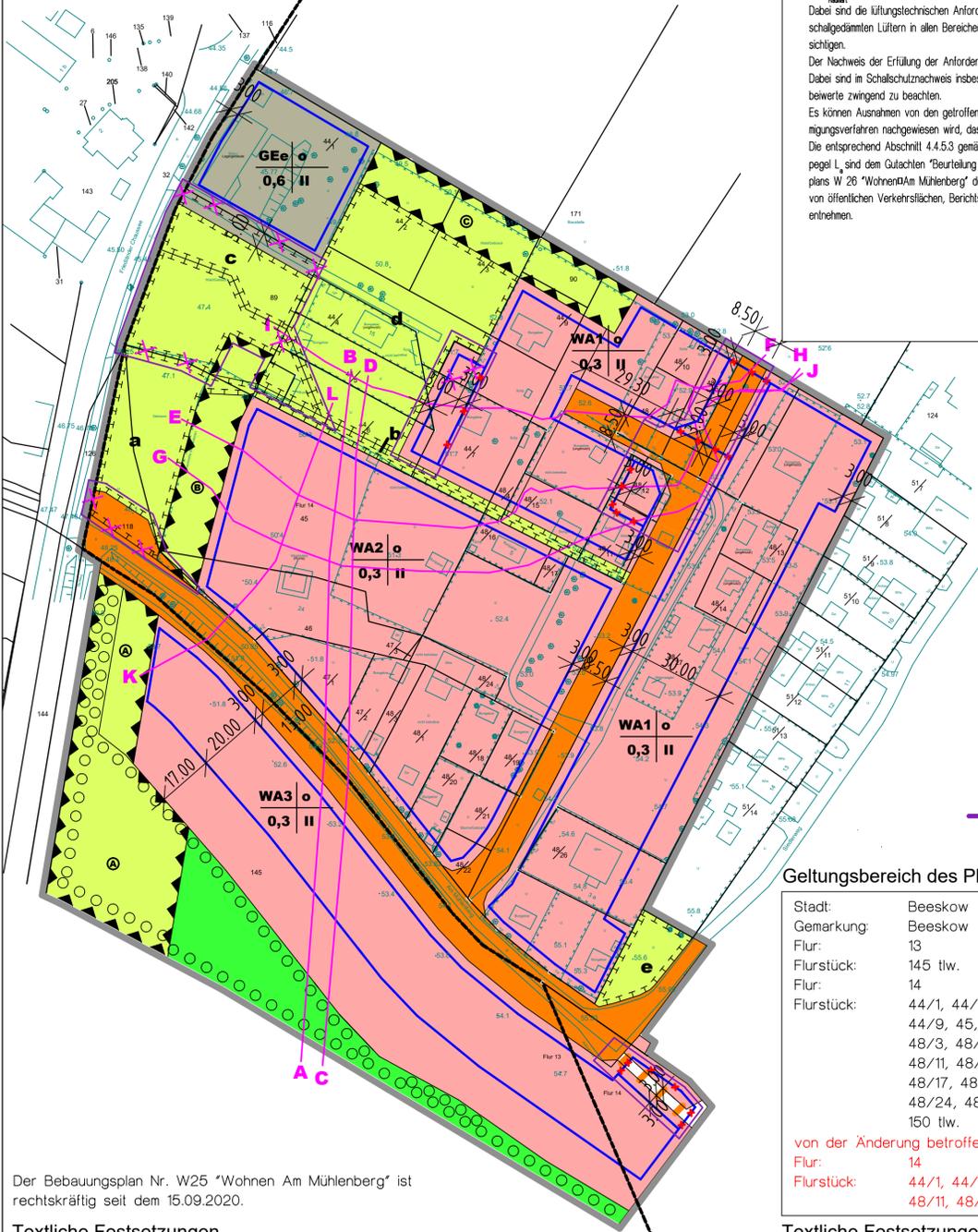


# Bebauungsplan Nr. W 25 "Wohnen Am Mühlenberg"



### Hinweise

- Bebauungen, die die Errichtung der Lärmschutzwälle im Plangebiet voraussetzen sind erst nach Errichtung der Lärmschutzwälle zulässig.
- Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm und Anlagenlärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R_{\text{ges}}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-12/08-01 zu ermitteln ist:  
 $R_{\text{ges}} = L_n - K_{\text{Raum}}$   
 mit  $L_n$  = maßgeblicher Außenlärmpegel mit  $K_{\text{Raum}} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen; = 35 dB für Büroräume und Ähnliches. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln  $>= 50$  dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2018 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringe Schalldämm-Maße ausreichend sind. Die entsprechende Abschrift 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-22/08-01 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_n$  sind dem Gutachten "Beurteilung der Schallmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans W 25 "Wohnen Am Mühlenberg" der Stadt Beeskow durch Anlagenlärm- und Geräusche von öffentlichen Verkehrsflächen, Berichtsnummer: SFI-339-2019-4-0, Berichtsdatum: 18.02.2019" zu entnehmen.



### Geltungsbereich des Plangebietes

Stadt: Beeskow  
 Gemarkung: Beeskow  
 Flur: 13  
 Flurstück: 145 tlw.  
 Flur: 14  
 Flurstück: 44/1, 44/2, 44/3, 44/4, 44/5, 44/6, 44/7, 44/9, 45, 46, 47/1, 47/2, 47/3, 48/1, 48/3, 48/4, 48/6, 48/7, 48/9, 48/10, 48/11, 48/12, 48/13, 48/14, 48/15, 48/16, 48/17, 48/18, 48/19, 48/20, 48/21, 48/22, 48/24, 48/26, 48/27, 50 tlw., 89, 90, 118, 150 tlw.

von der Änderung betroffen:  
 Flur: 14  
 Flurstück: 44/1, 44/5, 44/6, 44/7, 48/6, 48/7, 48/9, 48/11, 48/12, 48/27, 50, 89, 118

Der Bebauungsplan Nr. W25 "Wohnen Am Mühlenberg" ist rechtskräftig seit dem 15.09.2020.

### Textliche Festsetzungen

13 Die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume) ist im Erdgeschoss westlich der Linie **A-B** nur zulässig, wenn der Lärmschutzwall A und der Lärmschutzwall B auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen besteht oder mindestens gleichzeitig mit den schutzbedürftigen Räumen errichtet wird.

Die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume) ist im Obergeschoss westlich der Linie **C-D** nur zulässig, wenn der Lärmschutzwall A und der Lärmschutzwall B auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche besteht oder mindestens gleichzeitig mit den schutzbedürftigen Räumen errichtet wird und zugleich westlich der Linie **K-L** gesichert wird, dass sensible Wohnräume keine öffentl. Fenster besitzen, die zur Friedländer Straße oder nach Norden oder nach Süden hin ausgerichtet sind.

Die Dammhöhe des Schallschutzwalles A beträgt mindestens 6 m über dem jeweils angrenzenden Gelände. Die Dammhöhe des Schallschutzwalles B beträgt mindestens 4 m über dem jeweils angrenzenden Gelände.

Dem Erfordernis der Lärmschutzwälle kann auch dadurch genüge getan werden, in dem in der zeichnerisch ausgewiesenen Fläche Lärmschutzwände oder sonstige bauliche Anlagen errichtet oder genutzt werden, dass die vorgenannte Mindesthöhen und abschirmende Wirkung für die Schallschutzwälle erreicht wird.

Gleichwertige Maßnahmen zum Lärmschutz sind zulässig und müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

### Hinweise

3. Die Stadt Beeskow ermöglicht die Einleitung von Niederschlagswasser von den Baugrundstücken in das örtliche Niederschlagswassersystem unter folgenden Bedingungen: Die Einleitung von Niederschlagswasser von den Baugrundstücken im Plangebiet auf die öffentliche Verkehrsfläche, die öffentlichen Grünflächen "a", "b", "c", "d" und "e" ist unter folgender Prämisse zulässig: es darf nur der Anteil angeleitet werden, der nachweislich nicht auf den Baugrundstücken der Versickerung zugeführt werden kann. Die Einleitung von Niederschlagswasser von Privatgrundstücken in das öffentliche System ist gebührenpflichtig. Aufgrund der vorhandenen Topographie im Plangebiet wird darauf hingewiesen, daß Grundstückseigentümer dafür Sorge tragen müssen, daß auf den Baugrundstücken einfallendes Niederschlagswasser nicht auf private Nachbargrundstücke fließen darf.

### Planfestsetzungen

nach Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990

- Art der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
  - Algemeines Wohngebiet (Par. 4 BauNVO)
  - eingeschränktes Gewerbegebiet (nur mischgebietsverträgliche Nutzungen zulässig)
- Maß der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, Par.16 BauNVO)
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Par. 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, Par. 22 u. 23 BauNVO)
  - Baugrenze (mit Kreuzen versehen = Aufhebung Baugrenze)
- Verkehrsmitteln (Par. 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung nur zulässig für den Landwirtschaftsverkehr, für Fußgänger
- Grünflächen (Par. 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs. 6 BauGB)
  - private Grünfläche
  - Zweckbestimmung Hausgarten, Abstandsfläche zum Naturraum
  - Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung Versickerungsfläche, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Flächen für Wald (Par. 9 Abs.1 Nr.18 u. Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Par. 9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Zweckbestimmung Flächen "e", "d" und "e": Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers, Zweckbestimmung Flächen "a", "c" und "d": Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung lt. textlicher Festsetzung Nr. 11 (mit Kreuzen versehen = Aufhebung Umgrenzung)
  - Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzwand/-wall)
  - Änderungsbereiche 1. Änderung
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Par.9 Abs.7 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzwand/-wall)
  - Änderungsbereiche 1. Änderung

Vermaßung  
 Bestand (Gebäude, Wege, Bäume, etc.)  
 vorhandene Flurstücksgrenzen  
 351 Flurstücksnummer

### Präambel

Satzung gemäß Par. 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. Teil I S. 3634), in Kraft getreten am ..... über den Bebauungsplan Nr. W25 "Wohnen Am Mühlenberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unter Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften gemäß Par. 87 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO). Der Satzung ist eine Begründung (Teil C) beigefügt.

### Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. Teil I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

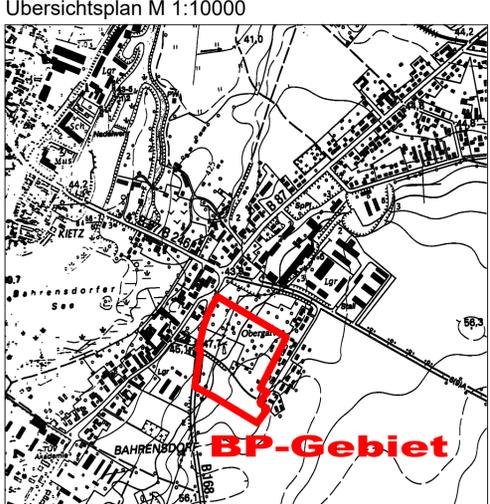
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutz-ausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, INr. 03, ber. (GVBl./13 Nr. 21)), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl./20, INr. 28)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I 2016, Nr. 14), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./21, Nr. 5)



### Textliche Festsetzungen

- In den WA sind in den Einfriedungen im Abstand von max. 5,00 m Öffnungen von mindestens 0,1 m Höhe über Oberkante Gelände in einer Mindestbreite von 0,2 m in der Einfriedung vorzusehen. § 87 BbgBO i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB
- Die in den WA lt. Par. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
- In den GE sind nur Nutzungen zulässig, deren Emissionen die Grenzwerte von Mischgebieten nicht überschreiten. Zulässig sind im GE auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Für die Baugrundstücke in den WA wird eine max. Größe von 2.000 qm festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen/ Carports (§ 12 BauNVO) sind auch außerhalb der durch Baugrenzen/ Baulinien festgesetzten bebaubaren Flächen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Je Wohngebäude wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen mit 2 festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Im Bereich der privaten Grünfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig, außer Grundstückseinfriedungen, unbefestigte Wege und Böschungsabfangungen. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- entfällt
- Im Bereich der öffentlichen Grünflächen "a", "b", "d" und "e" sowie innerhalb der privaten Grünfläche sind Anlagen von Versicherungseinrichtungen für Niederschlagswasser (Müden, Rigolen, Sickerbecken, Regenrückhalteanlagen, Gräben) sowie Anlagen für die Ableitung von Niederschlagswasser zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB
- Im Plangebiet sind je Baugrundstück (im Bereich der WA) mindestens 1 Baum (Laubgehölze einheimischer Arten) zu pflanzen (Stammumfang 12 bis 14 cm). Alternativ können für 1 Baum 2 einheimische standortgerechte Obstbäume gepflanzt werden. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Im mit dem Planzeichen "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gekennzeichneten Bereich sind je 100m² Grünfläche mind. 1 Laubbaum einheimischer Arten (alternativ 2 Obstbäume Hochstamm) oder mind. 1 Strauch je 10m² festgesetzter Grünfläche (je Baugrundstück mind. 80% einheimische standortgerechte Laubgehölze, max. 20% Nadelgehölze/ Koniferen) zu pflanzen. Die Pflanzung hat in Gruppen von 5-8 Sträuchern verteilt über die Grünfläche zu erfolgen. - An der südlichen Plangebietsgrenze des BP ist eine lückenhöhenfreie wachsende Hecke (Laubgehölze einheimischer Arten) in einer Breite von mind. 3,0 m zu pflanzen. In Bereichen, in denen die festgesetzte Grünfläche eine Tiefe von 10m unterschreitet, ist nur die Hecke zu pflanzen, die vorgenannte Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen oder Sträuchern entfällt hier zugunsten der geschlossenen Hecke. - Im Bereich der festgesetzten "Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen" (Schallschutzwand/-wall) werden lückenhöhenfreie flächige Bepflanzungen mit Sträuchern (einheimische standortgerechte Laubgehölze) festgesetzt. Die vorgenannte Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen oder Sträuchern (1 Anstrich) entfällt hier zugunsten der flächigen Bepflanzung mit Sträuchern. - In den Randbereichen der Maßnahmenfläche "e" sind auf insgesamt 800 qm in kleinen Gruppen einheimische standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen. - Im Bereich der Maßnahmenfläche "d" ist auf einer Fläche von 4000 qm eine Streuobstwiese unter Erhaltung der vorhandenen Altbestände an Obstbäumen anzulegen. - Im Bereich der Maßnahmenfläche "c" ist nach Entnahme aller Bäume mit weniger als 60cm Stammumfang eine Unterpflanzung mit Bäumen/ Sträuchern verschiedener einheimischer standortgerechter Laubbäumen vorzunehmen. Alle Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB
- Unterirdische Garagen bzw. Garagen in Kellergeschossen sind im Plangebiet nicht zulässig. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

### Inkraftsetzung

Der Beschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Beeskow am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 1 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Beeskow, den ..... Bürgermeister Frank Steffen (Siegel)

### Kalastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand von ..... und weist die planungsrelevanten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten geometrischen Bestandteile unverändert. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Beeskow, den ..... (Siegel) Bürgermeister Frank Steffen (Siegel) ÜbvI

### Verfahrensvermerke

#### Beschlüsse

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W25 "Wohnen Am Mühlenberg" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt für die Stadt Beeskow am ..... erfolgt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt für die Stadt Beeskow am ..... erfolgt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Der Abwägungsvorschlag der Verwaltung ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Protokoll der Abwägung geworden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung (Teil C) beigefügt.

Beeskow, den ..... Bürgermeister Frank Steffen (Siegel)

#### Verfahren

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Dienstzeiten gemäß § 9 Abs. 2 und § 4 a BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen im Auslegungzeitraum abgeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt für die Stadt Beeskow am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beeskow, den ..... Bürgermeister Frank Steffen (Siegel)

#### Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Beeskow, den ..... Bürgermeister Frank Steffen (Siegel)

## Stadt Beeskow

### Bebauungsplan Nr. W 25 "Wohnen Am Mühlenberg" 1. Änd.

Datum der Planerstellung: Juni 2021 Maßstab: 1:1000

mit der Planerstellung beauftragt:  
**BESTPLAN**  
 Planung und Ingenieurbüro GmbH  
 August-Bebel-Strasse 58  
 15517 Fürstenwiese  
 Tel: 03361/ 57789  
 Fax: 03361/ 710493

Satzung