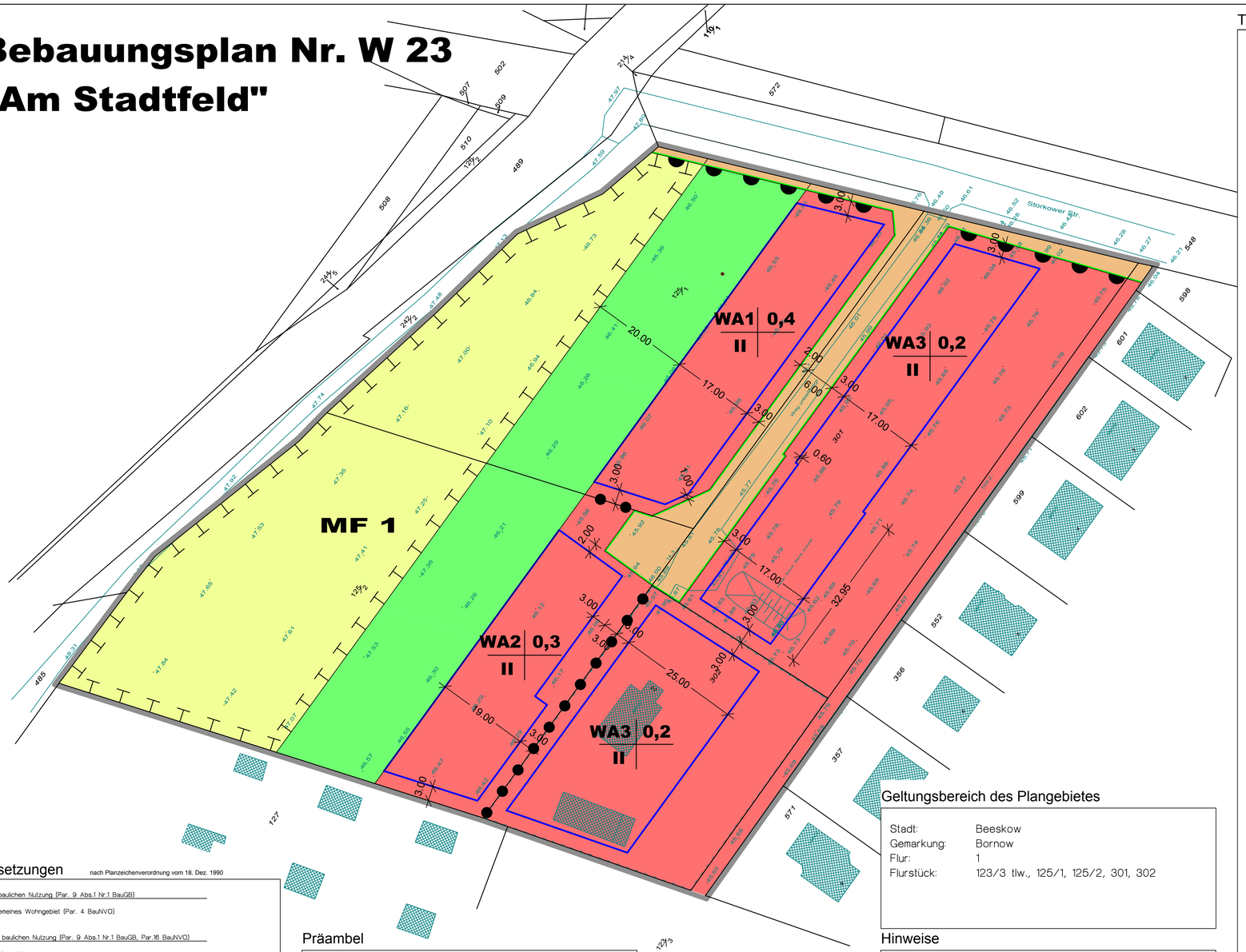
Bebauungsplan Nr. W 23
"Am Stadtfeld"



Geltungsbereich des Plangebietes

Stadt:	Beeskow
Gemarkung:	Bornow
Flur:	1
Flurstück:	123/3 tlw., 125/1, 125/2, 301, 302

Planfestsetzungen

nach Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990

1. Art der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (Par. 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, Par.16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Par. 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, Par. 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (Par. 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen (Par. 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche Zweckbestimmung: Hausgarten

private Grünfläche Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Par. 9 Abs.1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

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

MF1 - Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Textliche Festsetzung Nr. 3)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Par.9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

75 Vermaßung

Bestand (Gebäude, Wege, Bäume, etc.)

vorhandene Flurstücksgrenzen

351 Flurstücksnummer

Präambel

Satzung gemäß Par. 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. Teil I S. 2414)

in Kraft getreten am ..... über den Bebauungsplan Nr. W 23 "Am Stadtfeld"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unter Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften gemäß Par. 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).
Der Satzung ist eine Begründung (Teil C) beigefügt.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

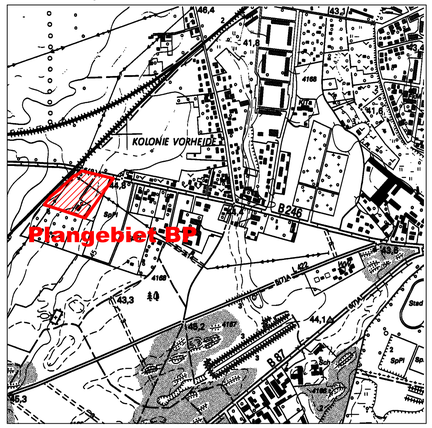
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14/ 2016)

Hinweise

Für das Wasserwerk Beeskow findet zur Zeit ein Neufestsetzungsverfahren zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes und der Schutzzonen statt. Nach derzeitigem Kenntnisstand können Grundstücke in den WA 1 und WA3 davon betroffen sein. D.h., diese Grundstücke können durch die Festsetzung der Schutzzonen zukünftig von Auflagen betroffen sein.

Übersichtsplan M 1:10000



N

Textliche Festsetzungen

1 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.
§ 81 Abs. 1 u. 9 BbgBO i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

2 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

3 Innerhalb der privaten Grünfläche Zweckbestimmung Hausgarten sind nur folgende bauliche Anlagen je Baugrundstück zulässig: Wege, Gewächshäuser bis 10 m² Grundfläche, Gerätehäuser bis 10 m² Grundfläche, Gartenteiche bis 20 m² Grundfläche, Swimmingpoolanlagen bis 20 m² Grundfläche.
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

4 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft MF1 werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Auf der Fläche ist eine extensive Streuobstwiese anzulegen (1 Obstbaum/ 50 m²).
- Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zulässig im Bereich MF 1 ist lediglich eine extensive Gartennutzung ohne Anbau von Obst und Gemüse, ausgenommen Obstbäume.
- An den Obstbäumen ist in der Jugendphase (8 Jahre nach Pflanzung) ein jährlicher Erziehungsschnitt durchzuführen. In diesem Zeitraum sind die Baumscheiben im Radius von 0,5m um den Stamm frei zu halten. Nach diesem Zeitraum ist in der Ertragsphase mindestens alle 5 Jahre ein Erhaltungsschnitt durchführen.
- Abgängige Obstbäume sind innerhalb einer Vegetationsperiode in gleicher Art nachzupflanzen.
- Die Fläche ist einmal pro Jahr, jedoch nicht vor dem 20. August, zu mähen. Das Mähgut verbleibt auf der Fläche.
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft MF1 sind mindestens 5 Lesesteinhaufen (1 je Grundstück, Größe mindestens 0,5 m³) anzulegen. Alternativ können auch nicht belastete Betonreste oder Ziegelbruch verwendet werden.
Die Einfriedung der Fläche ist zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5 Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 7 erfüllen:
- Lärmpegelbereich IV - R'w.ges >/= 40 dB - von der nördlichen Grenze der Wohngebiete WA 1 und WA 3 bis zu einem Abstand von 15 m südlich der nördlichen Plangebietsgrenze
- Lärmpegelbereich III - R'w.ges >/= 35 dB in einem Bereich von 15 m bis 42 m Abstand südlich der nördlichen Plangebietsgrenze.
Von den festgesetzten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch Eigenabschirmung der Gebäude oder durch Abschirmung benachbarter Gebäude niedrigere Lärmpegelbereiche vorliegen.
Zum Schutz vor Lärm muß in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 in Gebäuden entlang der Storkower Strasse mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster von dieser Straße abgewandt sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang dieser Straße sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten. Die Festsetzung gilt im WA1 von der nördlichen Grenze des Wohngebietes bis zu einem Abstand von 69 m südlich der nördlichen Plangebietsgrenze. Die Festsetzung gilt im WA 3 von der nördlichen Grenze des Wohngebietes bis zu einem Abstand von 60 m südlich der nördlichen Plangebietsgrenze.
Von den festgesetzten Anforderungen an die Belüftung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch Eigenabschirmung der Gebäude oder durch Abschirmung benachbarter Gebäude nächtliche Beurteilungspegel von kleiner 47 dB(A) vor den Fassaden der vorgenannten Aufenthaltsräume auftreten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6 Am westlichen Plangebietsrand sind unter Einbeziehung des Bestandes lückenlos frei wachsende Hecken (Laubgehölze einheimischer Arten) in einer Breite von mind. 2,0 m zu pflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7 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)

Katastervermerk

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

....., den ..... ÖbVI
(Siegel)

Verfahrensvermerke

Beschlüsse

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W23 "Am Stadtfeld" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt für die Stadt Beeskow am 29.12.2016 erfolgt.

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt für die Stadt Beeskow am ..... erfolgt.

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... die Stellungnahmen 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.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... zur Kenntnis genommen, dass während der Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben wurden.

5. 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) gebilligt.

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

Verfahren

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom 29.12.2016 beteiligt worden.

2. 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.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Dienstzeiten gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 a BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen im Auslegungszeitraum abgegeben 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 Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

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

Stadt Beeskow

Bebauungsplan Nr. W 23
"Am Stadtfeld"

Datum der Planerstellung
Oktober 2017

Maßstab
1500

mit der Planerstellung beauftragt:

BESTPLAN
Planungs- und Ingenieurbüro GmbH
August-Bebel-Straße 58
15517 Fürstenwalde
Tel: 03361/ 577789
Fax: 03361/ 710493

Satzung