



Planzeichnung - Teil A

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	GRZ	Ziel der Wohnfläche	Freizeite	Streuere
WA	0,3	II	max. 40 m ² Freizeite	○	△

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	GRZ	Ziel der Wohnfläche	Freizeite	Streuere
WA	0,3	II	max. 40 m ² Freizeite	○	△



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. BauGB)
- Erhalt von Bäumen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9; § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünflächen
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
- Unterirdische Abwasserdruckleitung, (unverbindlicher Vermerk des Leitungsverlauf)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Algemeine Darstellungen - ohne Normcharakter
- Straßenverkehrsflächen (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Gebäudebestand (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Baumbestand (inner- und außerhalb des Geltungsbereiches)
- Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnung
- Geländehöhen m über NNH

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2023 (BGBl. I S. 1922)
- Verordnung über die Ausgestaltung der Baubestimmungen und die Darstellung des Planinhaltes (Baunutzungsverordnung 1990 - BzB) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I S. 165), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. Nr. 30), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. Nr. 8)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2988), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2094) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2942), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Verordnungschrift zur Festlegung von Planumrissen für Baubestimmungen und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (PlanumrissVO) vom 16. April 2018

Pflanzenliste - Laubbäume

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Betula pendula - Sand-Birke
- Betula pubescens - Moor-Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fagus sylvatica - Rot-Buche
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Quercus petraea - Trauben-Eiche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Sorbus aucuparia - Eibesche
- Sorbus torminalis - Elsbeere
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
- Ulmus glabra - Berg-Ulme
- Ulmus laevis - Flatter-Ulme
- Ulmus minor - Feld-Ulme

Textliche Festsetzungen - Teil B

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet werden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangsterrassen u.a.) um bis zu insgesamt 1,50 m ist zulässig.
 - Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im WA 54,00 m üNNH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnheiten zulässig.
 - Die maximale Grundfläche von Wohngebäuden innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 200 m².
 - Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundflächen zur Versickerung zu bringen.
 - Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem Luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. mit Pflastersteinen mit einem Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteinen oder Rasenwaben) auszuführen. Befestigungen mit Materialien, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche 1 Stk Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste „Laubbäume“ oder Obstbäume zu verwenden. Zu erhaltende Bestandsbäume auf den Baugrundflächen werden angerechnet.
 - Alle Allpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
 - Je Baugrundstück ist ein Fledermauskasten für gebäudebewohnende Fledermausarten und eine Nisthilfe für nischenbrütende Vogelarten an Haupt- oder Nebengebäuden anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Festsetzungen zum Immissionsschutz
 - Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Fenster von zum Schlafen genutzten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) der Wohngebäude auf der zum nordöstlich angrenzenden Ortsrandweg abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Die gilt für Gebäude im Abstand von weniger als 100 m zur Straßenkante Ortsrandweg.

Hinweise

- Der Bauherr hat die Baugrundverhältnisse auf die Eignung für die jeweiligen Bauverfahren gutachterlich überprüfen zu lassen. Auf dieser Grundlage sind die Bauvarianten und statischen Erfordernisse abzustimmen. Der Planaufsteller übernimmt keine Garantie für die bautechnische Eignung der Flächen.
- Im gesamten Geltungsbereich können geodätisch Relikte aus ur- und frühgeschichtlichen Perioden gefunden werden. Die Regelungen des § 11 BbgDsch sind vom Vorhabenträger zwingend zu beachten.
- Aus Gründen des Artenschutzes sind Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen sowie Abrucharbeiten ausschließlich in Zeiten der Vegetationsruhe im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Stadt Beeskow
Bebauungsplan "Neue Feldstraße" im Ortsteil Oegeln

Bearbeitet	Datum	Zeichnen	Aufgestellt:
gearbeitet	01/23	Rödmann	Stadt Beeskow
gezeichnet	01/23	Rödmann	Berliner Straße 30 15848 Beeskow +49(0)336642235 www.beeskow.de
geprüft:			Bearbeitet:
Datum	Januar 2023		Dipl. Ing. (FH) Hagen Rödmann Dorfstraße 39 14713 Senick 07 Tel. 033872 / 70 854 Mobil 0151 / 2112 888 0 e-mail: hagen@hagenroedmann.de www.hagenroedmann.de
Maßstab	1:500		

Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordneten der Stadt Beeskow haben auf ihrer Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan „Neue Feldstraße“ im OT Oegeln gemäß § 130 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am im Amtsblatt für die Stadt Beeskow bekannt gemacht.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle (Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg) ist beteiligt worden und hat mit Schreiben vom die Übereinstimmung der Planung mit den planerischen Grundsätzen der Landesplanung festgestellt.
- Die Stadtverordneten der Stadt Beeskow haben den Entwurf des Bebauungsplanes „Neue Feldstraße“ im OT Oegeln bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 10 a BauGB für die Zeit vom bis während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Beeskow bekannt gemacht worden.
- Die verwendete Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofotie ist einwandfrei möglich.
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Stand vom Januar 2023) wird hiernit ausgestellt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, wurde am von den Stadtverordneten der Stadt Beeskow als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordneten vom gebilligt.
- Der Bebauungsplan mit seiner Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist am ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Beeskow bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die rechtlichen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am in Kraft getreten.