



## Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ
Bauweise	
Zahl der Vollgeschosse	
WA	Allgemeine Wohngebiete
0,2	Grundflächenzahl, z.B. 0,2
0,8	Geschossflächenzahl, z.B. 0,8
o	Offene Bauweise
E	Nur Einzelhäuser zulässig
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung Elektrizität

Grünflächen

Nutzgärten Grünfläche Zweckbestimmung "Nutzgarten"

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

GSt Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Gemeinschaftsstellplätze einschließlich Erschließung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (Teilfläche 1 - 3) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### Maß der baulichen Nutzung

2. Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 3 ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad oder als Staffelgeschoss mit allseitigen Rücksprung von mindestens einem Meter auszubilden.

3. Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 2 und 3 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

### Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

4. Die Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind den Bewohnern und Anliegern im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 2 und 3 zugeordnet.

### Flächen mit Fahr- und Leitungsrechten

5. Die mit FLr bezeichnete Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

### Grünflächen

6. Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nutzgärten“ sind Gartenparzellen mit einer maximalen Größe von 600 m<sup>2</sup> zulässig. Pro Gartenparzelle sind der Garten- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

### Bindungen und Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

7. Auf den Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die vorhandenen Bäume, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow geschützt sind, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8. Im Allgemeinen Wohngebiet (Teilfläche 1 bis 3) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

9. Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 10 Grad sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer Erdschicht von mindestens 10 cm zu überdecken und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Solarenergieanlagen, Beleuchtungsflächen und Terrassen.

10. In der Teilfläche 1 des Allgemeinen Wohngebiets ist pro 50 m<sup>2</sup> angefangene überbaute Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Dabei können Bestandsbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm angerechnet werden.

### Klarstellung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### Hinweise

#### Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanes Nr. W28 "Wohngebiet Kiefernweg" werden die Festsetzungen der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. H7 „Einzelhandel“ aufgehoben.

#### Kampfmittel

Sollten sich bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

#### Denkmalschutz

Werden bei den geplanten Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.ä.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree (denkmalschutz@l-os.de) und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Denkmalfachbehörde-poststelle@bldam-brandenburg.de) anzuzeigen sind.

Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).

Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen und die vorgenannten Auflagen aktenkundig zu belehren und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

#### Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen, Fällungen und Rodungen von Gehölzen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Anderenfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde

artenschutzrechtliche Ausnahmen (§45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

## Nachrichtliche Übernahmen

### Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow vom 23.02.2005.

## Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 05.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. W 28 „Wohngebiet Kiefernweg“ beschlossen.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplans Nr. W 28 erfolgte in der Zeit vom 19.04. - 13.05.2022.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) und gemäß § 2 (2) BauGB zum Bebauungsplans Nr. W 28 erfolgte mit Schreiben vom 30.03.2022.

### Anpassung Geltungsbereich

Am 10.05.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow die Anpassung des Geltungsbereichs der Bebauungsplan Nr. W28 „Wohngebiet Kiefernweg“ beschlossen.

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**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]).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 [Nr. 28]).

# Stadt Beeskow Bebauungsplan W28 "Kiefernweg" Entwurf



M. 1:1.000 (A1)

0 10 50 100m



PLAN und PRAXIS

Stand: 18/10/2022