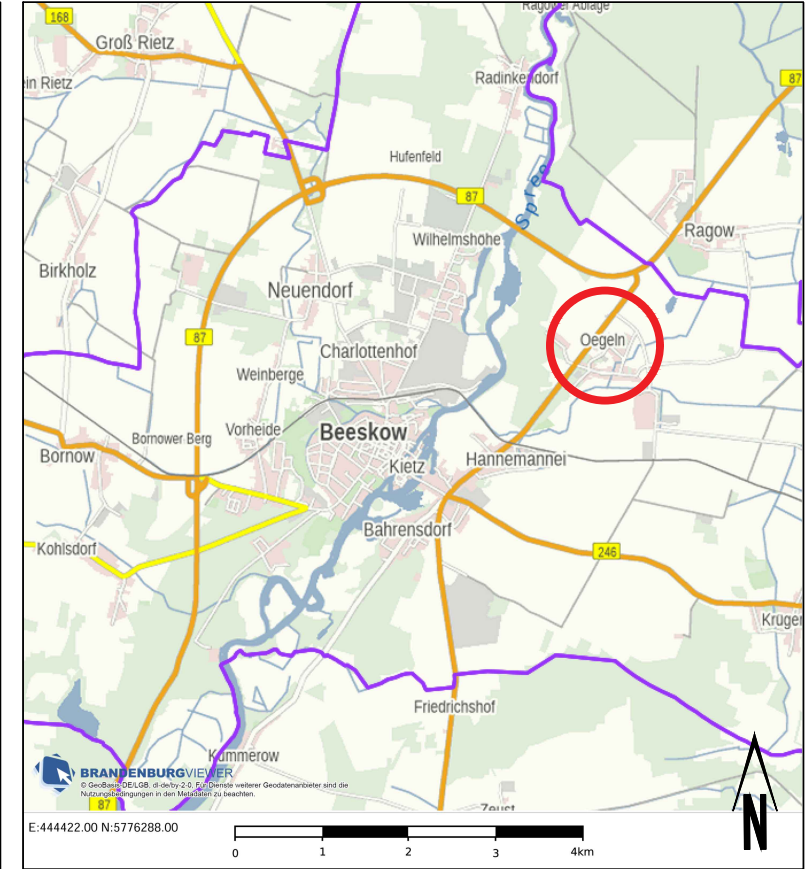




Planzeichnung - Teil A



Übersichtsplan: Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet der Stadt Beeskow, Grundlage Brandenburgviewer 07/22



Übersichtsplan: Lage des Geltungsbereiches im Ortsteil Oegeln der Stadt Beeskow, Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 07/22



Luftbildübersicht: Lage des Geltungsbereichs; Gemarkung Oegeln, Flur 1, Flurstück 134 Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 07/22

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. BauGB)
- Erhalt von Bäumen
- Grünflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9; § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünflächen
- Hauptversorgung- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
- Unterrirdische Abwasserdruckleitung, (unverbindlicher Vermerk)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Allgemeine Darstellungen - ohne Normcharakter
- Straßenverkehrsflächen (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Gebäudebestand (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Baumbestand (inner- und außerhalb des Geltungsbereiches)
- Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnung
- Geländehöhen m über NNH

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) von der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plankontextes (Planzeichnungsverordnung 1995 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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 2016 (GBl. Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Februar 2021 (GBl. Nr. 5)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2916) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2942), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 50 Absatz 8 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018

Pflanzenliste - Laubbäume

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Betula pendula - Sand-Birke
- Betula pubescens - Moor-Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fagus sylvatica - Rot-Buche
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Quercus petraea - Trauben-Eiche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sorbus torminalis - Eisbäre
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
- Ulmus glabra - Berg-Ulme
- Ulmus laevis - Flatter-Ulme
- Ulmus minor - Feld-Ulme

Textliche Festsetzungen - Teil B

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO Nr. 6, § 4 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - 2.1 Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppe u.ä.) um bis zu insgesamt 1,50 m ist zulässig.
 - 2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im WA 54,00 m üNN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO).
 - 2.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 2.4 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
 - 2.5 Die maximale Grundfläche von Wohngebäuden innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 200 m².
 - 2.6 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 3.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.
 - 3.2 Die Befestigung der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. mit Pflastersteinen mit einem Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteinen oder Rasensperren) auszuführen. Befestigungen mit Materialien, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.
 - 3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche 1 Stk Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste "Laubbäume" oder Obstbäume zu verwenden. Zu erhaltende Bestandsbäume auf den Baugrundstücken werden angerechnet.
 - 3.4 Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
 - 3.5 Je Baugrundstück ist ein Fledermauskasten für gebäudebewohnende Fledermausarten und eine Nisthilfe für nischenbrütende Vogelarten an Haupt- oder Nebengebäuden anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Baurechtliche Festsetzungen (§ 87 BbgBO)
 1. Glänzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Die Farbtöne Blau, Violett und Gelb sind für Dachflächen unzulässig. Begrünte Dächer bleiben zulässig.
 2. Flache und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad von Nebenlagen sind als mindestens extensiv begrünte Fläche auszubilden. Eine Kombination mit Solarkollektoren bleibt zulässig.
 3. Die Einfriedungen der Grundstücke an den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mäuren und vollständig geschlossene Zaune sind an diesen Grundstücksgrenzen unzulässig. Hecken bleiben entlang dieser Grundstücksgrenzen zulässig.
 4. Die Freiflächen in den privaten Grünflächen und Vorgärten sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Vermeidung von sogenannten Schottergärten wird festgesetzt:
Die Grundstücksflächen zwischen Straße und vorderen Gebäudetrucht (Vorgarten), die nicht für die Anlage von Zufahrten, Wegen oder Stellplätzen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, dauerhaft begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 10 % der Vegetationsflächen mit Kies und Schotter als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 BbgBO)

Hinweise

Der Bauherr hat die Baugrundverhältnisse auf die Eignung für die jeweiligen Bauvorhaben gutachterlich überprüfen zu lassen. Auf dieser Grundlage sind die Bauvarianten und statischen Erfordernisse abzustimmen. Der Planaufsteller übernimmt keine Garantie für die bautechnische Eignung der Flächen.

Im gesamten Geltungsbereich können grundsätzlich Reklte aus Ur- und frühgeschichtlichen Perioden gefunden werden. Die Regelungen des § 11 BbgDSchG sind vom Vorhaben zwingend zu beachten.

Aus Gründen des Artenschutzes sind Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen sowie Abrucharbeiten ausschließlich in Zeiten der Vegetationsruhe im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Stadt Beeskow
Bebauungsplan "Neue Feldstraße" im Ortsteil Oegeln

bearbeitet	Datum	Zeichen	Aufgestellt:
gezeichnet	07/22	Rußmann	Stadt Beeskow Berliner Straße 30 15848 Beeskow +49(0)3366/422-35 www.beeskow.de
geprüft:	07/22	Rußmann	Bearbeitet: Dipl.-Ing. (FH) Hagen Rößmann Dorfstraße 30 14715 Seefeld OT Wasserruppe Tel. 033872 / 70 854 Mobil 0151 / 2112 888 0 e-mail: roessmann@wasserruppe.de
Datum	07/22		
Maßstab	1 : 500		

ENTWURF