

Textliche Festsetzungen

1.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
2.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 15,0 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
3.

Die Mindestgrundstücksgröße darf 900 qm nicht unterschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
4.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
5.

Je Gebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
6.

Zufahrten sind nur mit einer maximalen Breite von 4,0 m je Grundstück zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
7.

Einfriedungen an oder in der privaten Grünfläche müssen die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten. Dies ist durch einen Abstand von mindestens 15 cm zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung zu gewährleisten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)
8.

Einfriedungen zur Straßenseite sind als offene Zäune bis zu einer Höhe von 125 cm über der Oberkante des Geländes zulässig. Sockel sind mindestens bis zu einer Höhe von 60 cm und Pfeiler bis zu einer Höhe von 125 cm zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)
9.

Die Befestigung von Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
10.

Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen zum Schutz vor Gewerbelärm bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bewertete Gesamtauschalldämmmaße (erf. $R_{w,ges}$) aufweisen. Die Anforderungen für schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten sind nach DIN 4109-1:2018 mit nachfolgender Gleichung zu berechnen:
- $R_{w,ges}$

=

$L_a - K_{Raumart}$

mit L_a

=

maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$

=

5 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandeten Gebäudeteilen geringere bewertete Gesamtauschalldämmmaße $R_{w,ges}$ erforderlich sind. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2018 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
11.

Je angefangener 600 qm Grundstücksfläche sind innerhalb der privaten Grünfläche drei Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume gemäß Pflanzliste werden angerechnet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
12.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Zeichnerische Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,35

Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 BbgBO)

40,0

Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN im DHHN2016 (OK - Oberkante)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

E

Nur Einzelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Grünflächen

Private Grünfläche - Zweckbestimmung "Hausgärten"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsflächen

Einfahrtbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Immissionsschutzflächen

Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Bestandshöhe (vorhandenes Geländeniveau)

Baugebiet

GRZ

Bauweise

Nutzungsschablone

Zahl der Vollgeschosse

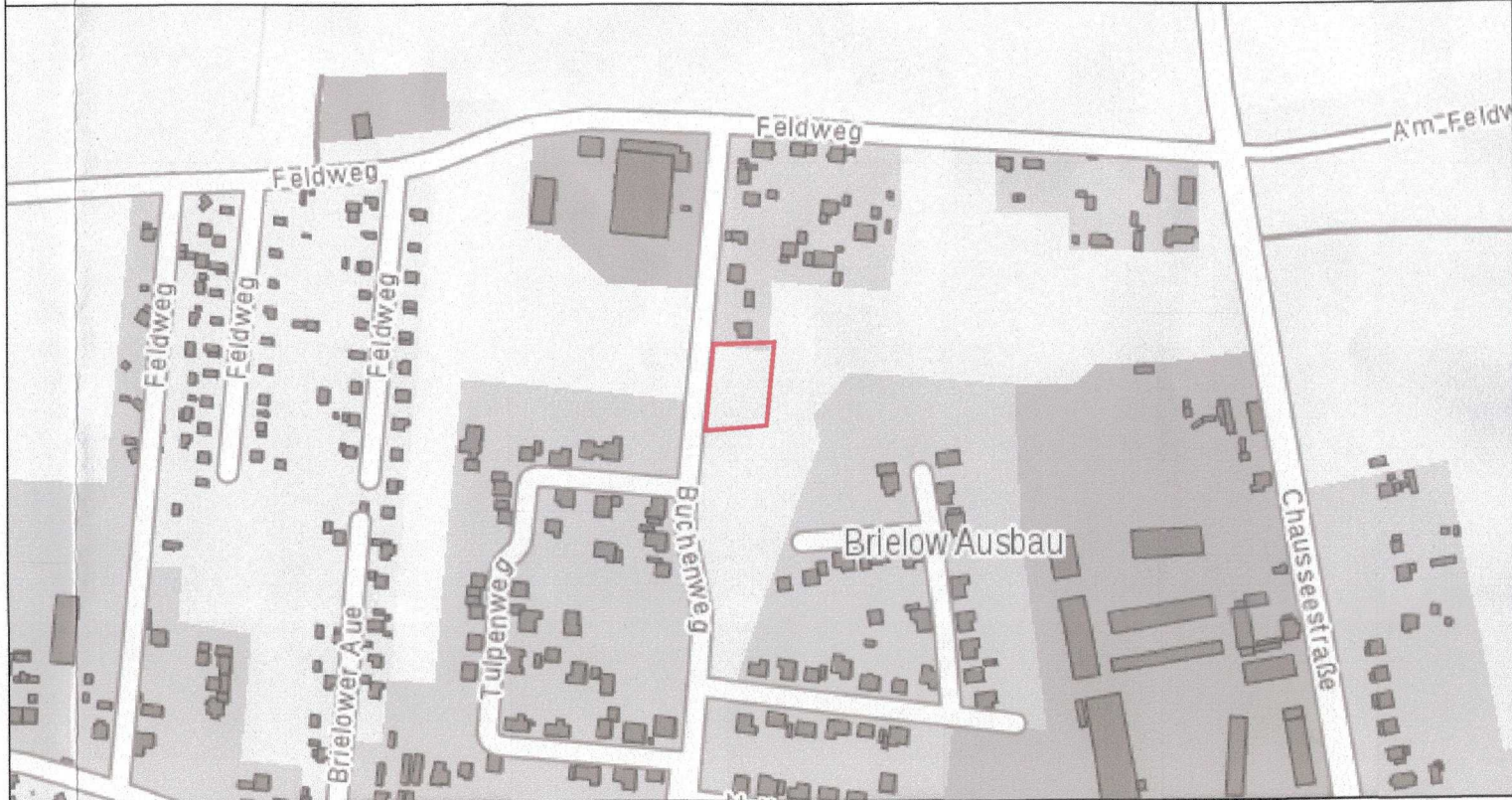
Höhe in m Oberkante (OK)

Darstellung ohne Normcharakter

31.09

Bestandshöhe (vorhandenes Geländeniveau)

Übersichtskarte Plangebiet o.M.



Quelle: Digitale Topographische Karte (graustufen) o.M.; Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2018

Pflanzliste

Ahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Buche	Fagus sylvatica
Eiche	Quercus robur
Kiefer	Pinus sylvestris

Hinweise

Die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 sind im Amt Beetzsee einsehbar.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ganzflächig Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Die Kompensationsmaßnahme für die Waldinanspruchnahme wird im Kapitel 6.2.3.3 der Begründung nach Art und Umfang geregelt. Der Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Lehnin, hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der dauerhaften Umwandlung von Wald in Bauland für die im Plangebiet befindlichen Grundstücke zugestimmt. (Gesch.Z.: LFB 13.08-7026-31/10/19 vom 26. März 2020)

Vor der Beseitigung von Gehölzen hat eine erneute Kontrolle der Baugrundstücke auf streng und besonders geschützte Arten zu erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen. Sollten Vorkommen geschützter Arten gefunden werden, sind entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Rechtsgrundlage

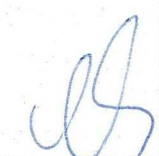
BauGB
(Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO
(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

PlanZV
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 1.2.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Oranienburg, den 31.7.2020

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur


Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan "Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd" wurde am 14.09.2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Beetzsee, den 15.09.2020


Bürgermeister Amtsleiter

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Beetzsee vom 04.10.2020 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Beetzsee, den 05.10.2020


Bürgermeister Amtsleiter

Gemeinde Beetzsee

Bebauungsplan
"Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd"

Fassung vom 16. Juli 2020

Planungsträger:
Gemeinde Beetzsee,
vertreten durch das Amt Beetzsee
Chausseestraße 33b
14778 Beetzsee

Planverfasser:
SR Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Freischaffender Stadtplaner AKB
Maaßenstraße 9, 10777 Berlin