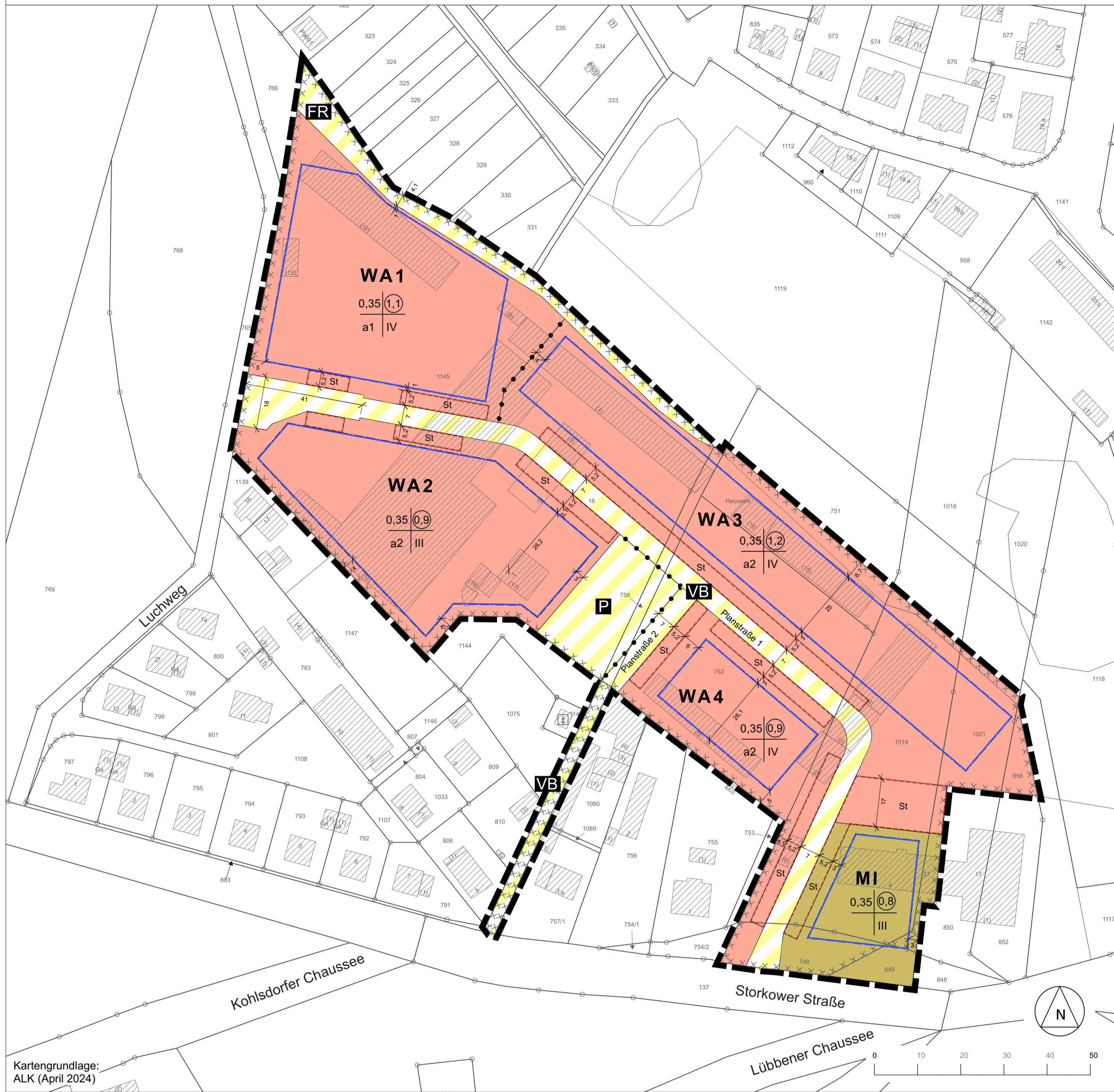


BEBAUUNGSPLAN NR. W 33 "WOHN-PARK LUCHWIESEN"



Kartengrundlage:
ALK (April 2024)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1.1 (gem. § 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)
- 0,35 Grundflächezahl, z.B. 0,35 (gem. § 19 BauNVO)
 - 0,9 Geschossflächezahl, z.B. 0,9 (gem. § 20 BauNVO)
 - a1 abweichende Bauweise, z.B. a1 (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - III Maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. III (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - St Flächen für Stellplätze
- BAUWEISE** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- a1 abweichende Bauweise, z.B. a1 (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - VB - Verkehrsberuhigter Bereich
 - P - Parkplatz
 - FR - Fuß- und Radweg

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Füllschema der Nutzungsschablone
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- HINWEISLICHE DARSTELLUNG**
- Maßangabe in Meter
- PLANUNTERLAGE**
- Gebäude, Hausnummer
 - Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- KENNZEICHNUNG** (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenvorordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

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])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 [Nr. 03, ber. (GVBl. I/13 Nr. 21)], zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 11)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Im Mischgebiet sind folgende allgemein zulässige Nutzungen unzulässig:
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung in den allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
- Für die abweichende Bauweise „a1“ gilt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf 20 m nicht überschreiten.
 - Für die abweichende Bauweise „a2“ gilt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf 25 m nicht überschreiten.
- Nebenanlagen und Stellplätze, Außenanlagen**
- In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (z.B. Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter) zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- In den Baugebieten, die außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Alllastenverdachtsfläche liegen, ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Zufahrten und befahrbare Flächen sind hiervon ausgenommen.
- Mindestbegrünung**
- In den Baugebieten sind je 450 m² Baugrundstücksfäche ein großkröniger Obst- oder Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Baumpflanzungen gem. textliche Festsetzung Nr. 10 können angerechnet werden. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.
- Dachbegrünung**
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sowie im Mischgebiet sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15 Grad sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 6 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Begrünung Stellplatzanlagen**
- Innerhalb der Baugebiete und der in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gelegenen Stellplatzflächen mit mehr als fünf Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Dabei ist je angefangene fünf Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

- Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines bestimmten Personenkreises zu belasten sind**
- Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Planstraße 1 und 2 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke sowie einem Fahr- und Leitungsrecht der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
 - Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- sonstige Festsetzungen**
- Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 2. Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Gestaltungsaufrufe (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)**
- 1. Dachform**
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 ist das vierte Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad oder als Staffelgeschoss mit Rücksprung an mindestens der Hälfte der Länge von zwei Außenwänden von mindestens zwei Metern auszubilden.
- 1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad oder als Staffelgeschoss mit Rücksprung an mindestens einer Außenwand von mindestens zwei Metern auszubilden.

- 2. Dacheindeckung**
Glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebung sind unzulässig. Anlagen zur solaren Energienutzung sind zulässig.
- 3. Nebenanlagen**
Abfall- und Wertstoffbehälter sind einzuhausen.
- 4. Werbeanlagen**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 3. Hinweis**
- 1. Baumschutzsatzung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Beeskow.
- 2. Archäologische Bodenfunde**
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
- 3. Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**
Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, die über die Festsetzungsanforderungen hinaus gehen, wird die Verwendung von Arten der in der Begründung enthaltenen Pflanzliste empfohlen.
- 4. Artenschutz**
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung sind erforderlich, um Gefährdungen für die zuvor behandelten Tierarten so weit wie möglich zu reduzieren.

- Maßnahme VASB1 Bauzeitenbeschränkung**
Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) während der Bauphase, werden die Zeiten für die Baufeld-freimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Fledermäuse und Vögel auf Anfang November bis Ende Februar beschränkt. Zur Vermeidung von Störungen der dämmerungs- und nachtaktiven Arten ist die Bauzeit von einer Stunde nach Sonnenaufgang bis eine Stunde vor Sonnenuntergang zu beschränken.
- Maßnahme VASB2 Kontrolle auf Lebensstätten**
Bei einer Baufeldberäumung innerhalb der Verbotszeiträume (1. März bis 31. September) hat vor Baubeginn eine Kontrolle der Gebäude und Gehölze auf Besatz-freiheit von Vogelbrutplätzen und Fledermausquartieren durch qualifiziertes, fach- und sachkundiges Personal zu erfolgen. Bei festgestelltem Besatz ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, ob eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann bzw. sind die festgestellten Lebensstätten so zu sichern, dass eine Aufzucht gewährleistet bleibt.
- Maßnahme VASB3 Schutzmaßnahmen an Gebäuden**
Vermeidung von großen Fensterfronten bzw. Reduzierung deren Gefahrenpotential beispielweise durch Anbringen von Markierungselementen auf den Fensterscheiben oder äußere Montage von Sonnenschutzvorrichtungen sogenannte Bri-se-Soleil gem. der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.
- Maßnahmen zum Ausgleich (CEF-Maßnahme)**
Es handelt sich um Ausgleichsmaßnahmen, die geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten trotz eines Eingriffs durch ein Vorhaben sicherzustellen. Sie müssen vor Beginn der geplanten Arbeiten wirksam sein.

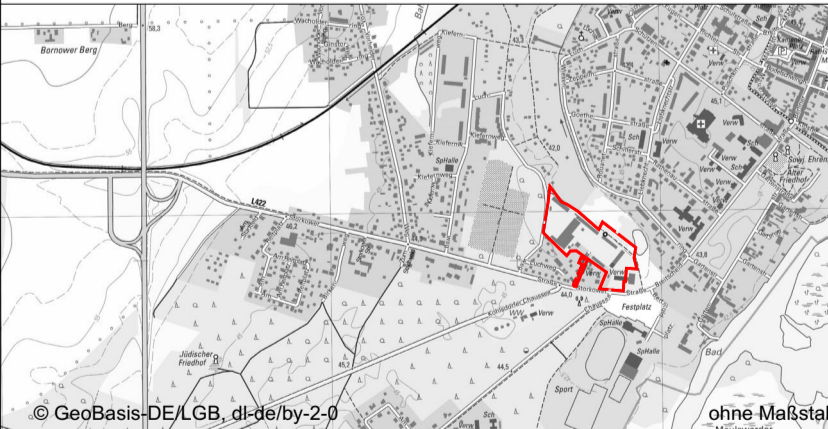
- Bei der Anbringung von künstlichen Nisthilfen und Quartieren ist generell zu beachten, dass sich diese in der räumlichen Nähe zum Eingriffsort befinden. Der Anbringungsort muss frei anliegend sein. Die Nisthilfen und Quartiere sind an der regen-/wetterabgewandten Seite (bevorzugt in süd-/südöstlicher Richtung) in einer Höhe von mindestens 4,00 m zu montieren (artspezifische Angaben der Hersteller beachten).
- Die gesamte Umsetzung der Maßnahme sowie die Standorte der Ersatzquartiere sind zu dokumentieren und bei der Genehmigungsbehörde zu hinterlegen.
- Maßnahme ACEF4 Sicherung des Brutplatz- und Quartierpotenzials**
Im Zuge der Baufeldfreimachung kann es zum Verlust von Brutplätzen höhlen- und nischenbrütender Arten kommen. Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind entsprechend des Ergebnisses der Kontrolle auf Lebensstätten (Maßnahme VASB2) artspezifisch künstliche Nisthilfen, die im Idealfall bereits in der nachfolgenden Fortpflanzungs- bzw. Überwinterungsperiode zur Verfügung stehen, im Verhältnis 1:2 an den Gehölzen der Umgebung zu realisieren. Im nördlichen Teil des Plangebiets ist eine Gehölzfläche vorhanden, in die kein Eingriff vorgesehen ist. Die Bäume weisen eine hinreichende Größe auf, um Nisthilfen zu montieren
- 4. Kennzeichnung**
Die Flurstücke 748, 751, 752, 758, 856, 1019, 1021 und 1145 der Gemarkung Beeskow, Flur 5 sind aufgrund der gewerblichen Vornutzung als Bauhof im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 0214671149 als Alllastenverdachtsfläche "Ehemaliges Landbaukombinat Beeskow" geführt.

VERFAHREN

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow hat in ihrer Sitzung am (Beschluss-Nr.:) die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Beeskow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis durchgeführt worden.
- Beeskow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden. Die berührten Nachbargemeinden sind gemäß § 2 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Beeskow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und dessen Auslegung beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan in der Fassung in der Zeit vom bis erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und über die öffentliche Auslegung informiert.
- Beeskow, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wurde gemäß § 10 (1) BauGB am durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.:). Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.
- Beeskow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, sind am durch Abruck im Amtsblatt der Stadt Beeskow ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Beeskow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Beeskow, den (Siegel) Öffentlicher bestellter Vermessungsingenieur

LAGE



Stadt Beeskow
Bebauungsplan Nr. W 33
"Wohnpark Luchwiesen"

Entwurf
Februar 2025
Fassung 14.04.2025

Bebauungsplan:
stadt
land
fluss

Fachbeitrag Natur und Landschaft:
Stadt
Land
BRHM

Städtebau und Stadtplanung BDA SRL
Mühlauer Straße 24 12047 Berlin

Planungsbüro für Stadt und Landschaft
Schöneweide
15111 Königswinterhausen

Maßstab 1: 1.000