



- Planzeichenerklärung**
- 1. Art der baulichen Nutzung
    - SO Sondergebiete Erholung (Wochenendhausgebiete)
    - WA Allgemeine Wohngebiete
  - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
    - nur Einzelhäuser zulässig
    - Baugrenze
  - 6. Verkehrsflächen
    - öffentl. Strassenverkehrsflächen
    - Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Verkehrsberuhigter Bereich
  - 9. Grünflächen
    - Grünflächen
    - Zweckbestimmung: Private Parkanlage
  - 15. Sonstige Planzeichen
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu beistehende Flächen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Textliche Festsetzungen**

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

a) Die Baugebiete WA werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Allgemeine Wohngebiete gem. §4 BauNVO

Zulässig sind

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

b) Die Baugebiete SO "Woch" werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Sondergebiete, die der Erholung dienen. (Wochenendhausgebiete gem. §10 Abs.1 BauNVO).

Die Wochenendhausgebiete dienen dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

a) Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gilt

in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) GRZ = 0,3 / GFZ = 0,8

in den Sondergebieten SO "Woch" GRZ = 0,2 / GFZ = 0,2

b) In Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zwei Vollgeschosse (höchstmaß) zulässig.

c) In den Sondergebieten SO "Woch" ist gemäß §10 Abs. 3 BauNVO i.V.m. §16 Abs. 3 BauNVO die Errichtung von eingeschossigen Wochenendhäusern mit einer Gebäudegrundfläche von bis zu je 80m² zulässig.

Bei der Ermittlung der Gebäudegrundfläche sind überdachte Freisitze, soweit diese fest mit der Hauptanlage verbunden sind, einzurechnen.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

2.1 Bauweise

In den Baugebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.

2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den Baugebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

a) Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Stellplätze i.S. von §12 BauNVO sowie durch Nebenanlagen i.S. von §14 BauNVO ist zulässig.

b) Die Überschreitung der Baugrenzen durch Garagen ist nicht zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltung von Bäumen gem. §9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

Die Bäume auf den nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke i.S.d. § 7 Abs.1 Satz 1 BbgBO mit Ausnahme von

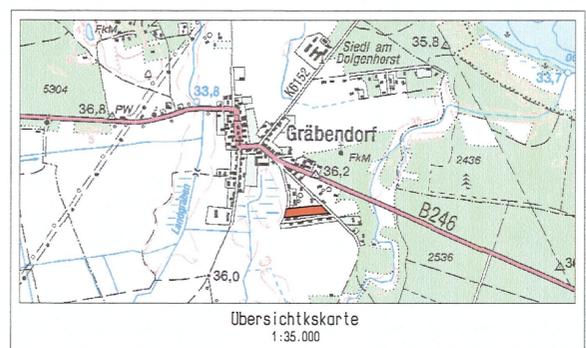
- Zugängen und Zufahrten i.S.d. § 5 BbgBO und
- Abstandsflächen i.S.d. § 6 BbgBO

sind zu erhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

4. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §81 BbgBO, BbgCWPV)

Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist luft- und wasserdurchlässig, unter Verwendung ungebundener Bettungs- und Fugmaterialien herzustellen.

- Verfahrensvermerke**
- Beschlüsse**
1. Die Gemeindevertretung hat am 26.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss 076/10 ist im Amtsblatt der Gemeinde Heidesee Nr. 08/2010 vom 10.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
  2. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung am 13.12.2011 (Beschluss Nr. 074/11) geändert und der Beschluss im Amtsblatt der Gemeinde Heidesee Nr. 07/2011 vom 21.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
  3. Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Offenlegung gem. §3 (2) BauGB bestimmt. Der Beschluss 075/2011 ist im Amtsblatt der Gemeinde Heidesee Nr. 07/2011 vom 21.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt der Gemeinde Heidesee Nr. 01/2012 vom 29.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
  4. Die Gemeindevertretung hat die zum Entwurf vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.06.2012 geprüft und abgewogen. Ein weiterer Einwand aus der Öffentlichkeit wurde am 03.03.2015 geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist mitgeteilt worden.
  5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.02.2015 wurde am 03.03.2015 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Heidesee als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Heidesee, den 05.05.2015 (Datum) (Siegel) (Bürgermeister)
- Verfahren**
1. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.01.2012 gem. §4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  2. Der Entwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 09.03.2012 bis 13.04.2012 gem. §3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
- Heidesee, den 05.05.2015 (Datum) (Siegel) (Bürgermeister)
3. Der Bebauungsplan wurde am 21.07.15 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt. AZ 16/1015 (Ort) (Siegel) (Unterschrift)
4. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgeteilt
- Heidesee, den 15.08.2015 (Datum) (Siegel) (Bürgermeister)
5. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Heidesee Nr. 05 vom 11.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist am 11.08.2015 in Kraft getreten.
- Heidesee, den 11.08.2016 (Datum) (Siegel) (Bürgermeister)



**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2434), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

BauNutzungsverordnung (BauNVO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenerverordnung (PlanZV)  
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)  
Geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 228), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39)

**Katastervermerk**

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die Baugrenzen der baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen gemessungsgemäß einwandfrei. Die Übertragung der planungsrechtlichen Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei zu bezeugen.

KW, 05.05.15   
(Ort, Datum) Unterschrift



## Gemeinde Heidesee

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
"Triftweg/Frauenseestraße"  
im Ortsteil Gräbendorf

SATZUNG	Maßstab 1 : 1.000
Planverfasser DUBROW GmbH Unter den Eichen 1 15741 Bestensee	10.02.2015  T.: 033763 - 63162