

Bebauungsplan "Leben an der Köpenicker Schäferei"

Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet, Höchstmaße: GRZ 0,4, V Geschosse
 - MI** Mischgebiet, Höchstmaße: GRZ 0,4, IV Geschosse
 - SO** Sondergebiet für medizinisch betreute Senioren
- Bauweise, Baulinien Baugrenzen**
- o offene Bauweise, es sind Gebäudelängen bis 70 m zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen**
- Öffentliche Verkehrsfläche
 - Private Straßenverkehrsfläche
 - Sichtdreieck, von Bebauung freizuhalten
- Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche (außerhalb des Plangebietes)
 - Private Grünfläche
- Wasserflächen**
- Wasserfläche (Graben, außerhalb des Plangebietes)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - 197 Flurstücksgrenze mit Nummer
 - Gebäudebestand

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

bestätigt am ... Vermessungsingenieur

Status der Planunterlage

- Entwurf zur Bürgerbeteiligung Gemäß § 3. (1) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Planfassung vom 18. April 2023
- Entwurf zur Bürgerbeteiligung Gemäß § 3. (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Planfassung
- Entwurf zum Satzungsbeschluss mit Planfassung vom

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 474) geändert.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I 1991 I S.58) zuletzt geändert 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Jan. 2013 zuletzt geändert am 25. Sept. 2020 (GVBl./20, [Nr. 28] <https://www.brandenburg.de/br2/saxcms/media.php/74/GVBl./28_2020.pdf>)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. Nov. 2018 (GVBl. I Nr. 18 [Nr. 39], zuletzt geändert am 9. Febr. 2021 (GVBl./21, [Nr. 5] Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004, (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215)

Teil B Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Friedersdorf, Flur 1 die Flurstücke 196, 197, 263, 264 und 265.
 - Arten der baulichen Nutzung**
Für einen Teil des Plangebietes wird als Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (WA) auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
Für einen Teil des Plangebietes wird als Nutzungsart Mischgebiet (MI) auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
Für einen Teil des Plangebietes wird als Nutzungsart Sondergebiet (SO) auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung**
Innerhalb der Geltungsbereiche des WA, MI und SO beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl 0,4. Die Regelung zur Grundflächenüberschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt davon ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche**
Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch mit dem Planzeichen 3.5 PlanZV als Baugrenze festgesetzt.
 - Bauweise**
Gebäude und Hausgruppen dürfen nur in offener Bauweise errichtet werden. Die höchstzulässige Länge der einzelnen Gebäude darf abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO bis zu 70 m betragen.
 - Verkehrerschließung**
Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der „Köpenicker Schäferei“ aus. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Planzeichen 6.3)
 - Die inneren Erschließungsstraßen haben eine Mindestbreite von 5,50 m und mindestens einen einseitigen Gehweg von mind. 1,50 m Breite.
 - Von den inneren Erschließungsstraßen sind Zufahrten zu den durch Baufenster abgegrenzten Baulflächen zulässig.
 - Die notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Besucher-Stellplätze dürfen oberirdisch angelegt werden. Es gelten folgende Richtwerte:

Nutzungsart	Zahl der Stellplätze	Ebene
Wohnungen bis 60 qm	1 je Wohnung	Tiefgarage
Wohnungen ab 61 qm	2 je Wohnung	Tiefgarage
Seniorenpflege	1 je 8 Pflegeplätzen	Tiefgarage + oberirdisch
Büro- und Verwaltungsräume	1 je 30 qm Nutzfläche	Tiefgarage
Läden	1 je 30 qm Nutzfläche	Tiefgarage + oberirdisch
Gaststätten	1 je 8 qm Gastraumfläche	oberirdisch
Fitness & Wellness	1 je 10 qm Sport-Nutzfläche	oberirdisch
Arztpraxen	1 je 20 qm Nutzfläche	oberirdisch

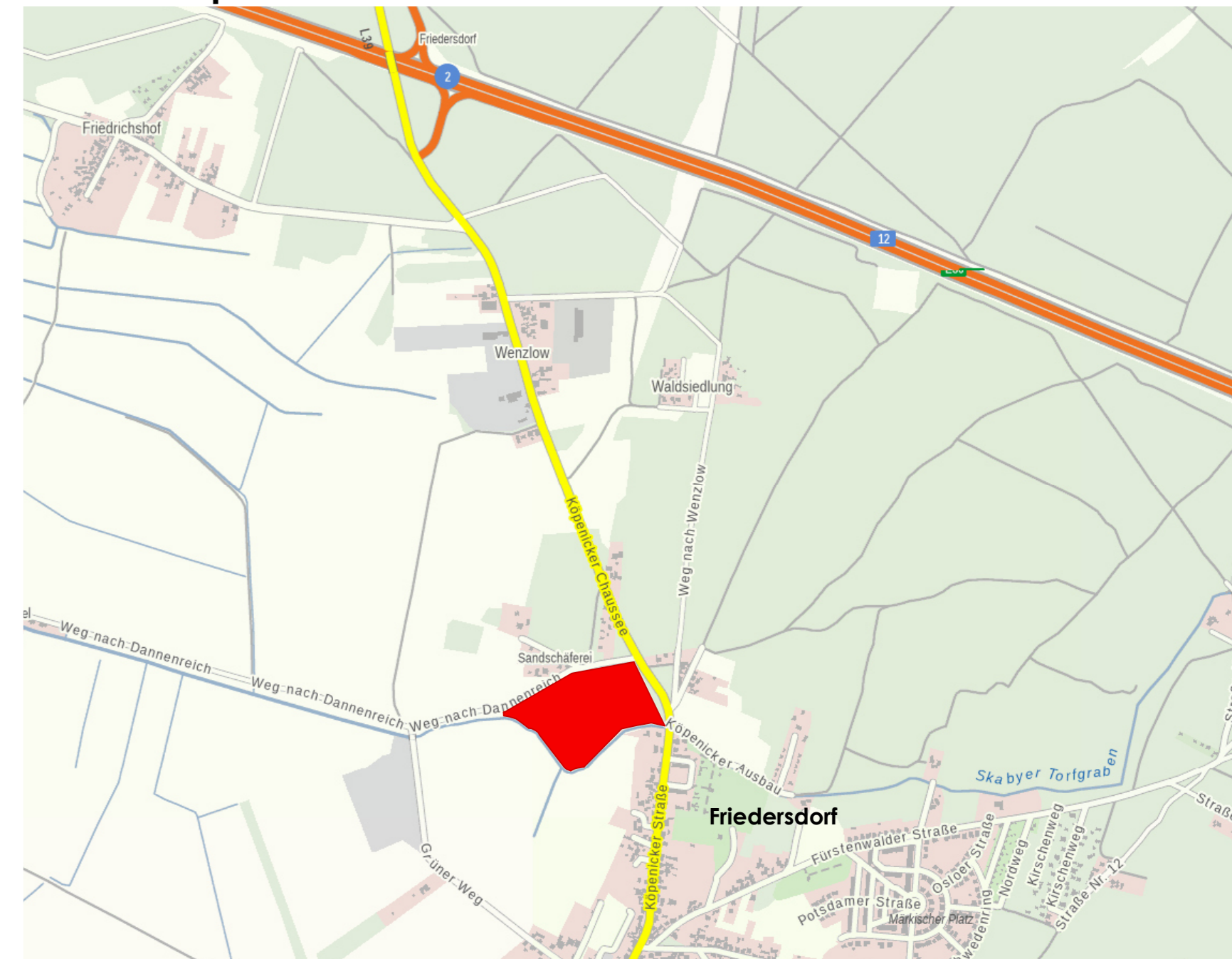
- Jeder 10. notwendige Stellplatz ist mit einer E-Ladesäule herzustellen.
- Jeder 20. notwendige Stellplatz ist als Behindertenstellplatz herzustellen.
- Für die Seniorenpflege ist für jeden 10. notwendigen Stellplatz ein zusätzlicher Besucherstellplatz herzustellen.
- Darüber hinaus sind ausreichend Fahrradstellplätze herzustellen.

- Auf der Fläche des Sichtdreiecks zwischen der Köpenicker Schäferei zur L 39 dürfen Hindernisse nicht höher als 70 cm in den Sichtraum reichen. Hochstämmige Einzelbäume und Masten können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Ver- und Entsorgungsanlagen**
 - Das anfallende Regenwasser aus befestigten und überdeckten Flächen ist innerhalb des Plangebietes zu versickern.
 - Hinweis:** Die Medien-Ver- und Entsorgung erfolgt über die entsprechenden kommunalen Versorgungsnetze. Mit Ausweisung und Entwicklung der Baulflächen werden Neuanbindungen zu allen Versorgungsleitungen notwendig. Die Leitungsstrassen werden innerhalb der Seitenstreifen neben den Erschließungsstraßen in das Plangebiet geführt. Von dort aus werden die Versorgungsleitungen in die Gebäude innerhalb der Baulflächen geführt.
- Gründordnerische Festsetzungen**
 - Innerhalb des Plangebietes sind pro angefangene 400 qm unversiegelter Fläche ein Baum anzupflanzen.
 - Pro 1.000 qm unversiegelter Fläche sind mindestens 100 qm flächige Gehölzplantagen zusammenhängend oder in Teilflächen, mit einer Mindestbreite von 2,0 m anzulegen. Die Pflanzdicke beträgt ein Strauch je 2 qm dieser Fläche.
 - Die Anlage von Schofergärten ist unzulässig.
- Hinweis zum Artenschutz**
Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Geschossen sowie Fassaden oder Fällung eines Baumes beinhalten. In diesen Fällen ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme (bis maximal 2 Wochen) eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeinde Heidesee hat am 19. April 2022 mit Beschlussnummer Nr. 054/22 die Aufstellung des Bebauungsplans „Leben an der Köpenicker Schäferei“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 20. Juli 2022 im Amtsblatt Nr. 5 bekannt gemacht.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 18.04.23 sowie dessen Begründung konnten in der Zeit vom 25.05.23 bis einschließlich 30.06.23 im Rathaus eingesehen werden. Die Termine wurden im Amtsblatt Nr. vom 10.05.23 angekündigt. Es haben ... Bürger Einsicht genommen. Es wurden Stellungnahmen abgegeben.
- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit Nachbargemeinden**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ... von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zum Vorentwurf und dem Umweltbericht aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum ... äußerten sich ... Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen ... Stellungnahmen
- Überarbeitung des Vorentwurfs**
Der Vorentwurf und der Umweltbericht wurden unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet. Die Auswertung Beteiligung sowie die Entwurfsfassung wurden mit Datum vom ... fertiggestellt.
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidesee hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. vom ... bekannt gemacht.
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom ... wurde vom ... bis zum ... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. vom ... bekannt gemacht. Bis zum ... gingen Stellungnahmen mit Anregungen zum Planentwurf bei der Gemeinde ein.
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ... von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ... aufgefordert. Bis zum ... gingen Behördenstimmungen bei der Gemeinde ein.
- Auswertung der Beteiligung**
Der Entwurf und der Umweltbericht wurden unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen geringfügig angepasst. Die Auswertung Beteiligung sowie die Entwurfsfassung wurden mit Datum vom ... fertiggestellt.

Übersichtsplan



Gemeinde	Gemeinde Heidesee Landkreis Dahme-Spreewald Land Brandenburg
Vorhaben	Bebauungsplan "Leben an der Köpenicker Schäferei" Ortsteil Friedersdorf
Planstatus	Entwurf zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1. und § 4 Abs. 1. BauGB Stand: 18. April 2023
Planverfasser	Reinhard D. Schulz Dipl.-Ing. Architekt Landstraße 15 OT Bückchen 15913 Märkische Heide Tel. 035 474 - 65 650 E-Mail: info@R-D.Schulz.de
Maßstab	1:1.000
Blattgröße	A1+ 88 / 62,5 cm
Dateiname:	B-Plan_Vorentwurf_2023-04-05.pdf