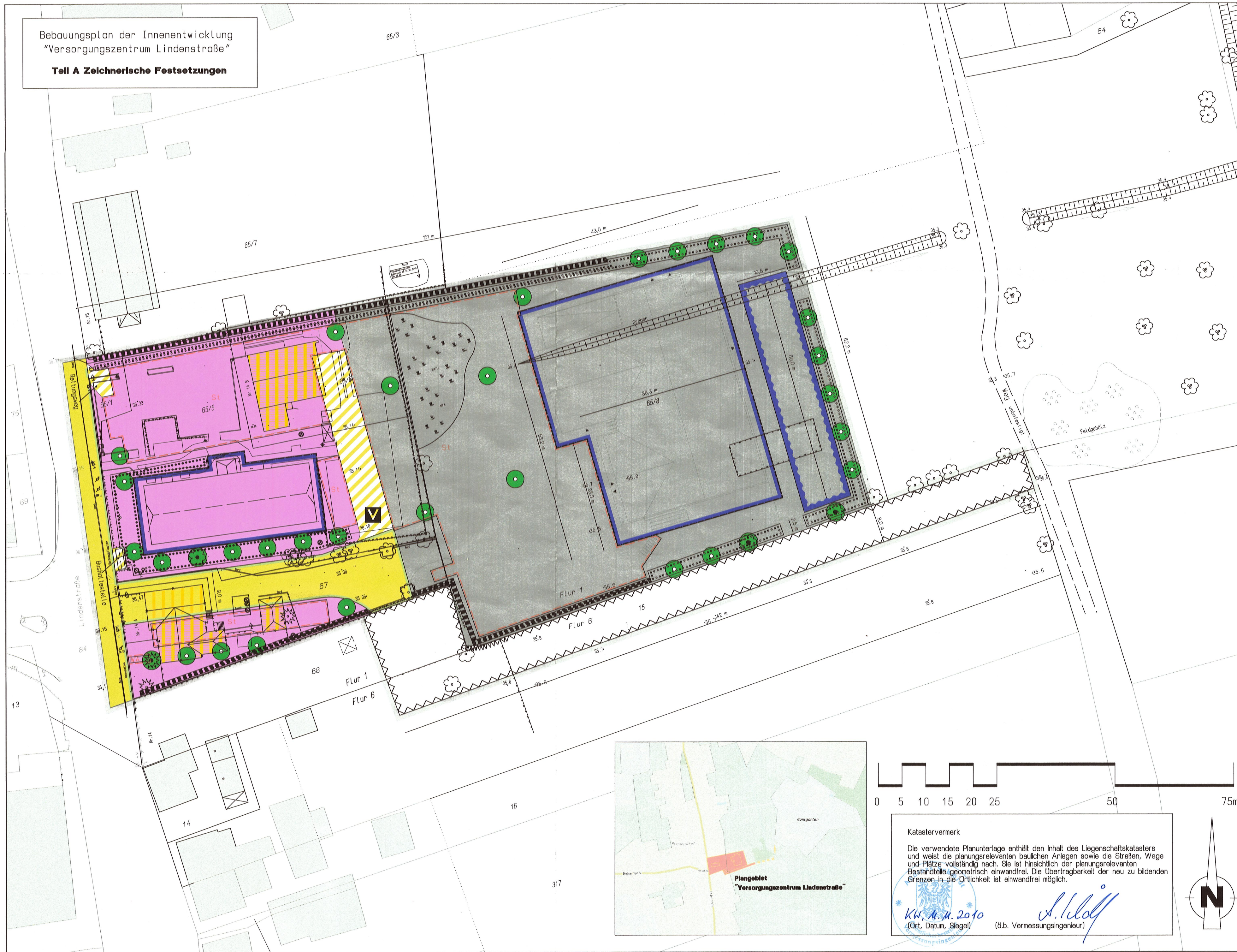


Bebauungsplan der Innenentwicklung
"Versorgungszentrum Lindenstraße"

Teil A Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 Abs.3 Nr.3 BauNVO
- Flächen für Gemeinbedarf / Gemeindeamt
 - eingeschränktes Gewerbegebiet
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 III Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
- Verkehrsflächen § 9 III Nr.11 BauGB
- öffentliche Verkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
- Freihaltfläche gemäß Textfestsetzung 3
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- Regenwasser-Sickeranlage § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
- Anpflanzen: Bäume
 - Erhaltung: Bäume
 - Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
 - Flächen zur Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs.7 BauGB
 - Flächenumgrenzung von Nebenanlagen und Stellplätzen
 - St Stellplatzanlage / nicht überdachte Stellplätze
 - WA Werbeanlage
 - Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
- Darstellungen ohne Festsetzungsgehalt
- geplanter Gebäudeabruch

Verfahrensmerkmale
Beschlüsse

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung Heidesee vom 16.03.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 31.03.2010.
- Die Gemeindevertretung hat am 16.03.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur Offenlegung bestimmt.
- Die Gemeindevertretung hat am 07.09.2010 die vorgebrachten Anregungen und Einwendungen abgewogen. Die Abwägungsergebnisse sind mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wurde am 28.10.2010 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 10.11.2010.

Heidesee, 09.11.10
(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

Verfahren

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die von der Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 09.04.2010 und 21.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 12.04. bis 12.05.2010 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 31.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Bebauungsplan wurde am 28.10.2010 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt, Az. 43/1010

Königs-Lösterhausen
(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

Heidesee, 28.01.2011
(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

Heidesee, 08.05.2011
(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf "Gemeindeamt" dient der kommunalen Selbstverwaltung. Zulässig sind
- Anlagen und Einrichtungen für die öffentliche Verwaltung,
 - Versammlungsräume,
 - Beratungseinrichtungen für soziale Zwecke.
- 1.2 Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.4 BauNVO).
- Zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese in der Anlage 1 (Abstandsliste) der "Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie- / Gewerbegebieten sowie Hochspannungstreitungen / Funkmasten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des MfNR vom 06.06.1995 (ABl.Bbg. vom 06.07.1995) nicht aufgeführt sind. Ausgeschlossen sind auch Nutzungen, von denen eine mit den in der Abstandsleitlinie aufgeführten Anlagen und Einrichtungen vergleichbare Störwirkung ausgeht.
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie der Nahversorgung i.S. der Zielsetzung 4.7 Abs.6 Satz 2 LEP B-B und des Runderlasses Nr.23/1/2007 des MfR vom 10.04.2007 (GVBl.Bbg. vom 16.05.2007, S.1031 -Einzelhandelsleit-) dienen.
- 1.3 Die unter § 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO aufgeführten Tankstellen sowie die unter § 8 Abs.3 aufgeführten Nutzungen sind nicht Gegenstand der Satzung.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von
- nicht überdachten Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 150 Prozent überschritten werden. (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet beträgt die zulässige Baumessenzahl (BMZ) 1,2. In der Fläche für Gemeinbedarf sind drei Vollgeschosse zulässig.

3. von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- Auf der von Bebauung freizuhaltenen Fläche sind nach § 64 BbgBO genehmigungspflichtige bauliche Anlagen unzulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

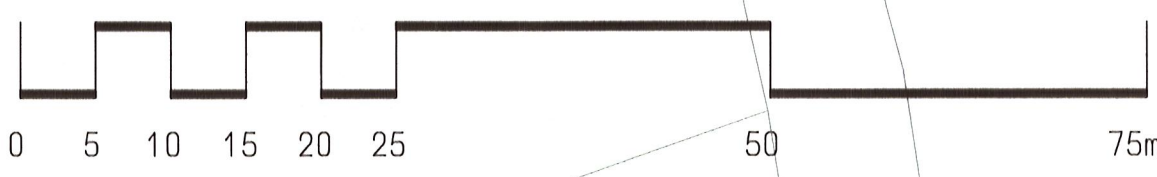
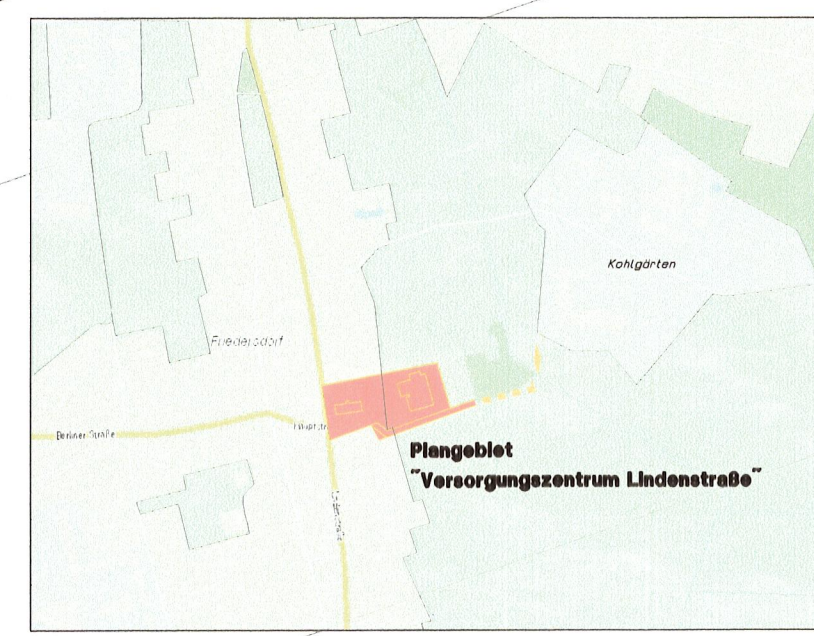
In den Flächen für "Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" sind auf jeweils ganzer Länge 2,00 m hohe Lärmschutzbüne als schalltechnisch wirksame Einriedungen mit einer Mindest-Schallebsorption $\Delta L_{A,a,Str} = 10$ dB zu errichten.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a)
- Für die durch Planzeichen festgesetzten anzupflanzenden Bäume wird die Baumart Winterlinde (Stammumfang des Pflanzgutes 16-18 cm) festgesetzt. Von der örtlichen Lage der zeichnerisch festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung gewahrt bleiben.

6. Die in der Textfestsetzung 1.2 genannte Richtlinie wird der Satzung über den Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 192) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468)
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 124)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09. 2008 (GVBl./OB, Nr. 14), S.226), zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes v.13.04.2010 (GVBl. Nr.17)
- Runderlass Nr.23/1/2007 des MfR vom 10.04.2007 -Einzelhandelsleit- (GVBl.Bbg. vom 16.05.2007, S.1031)



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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

KW, A. M. 2010
(Ort, Datum, Siegel)

A. Hild
(b.B. Vermessungsingenieur)



<p>Gemeinde Heidesee Ortsteil Friedersdorf</p>	
<p>Bebauungsplan nach § 13a BauGB "Versorgungszentrum Lindenstraße"</p>	
Satzung	Maßstab 1 : 500
<p>Planverfasser DUBOW GmbH Unter den Eichen 1 15741 Bestensee Tel.: 033763 - 63162</p>	<p>26.10.2010</p>