00 - 15:00 Uhr, Di. 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18.00 Uhr, Do. 9:00 - 12:00 und 13:00 - 16:00 Uhr und Fr. 09:00 - 12:00 Uhr. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom .... erstmalig am Verfahren beteiligt.

Falkensee, den .... Bürgermeister

Die SVV hat in ihrer Sitzung am .... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden geprüft.

Falkensee, den ....

.... Vors. d. SVV .... Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB letztmalig in der Zeit vom .... bis einschließlich .... während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen: Mo. u. Mi. 9:00 - 12:00 u.13:00 -15:00 Uhr, Di. 9:00 -12:00 Uhr und 13:00 - 18.00 Uhr, Do. 9:00 - 12:00 und 13:00 - 16:00 Uhr und Fr. 09:00 - 12:00 Uhr. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom .... am Verfahren beteiligt und gemäß § 3 (2) BauGB über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.

Falkensee, den .... Bürgermeister

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden durch die SVV in ihrer Sitzung am .... geprüft, das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Falkensee, den ....

.... Vors. d. SVV .... Bürgermeister

Die SVV hat in ihrer Sitzung am .... den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Falkensee, den ....

.... Vors. d. SVV .... Bürgermeister

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 planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

.... Ort, Datum .... Katasteramt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der SVV vom …………… übereinstimmen.

Falkensee, den .... Bürgermeister

Die öffentliche Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes sowie die Bekanntmachung über den Ort der Auslegung des Bebauungsplans wurden angeordnet. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Falkensee, den .... Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan der SVV wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Falkensee vom .... bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt rechtskräftig.

Falkensee, den .... Bürgermeister

Rechtliche Grundlagen

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, Nr. 827, S. 1)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 (PlanZV) 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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, Nr. 20, S. 22)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
- MI 1 – Mischgebiet z. B. Teilgebiet 1 – § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
- MU 1 – Urbanes Gebiet z. B. Teilgebiet 1 – § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO
- MK 1 – Kerngebiet z. B. Teilgebiet 1 – § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,6 – Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,6 – § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
- GFZ 1,2 – Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 1,2 – § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
- OK 47m – Höhe baulicher Anlagen (Höchstmaß) z.B. 47 Meter über Normalhöhennull – § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
- III-IV – Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß) z.B. 3-4 Geschosse – § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
- o – Offene Bauweise – § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
- a1 – Abweichende Bauweise z.B. a1 – § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
- Baulinie – § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- Baugrenze – § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Flächen für den Gemeinbedarf
- G1 – Fläche für den Gemeinbedarf, z. B. Fläche G1 – § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Schule
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Stadthalle – Stadthalle

Verkehrsflächen
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche – § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie – § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- P1 TGa – Zweckbestimmung: - oberirdisch Parkplatz z.B. Parkplatz P1 - unterirdisch Tiefgarage
- Öffentlicher Stadtplatz – - Öffentlicher Stadtplatz
- Stadtplatz Campus – - Stadtplatz Campus
- F+R – - Fuß- und Radweg
- S1 – Anschluss an Verkehrsflächen z.B. Maßpunkt S1 – § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für die Abwasserbeseitigung
- Retentionsflächen – § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche – § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Zu erhaltender Einzelbaum – § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen
- Grenze des Änderungsbereichs – § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung – § 16 Abs. 5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen
- Geschütze Biotope – § 9 Abs. 6 BauGB
- E – Erhaltungsbereich – § 172 BauGB
- BD – Bodendenkmal – § 9 Abs. 6 BauGB
- BD – Bodendenkmal (außerhalb des Geltungsbereichs) – § 9 Abs. 6 BauGB
- D – Baudenkmal – § 9 Abs. 6 BauGB
- Ü – Hochwasserrisikogebiet HQextrem – § 9 Abs. 6a BauGB i.V.m. § 73 Abs. 1 WHG
- Ü – Hochwasserrisikogebiet HQextrem außerhalb des Plangebiets – § 9 Abs. 6a BauGB i.V.m. § 73 Abs. 1 WHG

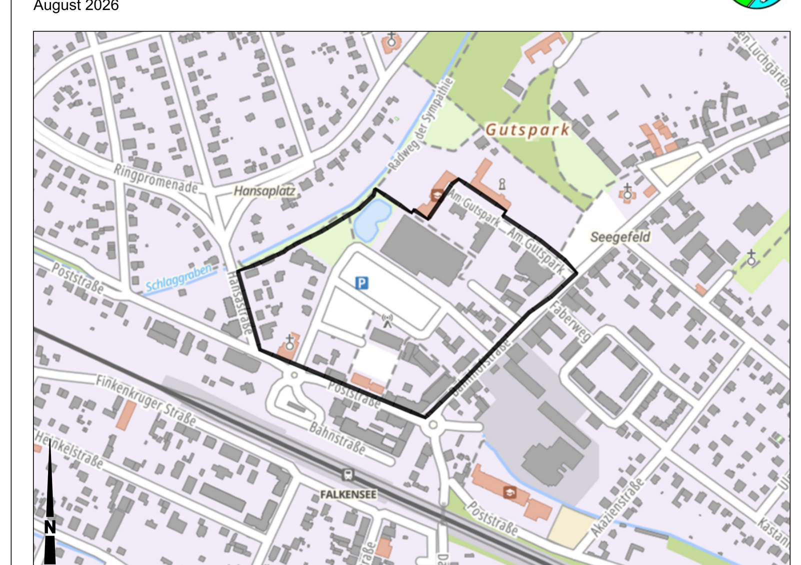
Plangrundlage
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 623 – Flurstücksnummer z.B. Flurstück 623
- 30.96 – Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016) z.B. 30,96 m ü.NHN
- 15.0 – Bemaßung im Meter
- A – Bemaßungspunkt
- Bestandsgebäude
- D – Baudenkmal außerhalb des Plangebiets
- B-Plan F4 "Akazienstraße" – Abgrenzung angrenzender Bebauungspläne mit Bezeichnung z.B. B-Plan F4 "Akazienstraße"
- Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplans F 17A "Zentrum"

Nutzungsschablone

MK 1	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,8	Grundflächenzahl
GFZ 1,8	Geschossflächenzahl
III-IV	Zahl der Vollgeschosse
a2	Bauweise

Stadt Falkensee
Bebauungsplan F 17 A "Zentrum Campus" - 1. Änderung

Entwurf
August 2026



Übersichtsplan zum Bebauungsplan F 17 A "Zentrum Campus"
© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Maßstab 1:10.000

Stadt Falkensee
Falkenhagener Straße 43/49 14612 Falkensee
Fon +49 3322 281420 Fax +49 3322 281104
stadtplanung@falkensee.de