

Textliche Festsetzungen

- In dem Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen wie kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Für zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt der jeweils nächstgelegene, zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt. Wenn ein Gebäude zwischen zwei Bezugspunkten liegt, kann der Höhenwert der Bezugspunkte gemittelt werden.
 - Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- In dem Reinen Wohngebiet sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- In dem Reinen Wohngebiet ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind Sträucher mit einer Pflanzgröße von 100-125 cm gemäß der Pflanzliste als Hecke zu pflanzen. Die Hecke darf durch vorhandene Bäume und Gehölze unterbrochen werden.
 - Je angefangene 400 qm Baugrundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß der Pflanzliste mit einem Stammumfang von 10 cm bis 12 cm auf dem Baugrundstück zu pflanzen oder zu erhalten. Auf dem Baugrundstück bereits vorhandene Bäume gemäß der Pflanzliste sind anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Durchlässigkeit von Einfriedungen ist für Kleintiere zu gewährleisten. Dies ist durch einen Abstand von mindestens 15 cm zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

Pflanzliste

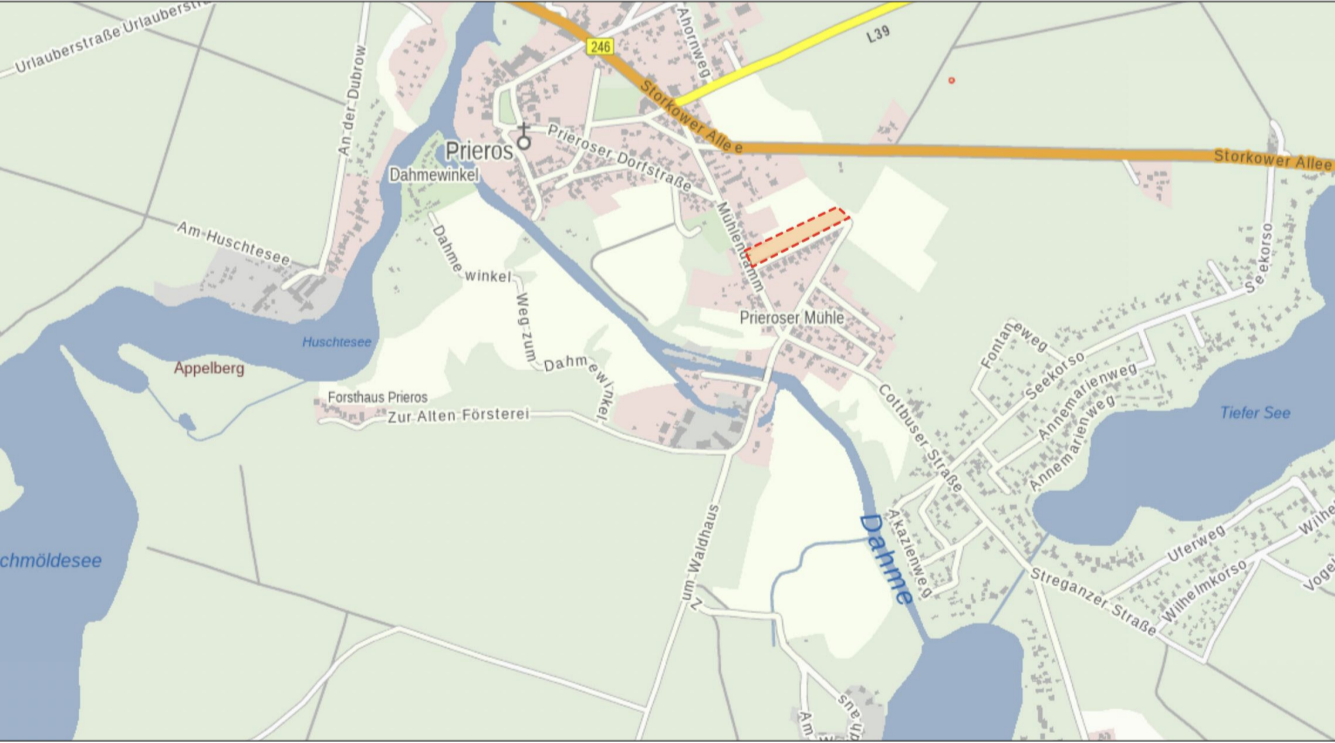
Bäume (Stammumfang mindestens 10 - 12 cm)	Sträucher	Sorbus torminalis Tilia cordata Tilia platyphyllos	Elsbeere Winter-Linde Sommer-Linde
Malus sylvestris Pyrus pyrastrer Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Malus sylvestris Pinus sylvestris Populus tremula Prunus padus Pyrus pyrastrer Quercus petraea Quercus robur Salix alba Salix x rubens Sambucus nigra Sorbus aucuparia	Berberis vulgaris Cytisus scoparius Clematis vitalba Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Euonymus europaeus Frangula alnus Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus catharticus Rosa canina Rosa corymbifera agg. Rosa rubiginosa Rubus fruticosus Sambucus nigra		Gemeine Berberitze Besenginster Gemeine Waldrebe Roter Hartriegel Strauchhasel Zweigfellige Weißdorn Eingriffelige Weißdorn Pfaffenhütchen Faulbaum Gemeine Heckenkirsche Schlehe Kreuzdorn Hundsrose Hecken-Rose Wein-Rose Brombeere Schwarzer Holunder



Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung**
- WR** Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 4 BbgBO)
- OK 9,0 m Höhe baulicher Anlagen (OK - Oberkante) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
- (z.B.) 37,0 Bezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- | Baugebiet | | Nutzungsschablone |
|---------------|-----------|-------------------|
| GRZ | Bauweise | |
| Vollgeschosse | Oberkante | |
- Nachrichtliche Übernahme**
- Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet "Dahme-Heideseen" (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Übersichtsplan



Quelle: Digitale Topografische Karte ohne Maßstab Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2022

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem 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.

Königs Wusterhausen, den _____

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke

Es wird bestätigt, dass der am _____ (AZ.: - _____) seitens der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Bebauungsplan „Gartenstraße“, mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom _____ übereinstimmt.

Ausgefertigt, am _____

Bürgermeister _____

Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der die Planung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Heideseen vom _____ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Heideseen, den _____

Bürgermeister _____

Gemeinde Heideseen OT Priors

Bebauungsplan "Gartenstraße"

Fassung vom 17. Oktober 2022

Planungsträger:
Gemeinde Heideseen
Lindenstraße 14b, 15754 Heideseen

Bebauungsplan:
SR + Stadt- und Regionalplanung,
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Maaßenstraße 9, 10777 Berlin

**ENTWURF !
noch nicht rechtsverbindlich**