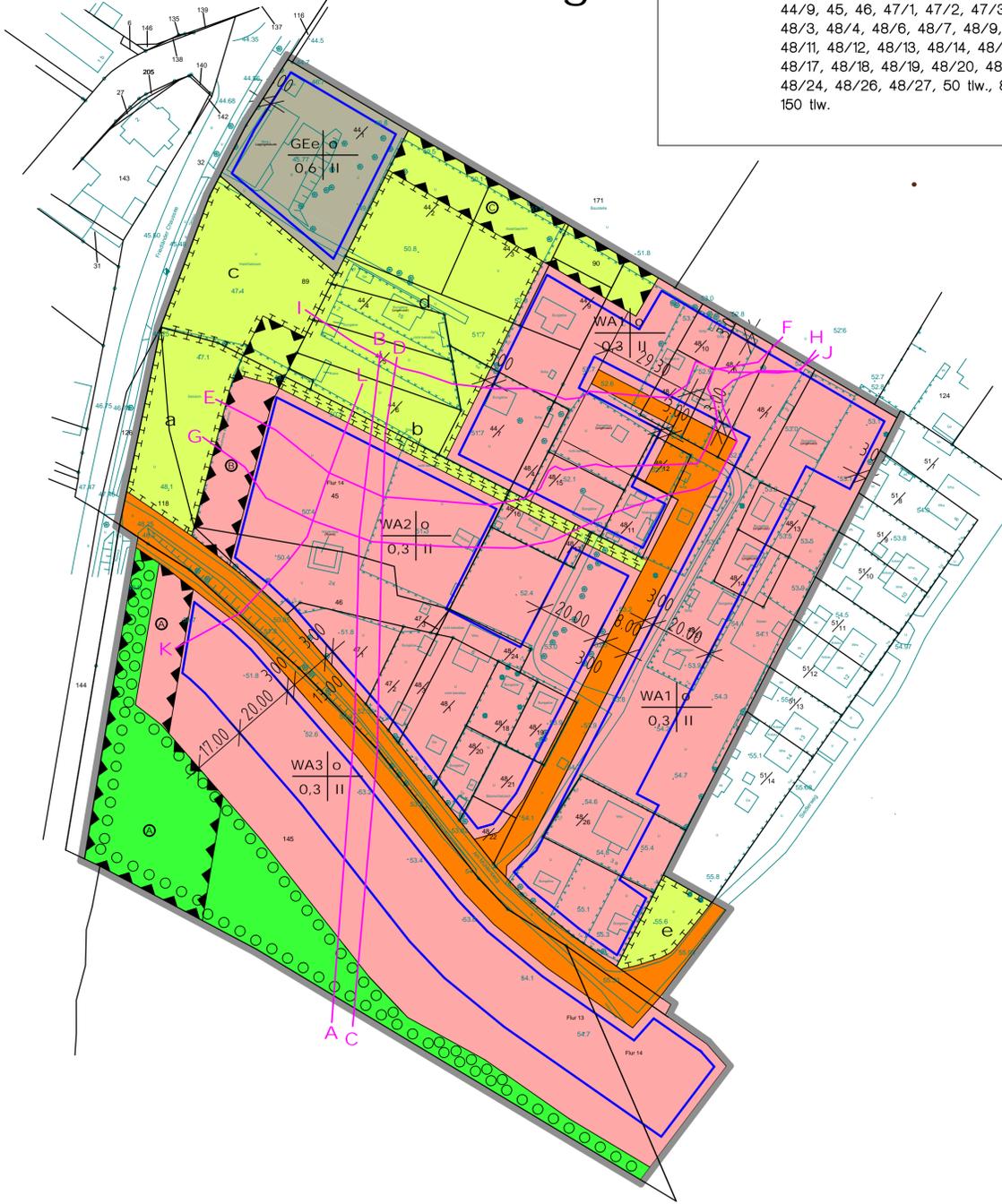


# Bebauungsplan Nr. W 25 "Wohnen Am Mühlenberg"



**Geltungsbereich des Plangebietes**

Stadt: Beeskow  
 Gemarkung: Beeskow  
 Flur: 13  
 Flurstück: 145 tw.  
 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 tw., 89, 90, 118, 150 tw.

- 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) (Par. 22 u. 23 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, Par.16 BauNVO)
    - Grundflächenzahl
    - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Par. 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, Par. 22 u. 23 BauNVO)
    - Baugrenze
  - Verkehrsfächen (Par. 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs. 6 BauGB)
    - Strassenverkehrsfläche
    - Strassenbegrenzungslinie
  - 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
  - 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 "a" "b" und "c"; Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers; weckbestimmung Flächen "a", "c" und "d"; Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung lt. textlicher Festsetzung Nr. 9
  - Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Par. 9 Abs.7 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzwand/-wall)
- Vermaßung  
 Bestand (Gebäude, Wege, Bäume, etc.)  
 vorhandene Flurstücksgrenzen  
 Flurstücksnummer

- 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. § 81 Abs. 1 u. 9 BbgBO i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB
  - Die in den WA lt. Par. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
    - Gartenabfuhr
    - Tankstellen
 sind im Plangebiet nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
  - In den GEe sind nur Nutzungen zulässig, deren Emissionen die Grenzwerte von Mischgebieten nicht überschreiten. Zulässig sind im GEe auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
  - Für die Baugrundstücke in den WA wird eine max. Größe von 2000 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 Grundstücksanfriedungen, unbefestigte Wege und Böschungserdigungen. § 9 Abs. 1 Nr. 15 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 100m<sup>2</sup> Grünfläche mind. 1 Laubbaum einheimischer Arten (alternativ 2 Obstbäume Hochstamm) oder mind. 1 Strauch je 10m<sup>2</sup> 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 lückenhose frei 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 werden lückenhose 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 "g" 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 Streubstwiwe unter Erhaltung der vorhandenen Altbestände an Obstbäumen anzulegen.
    - Im Bereich der Maßnahmenfläche "c" ist nach Entnahme alter Bäume mit weniger als 60cm Stammumfang eine Umpflanzung mit Bäumen/ Sträuchern verschiedener einheimischer standortgerechter Laubbaumarten 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

**Verfahrensvermerke**

**Beschlüsse**

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W25 "Wohnen Am Mühlenberg" beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Beschlusses ist in Amtsblatt für die Stadt Beeskow am ..... erfolgt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die örtliche Bekanntmachung des Beschlusses ist in Amtsblatt für die Stadt Beeskow am ..... erfolgt.
- 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.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... zur Kenntnis genommen, dass während der Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben wurden.
- 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)

**Präambel**

Satzung gemäß Par. 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. Teil 1 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. 81 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 1 S. 3634)

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, 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 1 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 16. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I 2016, Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I 2018, Nr. 25)

**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 in Amtsblatt für die Stadt Beeskow am ..... örtlich 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)

**Verfahren**

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
- Die von der Planung betroffenen 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 des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit von ..... bis einschließlich ..... während der Dienstzeiten gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 a BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen in Auslegungszeitraum abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt für die Stadt Beeskow am ..... örtlich bekannt gemacht worden.

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

**Textliche Festsetzungen**

11 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 in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen (Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen) 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 Bereichen (Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen) besteht oder mindestens gleichzeitig mit den schutzbedürftigen Räumen errichtet wird und zugleich westlich der Linie K-L gesichert wird, dass sensible Räume, die nach Westen, Norden oder Süden hin ausgerichtet sind, durch besondere Fensterkonstruktionen ("Lärmoptimiertes Fenster" mit Kippbegrenzung und schalldämmender Labung) oder eine gekoppelte Maßnahme aus baulich geschlossenen, belüfteten Außenbereich (z.B. Loggia) und Fenster zwischen Aufenthaltsraum und Außenbereich Schalpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel nach TA Lärm von 25 dB(A) im Innenraum während der Nachtzeit nicht überschritten werden.

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. Beide sind zwingend anzulegen.

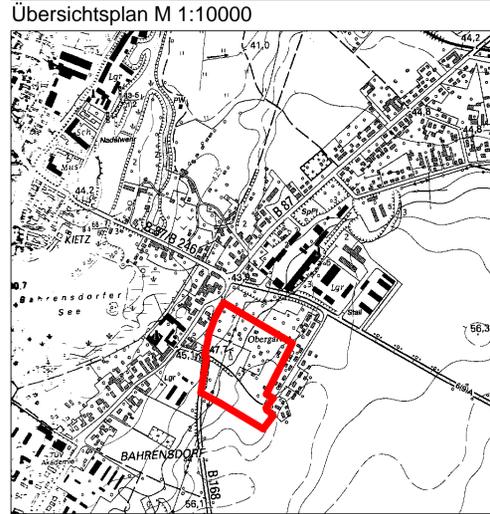
Dem Erfordernis der vorgenannten Lärmschutzwälle kann auch dadurch genüge getan werden, in dem in der zeichnerisch ausgewiesenen Fläche, Lärmschutzwälle oder sonstige bauliche Anlagen errichtet oder genutzt werden, dass die vorgenannte Mindesthöhe und abschirmende Wirkung für die Schallschutzwälle erreicht wird. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

12 Die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume) ist im Erdgeschoss nördlich Linie E-F nur zulässig, wenn der Lärmschutzwall C auf der in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen (Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen) 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 nördlich Linie G-H nur zulässig, wenn der Lärmschutzwall C auf der in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen (Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen) besteht oder mindestens gleichzeitig mit den schutzbedürftigen Räumen errichtet wird und zugleich nördlich der Linie I-J im Bereich der dem Verbrauchermarkt zugewandten Fassadenseiten keine maßgeblichen Immissionsorte nach TA Lärm entstehen.

Die Dammhöhe des Schallschutzwalles C beträgt mindestens 4 m über dem jeweils südlich angrenzenden Gelände. Der Lärmschutzwall ist zwingend anzulegen.

Dem Erfordernis des vorgenannten Lärmschutzwalles kann auch dadurch genüge getan werden, dass in der zeichnerisch ausgewiesenen Fläche, Lärmschutzwälle oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, so dass die vorgenannte Mindesthöhe und abschirmende Wirkung für den Schallschutzwall erreicht wird. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



**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 einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

..... den ..... ObVI

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

**Stadt Beeskow**

**Bebauungsplan Nr. W 25  
"Wohnen Am Mühlenberg"**

Datum der Planerstellung: April 2019 Maßstab: 1:1000

mit der Planerstellung beauftragt:  
**BESTPLAN** August-Bebel-Strasse 58  
 15517 Fürstenwalde  
 Tel: 03361/ 57789  
 Fax: 03361/ 710493

Entwurf