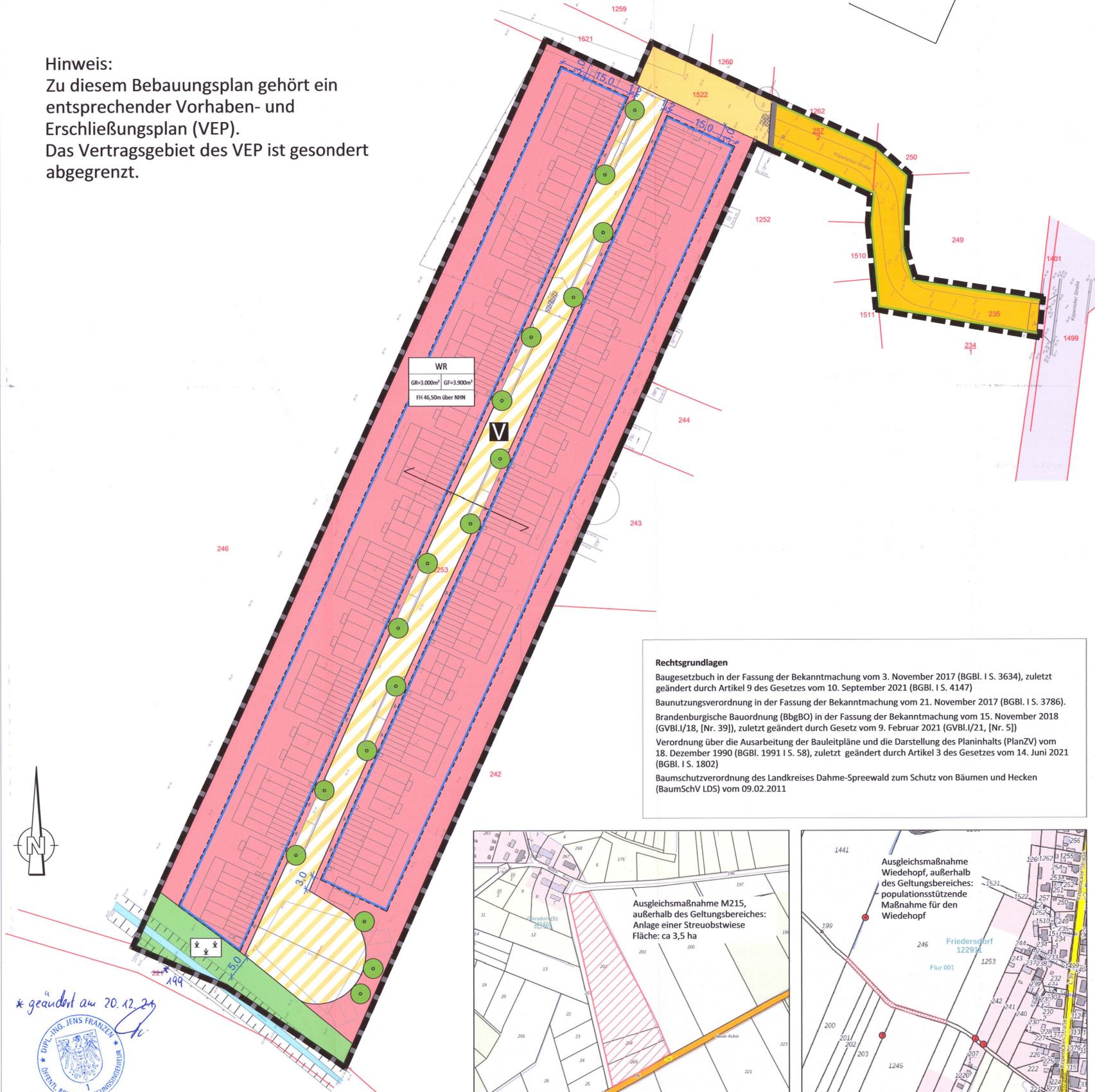


Gemeinde Heideseer OT Friedersdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Skabyer Torfgraben“

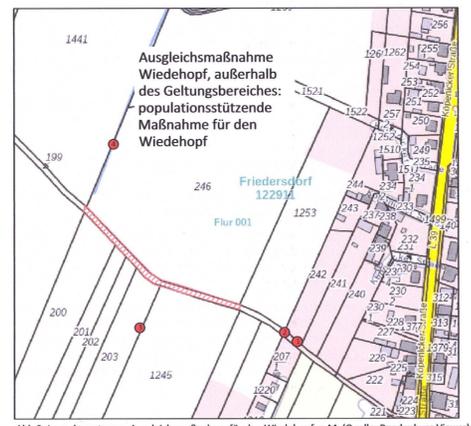
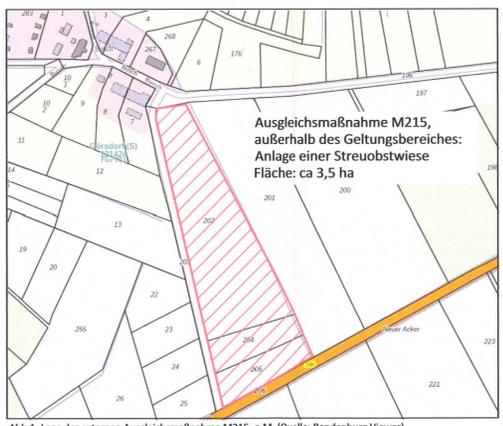
M 1: 500

Hinweis:
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein entsprechender Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Das Vertragsgebiet des VEP ist gesondert abgegrenzt.



WR
GR=3.000m² GF=3.900m²
FH 46,50m über NHN

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zum Schutz von Bäumen und Hecken (BaumSchV LDS) vom 09.02.2011



Planzeichenerklärung

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

WR Reines Wohngebiet - WR (§ 3 BauNVO)

Nutzungsschablone:

1	Art der baulichen Nutzung
2	Grundfläche als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
3	Geschossfläche als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
4	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO) / FH - Firsthöhe in m über Normalhöhennull (NHN) im deutschen Haupthöhennetz (DHHN) 2016

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Private Straßenverkehrsfläche

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
'Verkehrsberuhigter Bereich'

Straßenbegrenzungslinie

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Wiese

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Vertragsgebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Überhaken zur Verbindung von Flächen gleicher Festsetzungen

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäudebestand

gemessene Geländehöhe in m über NHN im DHHN2016

Vermessung Abstände

Textfestsetzungen

- In den reinen Wohngebieten sind zulässig: Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
Ausnahmsweise können zugelassen werden: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 3 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO).
- Im Plangebiet sind Garagen und Carports unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Im Reinen Wohngebiet sind je Wohneinheit bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt max. 50 m² zulässig. Folgende baulichen Anlagen sind zulässig: Wege und Zufahrten, Fahrrad- und Geräteschuppen, Gewächshäuser, Spielgeräte, Standplätze für Müllbehälter, Abstellflächen für Fahrräder und Anlagen für die Kleintierhaltung. Ebenfalls zulässig sind 2 Stellplätze je Wohneinheit mit insgesamt 25 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbauten, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG).
- Die als Wiese gekennzeichnete Fläche ist zu einer naturnahen Wiese zu entwickeln. Die Mahd erfolgt zweimal pro Jahr. Die Fläche ist erst nach Beendigung der Brutperioden ab Mitte Juli und Anfang September zu mähen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Im Vertragsgebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§12 Abs. 3a BauGB).
- Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen des am 21.10.2003 in Kraft getretenen Vorhaben- und Erschließungsplanes "Wochenendhausgebiet Friedersdorf" (Bekanntmachung durch Aushang vom 21.10. bis 10.11.2003) außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO)

- Als Einfriedungen sind zulässig: Holz-, Metall-, oder Kunststoffzäune mit einer Maximalhöhe von 1,50 m
- Im Reinen Wohngebiet ist eine Dachneigung von max. 40 Grad zulässig.
- Anlagen zum Sichtschutz sind zulässig zur Abgrenzung auf den Terrassen sowie Terrassenrändern. Die Sichtschutzzäune dürfen pro Wohneinheit eine Gesamtlänge von 4 m sowie eine Höhe über Gelände von 2 m nicht überschreiten. An Materialien für Sichtschutzanlagen sind zulässig: Holz- und Kunststoff

Pflanzlisten

An Pflanzqualitäten werden empfohlen:
Bäume: Hochstamm, 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm,

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus padus	Trauben-Kirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus pyrastrer	Wild-Birne
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Wild-Apfel		

Hinweis auf Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches mit der Bezeichnung M215 und populationsstützende Maßnahme für den Wiedehopf

- Die externe Ausgleichsmaßnahme mit der Bezeichnung M215 umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha und befindet sich in der Gemarkung Görsdorf, Flur 3 mit den Flurstücken 202, 204 und 205. Diese Fläche soll zu einer Streuobstwiese entwickelt und mit einer Wildhecke eingefasst werden. Des Weiteren werden Stein- und Totholzhaufen angelegt (siehe Abb.1).
- Innerhalb des Flurstücks 199, der Flur 1, Gemarkung Friedersdorf soll auf rund 1.000 m² eine extensive, trockene Mähwiese bzw. Weide mit lückiger Vegetation erhalten und gefördert werden. In diesem räumlichen Zusammenhang sind künstliche Nisthilfen für den Wiedehopf anzubringen. Geeignete Bäume befinden sich am Graben innerhalb des Flurstücks 199 (siehe Baum Nr. 1 und 2). Optional können die ausgewiesenen Solitäräume (Baum Nr. 3 und 4) in Abstimmung mit den Flächeneigentümern als Standort für die Nisthilfen genutzt werden (siehe Abb.2).

Die vorgenannten Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag rechtlich gesichert.

Verfahrensvermerke

- In der Sitzung der Gemeindevertreter am 26.05.2020 wurden die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Offenlage des Vorentwurfes beschlossen. Die Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss sowie über die Offenlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt Nr. 3/2020 vom 03.06.2020.
- Die frühzeitige Beteiligung wurde durch Offenlage in der Zeit vom 30.09.2020 bis 06.11.2020 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 4 / 2020 vom 30.09.2020 bekannt gemacht worden. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.07.2020 frühzeitig beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 27.04.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht und dem Grünordnungsplan gebilligt und zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf des B-Plans hat in der Zeit vom 26.05.2021 bis 05.07.2021 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 2/ 2021 vom 26.05.2021 bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 06.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat in öffentlicher Sitzung am 14.12.21 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan "Wohnen am Skabyer Torfgraben" im OT Wolzig, bestehend aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurde in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung am 14.12.21 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Heideseer, den 05.01.2022
B. Langner, Bürgermeister

Heideseer, den 14.02.2022
A. 40005 - 2022

Lübben, den 14.02.2022
i.v. Z...

Heideseer, den 24.02.2022
B. Langner, Bürgermeister

Heideseer, den 16.03.2022
B. Langner, Bürgermeister

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 21. April 2020 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 zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Kloster Lehnig
den 20.12.2021

Ort, Datum Vermessungsstelle

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Gemeinde: Heideseer
Gemarkung: Friedersdorf
Flur: 1
Flurstücke vollständig: 235, 257/2, 1253, 1522

Höhenbezug:
Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016

Plangrundlagen	Verfasser	Datum
Vermessung	ObVI, Dipl.-Ing. Jens Franzen, Am Bahnhof 2, 14797 Kloster Lehnin	22.04.2020

Gemeinde Heideseer
Lindenstraße 14b
15754 Heideseer

Projekt:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen am Skabyer Torfgraben" OT Friedersdorf

Planart:	Lageplan
Planungsphase:	Satzungsbeschluss
bearbeitet:	Brehm, Herwig, Schmidt
gezeichnet:	Herwig, Schmidt
Maßstab:	1:500
Projekt-Nr.:	B-L-20-12
Planformat:	840x500
Datum:	09.2021

Planungsbüro für Stadt und Landschaft
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
03375.52357-30
info@stadt-land-brehm.de

Stadt Land BREHM
www.stadt-land-brehm.de

* geändert am 20.12.21