TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. **Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.**
   (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. **Als Ausnahme können die unter 1 bis 3 des § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen Nutzungen**
   1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   3. Anlagen für Verwaltung
   zugelassen werden.
   (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

3. **Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan.**
   (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 30 wird auch der Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (73. FNP - Änderung).

Die Vorhabenträgerin ist bereit für das Bauvorhaben die Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zutragen.

Hinweise

Vermeidungsmaßnahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung

VASB 1

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung des Verlustes oder der Beschädigung von besetzten Nestern, Vermeidung von Verlusten von Eiern und somit zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG in den Jahren muss eine Baufeldfreimachung/Rodung in den Baufeldern im PG zwischen dem 01.10. und 29.02. erfolgen. Alternativ kann bei Negativbefund durch einen Fachgutachter eine Baufeldfreimachung auch außerhalb dieser Zeit erfolgen.

VASB 2

Reptilienschutzzaun

Zum Schutz vor Einwanderung von Reptilien ist an der nördlichen Grenze zur Baufläche am Gehölzstreifen ein temporärer Reptilienschutzzaun herzustellen.

VASB 3

Erhalt Habitat

Der Gebüschstreifen an der Nordgrenze des PG in welchem die Zauneidechse nachgewiesen wurde ist dauerhaft zu erhalten.

A 1 Anlage Streuobstwiese Umfang 9019 m²

Ausgleichsmaßnahme

Als Ausgleich für den Verlust von geringwertigen Biotoptypen und den Eingriff in das Schutzgut Boden in Form der Versiegelung von Böden erfolgt im PG die Anlage einer Streuobstwiese.
Der Flächenumfang für die Eingriffe in Natur und Landschaft beträgt 2.565 m² für den Verlust von Biotopen und 1.539 m² für Bodenversiegelungen bei einem Kompensationsumfang von 1:2.
Bei insgesamt beplanten 9.019 m² sind die Eingriffe in Natur und Landschaft ausreichend kompensiert.
Auf der Fläche sind 50 Hoch- und Halbstämme im versetzten Pflanzraster von 9 m x 10 m zu pflanzen. Es ergibt sich aus dem Flächenzuschnitt eine mehrreihige Obstbaumpflanzung.
Bei der Art- und Sortenwahl wurde der Schwerpunkt auf die Wahl alter Sorten gelegt, welche verträglich mit den standörtlichen Gegebenheiten sind und als Befruchter dienen können.

Es erfolgt die Pflanzung von:

- 24 Apfelhochstämmen,
- 20 Birnenhochstämmen,
- 4 Kirschhochstämmen,
- 4 Pflaumenhalbstämmen und
- 4 Quittenhalbstämmen.

Die Pflanzenliste umfasst standortgerechte, heimische Sorten. Diese Pflanzenliste ist nicht abschließend und hat daher nur empfehlenden Charakter.

Streuobstwiese Arten und Sorten (Empfehlung)

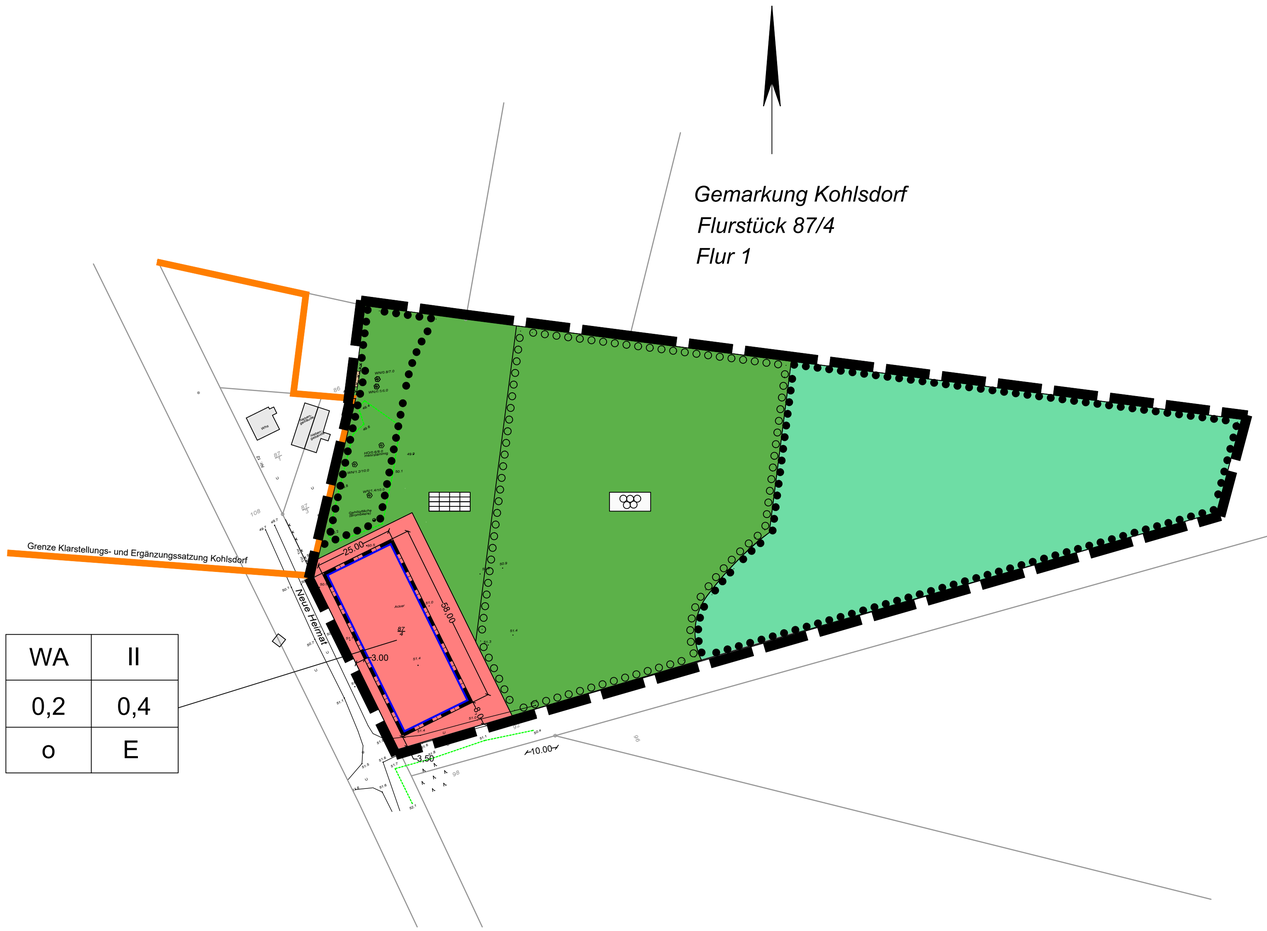
Art	Sorte	Qualität	Menge
Malus domestica - Apfel	Gravensteiner	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	4
Malus domestica - Apfel	Ruhm von Kirchwerder	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	4
Malus domestica - Apfel	Dülmener Rosenapfel	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	4
Malus domestica - Apfel	Danziger Kantapfel	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	4
Malus domestica - Apfel	Franz. Goldrenette	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	4
Malus domestica - Apfel	Zuccamaglio	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	4
Pyrus communis – Birne	Petersbirne	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	4
Pyrus communis – Birne	Bunte Julibirne	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	4
Pyrus communis – Birne	Gellerts Butterbirne	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	3
Pyrus communis – Birne	Nordhauser Winterforelle	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	3
Prunus avium – Kirsche	Hedelfinger Riesenkirsche	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	2
Prunus avium – Kirsche	Büttners Rote Knorpelkirsche	Hochstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	2
Prunus domestica – Pflaume	Bühlers Frühzwetsche	Halbstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	2
Prunus domestica – Pflaume	Große Grüne Reneklode	Halbstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	2
Cydonia oblonga - Quitte	Apfelquitte	Halbstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	2
Cydonia oblonga - Quitte	Birnenquitte	Halbstamm, 2xv, mDb, StU 12/14	2

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]).

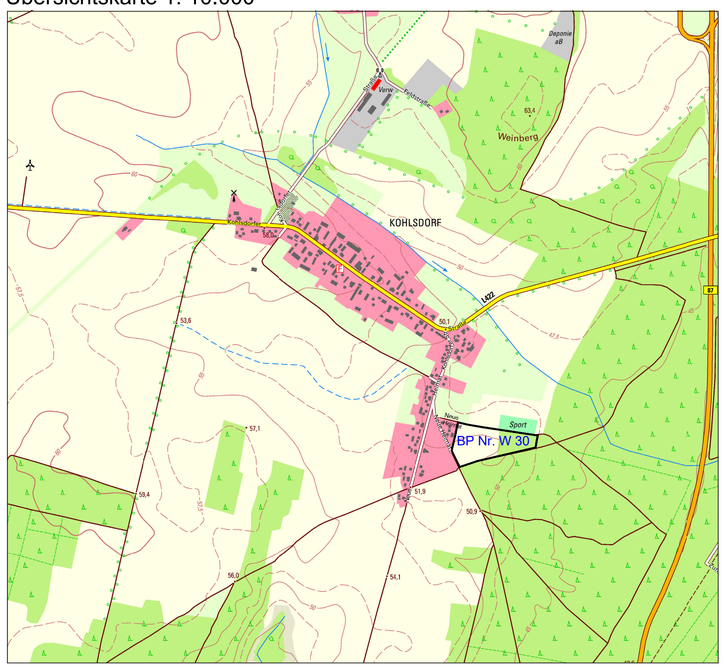
TEIL A

Vorhabezogener Bebauungsplan Nr. W 30 "Kohlsdorf Neue Heimat" in der Stadt Beeskow



WA	II
0,2	0,4
o	E

Übersichtskarte 1: 10.000



" Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)".

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (A)
(§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	2.1.	Geschoßflächenzahl (GfZ)
0,2	2.6.	Grundflächenzahl (GRZ)
II	2.7.	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Z)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o	3.1.	offene Bauweise (W)
E	3.1.1.	nur Einzelhäuser zulässig
	3.5.	Baugrenze

9. GRÜNFLÄCHEN *(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)*

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Haus-, Nutzgarten

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Streuobstwiese

12. FLÄCHEN FÜR WALD *(§ 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)*

Wald

13. FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN,NATUR UND LANDSCHAFT *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)*

13.2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zweckbestimmung: Anpflanzung

Zweckbestimmung: Erhaltung

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13. Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kohlsdorf

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (A)	Anzahl der Vollgeschosse (Z)
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise (W)	Einzellhäuser

Nr.	Art der Aenderung	Datum	Name
1.	Vorentwurf	26.01.2024	M. Räthel
2.	Entwurf	23.10.2024	M. Räthel
3.	Satzungsexemplar	22.07.2025	M. Räthel
4.			
5.			
6.			

BÜRO SELBSTÄNDIGER INGENIEURE BSI
Neu Zittauer Str.41 - 15537 Erkner
Telefon: (03362) 88 70 981
Bauplanungsgesellschaft mbH - Beratende Ingenieure

	Datum	Name
entw.		D.Räthel
gez.	10/2024	M.Räthel
gepr.		

Plan.-Phase: Satzungsexemplar

Maßstab: 1: 1000

Vorhabezogener Bebauungsplan Nr. W 30 "Kohlsdorf Neue Heimat" in der Stadt Beeskow

Unterschrift

Beilage Nr.
zum
vom

Blatt-Nr. L1