

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren "Dubrower Kiez" im OT Gräbendorf

Rechtsgrundlage

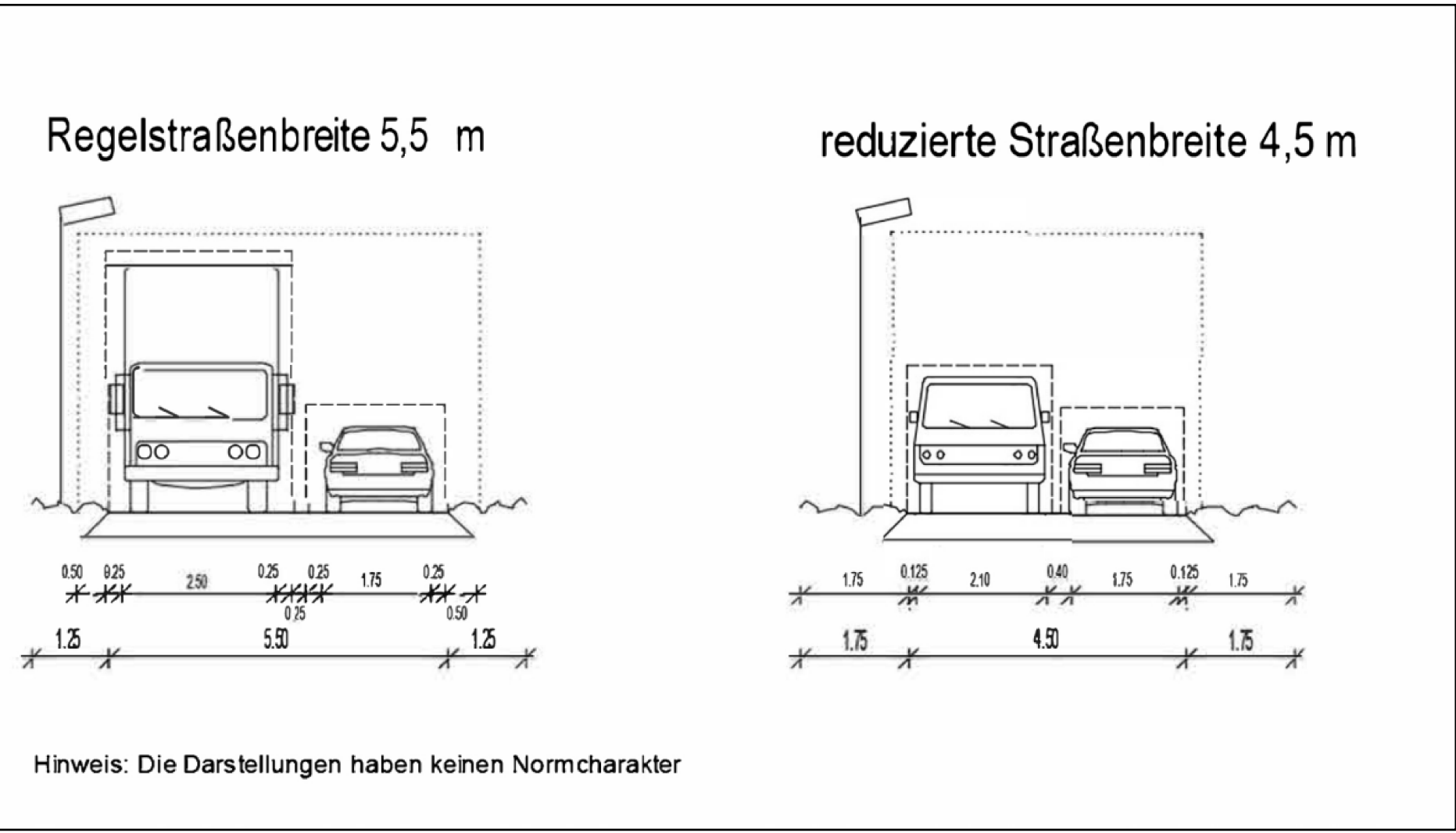
Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BAUNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2543), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.03.2022 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne um die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zum Schutz von Bäumen und Hecken (Baumschutzverordnung - BaumSchV LDS) auf Grund des § 131 Abs. 1, § 28 Abs. 2 Satz 1 Nr. 9 der Kommunalverfassung Brandenburg vom 18. Dezember 2007



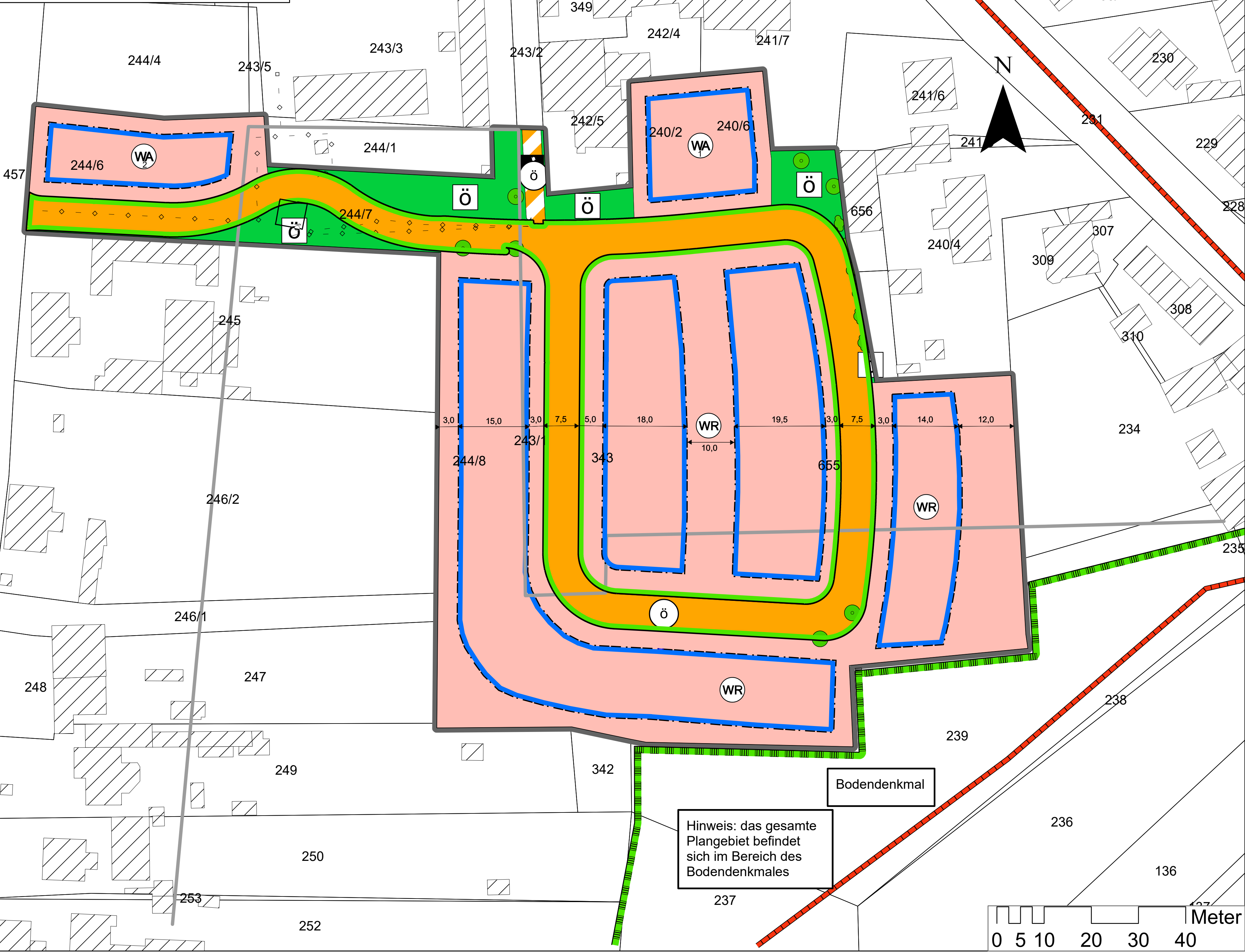
Katastervermerk

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.

(Datum/Siegel) ob. Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke

Teil A. Zeichnerische Festsetzung



Hinweis: das gesamte Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmales

Planzeichenerklärung

- Art der Bebauung**
- WR Reine Wohngebiete
 - WA Allgemeines Wohngebiet 1
 - WA Allgemeines Wohngebiet 2
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Örtliche Verkehrsflächen
 - Verkehrsl. bes. Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
- Öffentl. Grünflächen Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
 - Anpflanzung Sträucher
 - Anpflanzung Bäume
- Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung LSG "Dahme-Heideseen"
 - Umgrenzung Bodendenkmal
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)
 - Grenze Innenbereich nach Satzung vom 25.02.2001
 - unterirdische Leitung
- Nachrichtliche Übernahme**
- Grenze Innenbereich nach Satzung vom 25.02.2001
 - unterirdische Leitung

Teil B. Textliche Festsetzung

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

In den als "Reines Wohngebiet (WR)" festgesetzten Teilen des Baugebietes sind zulässig:
die gemäß §3 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen.
Nicht zulässig sind die gemäß §3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

In den als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzten Teilen des Baugebietes sind zulässig:
die gemäß §4 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen.
Nicht zulässig sind die gemäß §4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet:
Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,36.
Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt GFZ 0,6.
Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse: 2

Allgemeines Wohngebiet 1:
Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,4.
Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt GFZ 0,6.
Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse: 2

Allgemeines Wohngebiet 2:
Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,4.
Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt GFZ 0,6.
Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse: 2

3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Reines Wohngebiet:
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Allgemeines Wohngebiet 1:
Es sind Einzelhäuser zulässig

Allgemeines Wohngebiet 2:
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Bauliche Gestaltung (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 BbgBO)

4.1 Bei zweigeschossiger Bauweise ist das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden. Zulässig ist eine maximale Kniestockhöhe von 1,5m. Als Dachform sind bei Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22°-45° zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Erkner, Türme, Vordächer, Wintergärten dürfen andere Dachformen und -neigungen aufweisen.

4.2 Die Firsthöhe wird auf maximal 9,5m über dem Höhenbezugspunkt DHHN2016=36,2m festgelegt.

5. Anpflanzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(1) Für die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzung von Bäumen sind einheimische, hochstämmige Laubbäume der Gattungen Linde (Tilia), Ahorn (Acer) oder Hainbuche (Carpinus) mit einem Mindest-Stammumfang von 12 cm zu verwenden. Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 2 m abgewichen werden.

(2) Für die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzung von Sträuchern sind einheimische Laubgehölz-Sträucher mit einer Pflanzgut - Höhe von 0,6 m anzupflanzen. Für die Anpflanzungen sind Sträucher der Arten Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hainbuche (Carpinus betulus) bzw. Heckenrosen (Rosa arvensis, R. canina, R. glauca, R. multibracteata, R. multiflora, R. pimpinellifolia, R. rubiginosa, R. rugosa) zu verwenden.

Stand 12/2022

Gemeinde Heidensee
OT Gräbendorf
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren
(Bebauungsplan nach §§ 13 a,b BauGB) "Dubrower Kiez"

Maßstab 1:500	Satzungsentwurf	Stand: Oktober 2022
---------------	-----------------	---------------------

Bearbeiter: Ludwig Löffler-Dauth	Vorhabensträger: HTB Grundstücksentwicklung GmbH Breite Straße 98 38640 Goslar
--	--

Dubrow GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Übersichtslageplan