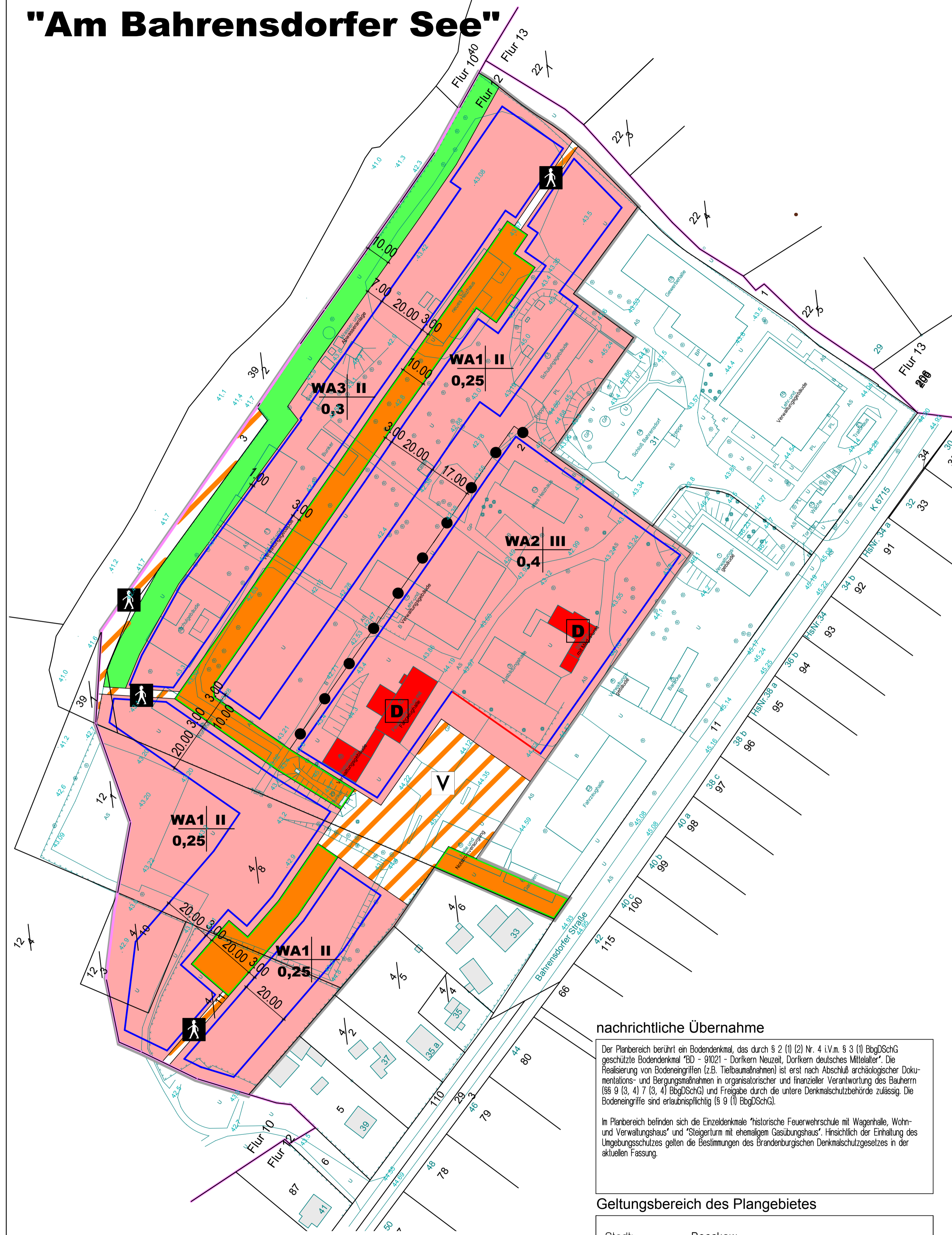


Bebauungsplan Nr. W 26 "Am Bahrendorfer See"



Hinweise
Im Zuge eines Bauantragverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalbehörde zu beantragen.



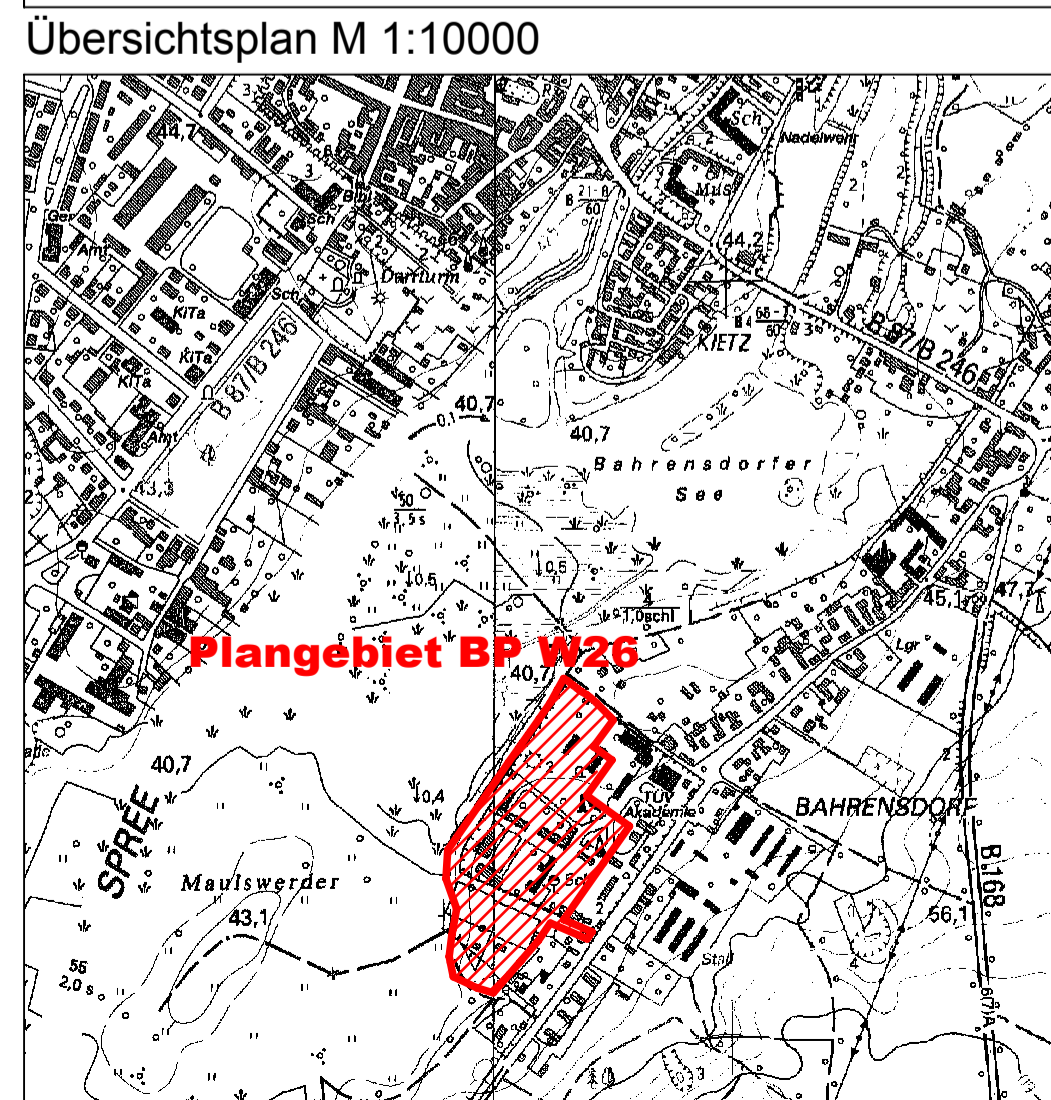
nachrichtliche Übernahme
Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal, das durch § 2 (1) (2) Nr. 4 i.V.m. § 3 (1) BgDschG geschützte Bodendenkmal "BD - 91021 - Dorikern Neuzeit, Dorikern deutsches Mittelalter". Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbauarbeiten) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§§ 9 (3), 4) 7 (3), 4) BgDschG) und Freigabe durch die untere Denkmalbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 (1) BgDschG).
Im Planbereich befinden sich die Einzeldenkmale "historische Feuerweherschule mit Wagenhalle, Wohn- und Verwaltungshaus" und "Steigerturm mit ehemaligem Gasübungsraum". Hinsichtlich der Erhaltung des Umgebungsschutzes gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes in der aktuellen Fassung.

Geltungsbereich des Plangebietes
Stadt: Beeskow
Gemarkung: Beeskow
Flur: 12
Flurstück: 2 tw., 3, 4/8, 4/10, 4/11

- Planfestsetzungen** nach Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990
- Art der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
■ Allgemeines Wohngebiet (Par. 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, Par.16 BauNVO)
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Par. 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, Par. 22 u. 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Verkehrsfällchen (Par. 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfällchen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfällchen besonderer Zweckbestimmung
 - Stadtplatz
 - Fußweg (zulässig für Fußgänger und Radfahrer)
 - Grünflächen (Par. 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs. 6 BauGB)
 - private Grünfläche
 - Zweckbestimmung "Naturhafter Uferbereich"
 - Regelungen für den Denkmalschutz (Par. 9 Abs.6 BauGB)
 - Einzeleinlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (die jeweiligen Anlagen sind in der Fläche rot gekennzeichnet)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Par.9 Abs.7 BauGB)
- ✕ Vermessung
■ Bestand (Gebäude, Wege, Bäume, etc.)
○ vorhandene Flurstücksgrenzen
 351 Flurstücknummer

Präambel
Satzung gemäß Par. 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. Teil I S. 3634)
in Kraft getreten am über den Bebauungsplan Nr. W 26 "Am Bahrendorfer See"
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) beigelegt.

Gesetzliche Grundlagen
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. Teil I 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 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, IV: 03, ber. (GVBl./13 Nr. 21))
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14/ 2016)



- 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 II, Par. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Gartenbetriebe
- Tankstellen
sind im Plangebiet nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
 - Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturhafter Uferbereich" sind keine baulichen Anlagen zulässig außer Grundstuckseinfriedungen, Wege, Treppen und Böschungsbefestigungen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Im WA 2 wird für Wohngebäude und Gebäude für Hauptnutzungen eine maximale Grundfläche von 300 qm je Gebäude festgesetzt. Von dieser Regelung ausgenommen sind die denkmalgeschützten Gebäude
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Im WA 1 und im WA 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Die Baulinie nördlich der Verkehrsfällchen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Stadtplatz) ist wie folgt anzuwenden:
Es ist ein Rücksprung von der Baulinie bis 35 v.H. je Gebäude zulässig.
Unter Berücksichtigung des Vorgenannten gilt die Baulinie in den über dem Erdgeschoß liegenden Geschossen nur für die Deckenebenen und für die Traulinie (Schnittlinie zwischen Wand und Dach). Die auf den Deckenebenen stehenden Wände sind nicht an die Baulinie gebunden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Für die Baugrundstücke in den WA1 und 3 wird eine max. Größe von 2.000 qm festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
 - Im WA 1 und im WA 3 wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude und Baugrundstück mit 2 festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 - Im Bereich der Verkehrsfällchen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Stadtplatz" sind neben den Verkehrsfällchen und Flächen für den ruhenden Verkehr folgende Nutzungen/ bauliche Anlagen zulässig:
- Aufenthaltsbereiche mit Stadtmöblier
- Spiel- und Fitnessbereiche mit Spiel- und Fitnessgeräten
- Brunnen
- Markt
§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
 - Im Plangebiet sind je Baugrundstück 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 Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturhafter Uferbereich" ist eine Strauchpflanzung wie folgt anzulegen:
1 Strauch je 10qm festgesetzter Grünfläche (je Baugrundstück mind. 80% einheimische standortgerechte Laubgehölze, max. 20 % Nadelgehölze/ Koniferen), die Pflanzung hat in Gruppen von 5-8 Sträuchern verteilt über die Grünfläche zu erfolgen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Im Bereich der Verkehrsfällchen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Stadtplatz" sind 5 Bäume (Laubgehölze einheimischer Arten) zu pflanzen (Stammumfang 12 bis 14 cm).
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Unterrirdische 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)

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)

ÜbVI

Verfahrensvermerke

Beschlüsse

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W26 "Am Bahrendorfer See" beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Beschlusses ist im 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 im 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) beigelegt.

Beeskow, den Bürgermeister Frank Steffen (Siegel)

Verfahren

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungvertrag mit Schreiben vom beteiligt worden.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit von bis einschließlich während der Dienstzeiten gemäß § 5 Abs. 2 und § 4 a BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen in Auslegungszentrum 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 ausfertigt.

Beeskow, den Bürgermeister Frank Steffen (Siegel)

Stadt Beeskow
Bebauungsplan Nr. W 26
"Am Bahrendorfer See"

Datum der Planerstellung: Juni 2018
Maßstab: 1:1000

mit der Planung beauftragt:
BESTPLAN
Planungs- und Ingenieurbüro GmbH
August-Bebel-Str. 58
15517 Fürstenwalde
Tel: 03361/ 57789
Fax: 03361/ 710493

Entwurf