

Gemeinde Heidese Änderungsbebauungsplan "Synn - Zentrum"



Teil A Zeichnerische Festsetzungen



Legende

Art der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 3 BauNVO

Reines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 III Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

nur Einzelhausbebauung zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Einfahrt

Grünflächen
§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

private Grünfläche
Zweckbindung: Uferschutzzone

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen:
Uferschutzzone gemäß § 48 BbgNatSchG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. Teil I S.214), 1998 S.137), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland Investitionsförderung - Wohnbaulandgesetz - InvWoBaUG - vom 01.05.1993) vom 22.04.1993 (BGBl. Teil S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. Teil I S. 124)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. Bbg. Nr. 12 v.21.07.2003 S. 210)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. Teil I Nr. 13, S. 208 vom 29.06.1992), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2002 (GVBl. I S.62)
- Gemeinsamer Erlaß des MÜNR und des Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Bauleitplanung und Landschaftsplanung vom 29.04.1997 (Amtsblatt für Brandenburg NR. 20 vom 23.05.1997)

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

(ö.b. Vermessungstechniker)

Teil B Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Reines Wohngebiet WR gemäß § 3 BauNVO.
- Zulässig sind Wohngebäude. Nutzungen gemäß § 3 Abs.3 BauNVO sind ausgeschlossen (§ 3 Abs.4 BauNVO).
- Im Gebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB).
- Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt auf 0,1.
- Es sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig, wobei das obere Geschöß ein Dachgeschöß sein muß.
- In der Uferschutzzone sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die in Ausübung wasserrechtlicher Erlaubnisse oder Bewilligungen errichtet werden (§ 9 Abs.6 BauGB i. V.m. § 48 BbgNatSchG).
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sonstige Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Mindestens 20% der nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Hecken aus einheimischen Laubgehölzen sind auf die zu beplantzende Grundstücksfläche anrechenbar.
- Bauordnung (§ 8 Abs.4 BauGB i. V.m. § 81 BbgBO)
- Als Dachform sind bei Hauptgebäuden ausschließlich Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig. Bei Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.
- Sind die Baukörper von Garagen und Nebenanlagen an die Baukörper der Hauptgebäude angebaut, muß deren First unterhalb der Traufe der Hauptgebäude liegen.
- Geschlossene Einfriedungen und Einfriedungen mit durchgängigem Sockel sind grundsätzlich unzulässig.

Verfahrensvermerke

- Beschlüsse
- Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung Dolgense bei am 26.01.04. Die örtliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist am 05.02.04 erfolgt.
 - Die Gemeindevertretung Heidese hat am 26.01.04 den Entwurf des Änderungsbebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur Offenlegung bestimmt.
 - Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.03.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Änderungsbebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 17.03.2004 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

22. JUNI 2004

(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

Verfahren

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 28.01.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 16.02.04 bis 19.03.04 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 05.02.04 örtlich bekannt gemacht worden.

22. JUNI 2004

(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

- Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Begründung, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden, von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.03.2004 örtlich 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 und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Heidese, 20.05.2004

(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

- Der Plan wurde am 05.03.2004 ausgefertigt.

Heidese, 20.05.2004

(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

Gemeinde Heidese Landkreis Dahme - Spreewald		
Änderungsbebauungsplan "Synn - Zentrum"		
Maßstab im Original 1 : 500	Satzung Aufzeichnung v. 17.05.04	Bearbeitungsstand März 2004
Bearbeiter: Dubrow GmbH, Naturschutzmanagement, Unter den Eichen 1, 15741 Bestensee TELEFON: 033763 / 63162 Telefax: 033763 / 63130	Bearbeitet: H. Görnitz Gezeichnet: R. Müller	