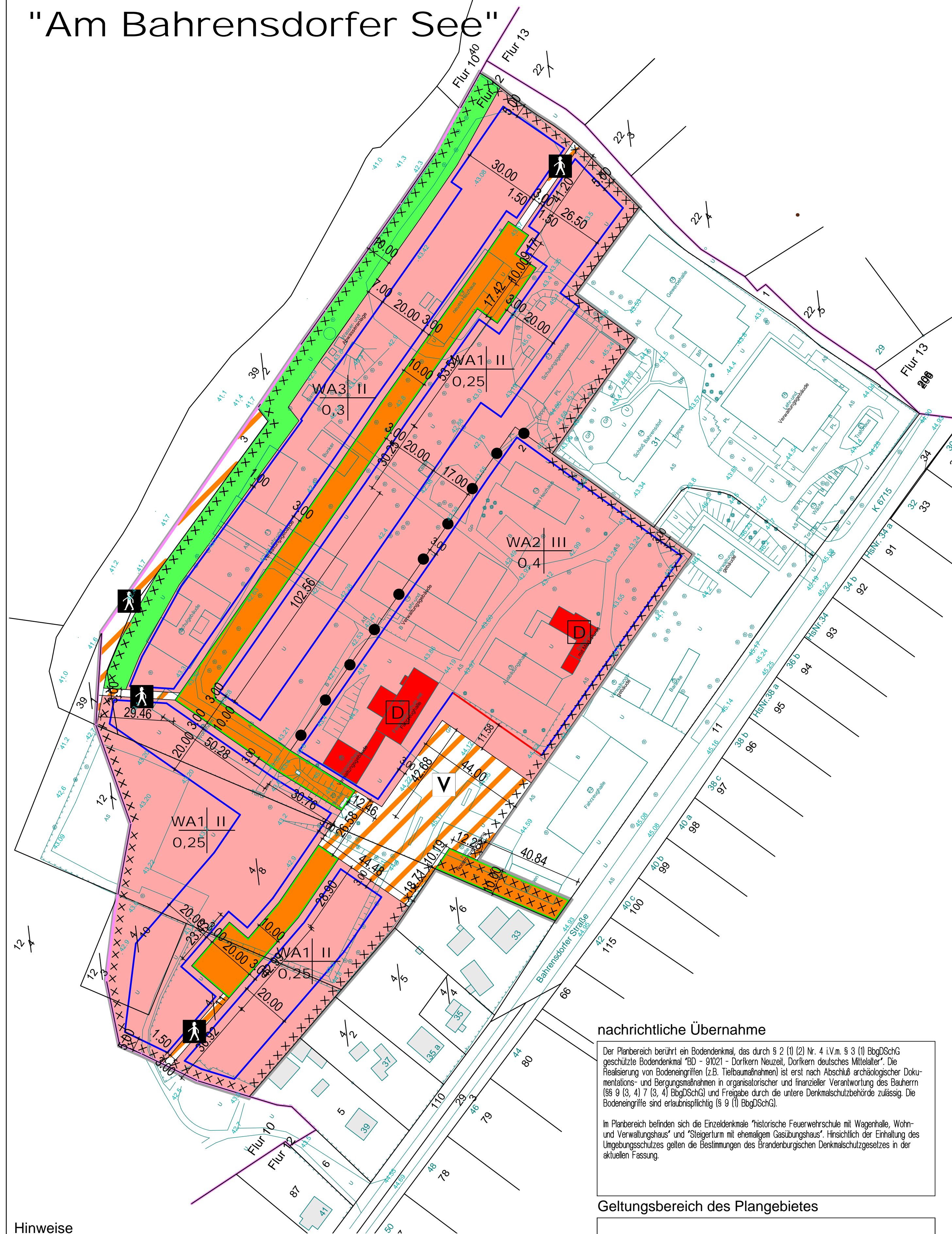


# Bebauungsplan Nr. W 26 "Am Bahrendorfer See"



**Hinweise**

Im Zuge eines Bauantragverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Die Kennzeichnung "Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" ist aufgrund der Aussagen der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde dass "angesichts der intensiven Vornutzung der Liegenschaft weitere Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden können. Eine Eignung der Liegenschaft als zukünftiges Wohngebiet setzt eine Untersuchung nach BBodSchV voraus und ist soweit hinreichend begründet." in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Vor der geplanten Nutzung wird die geordnete Untersuchung durchgeführt. Bei Ergebnissen der Untersuchung, die die vermuteten Belastungen bestätigt, erfolgt vor Nutzung eine Sanierung d.h. d.h. dass die angestrebte Nutzung möglich ist.



## nachrichtliche Übernahme

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal, das durch § 2 (1) (2) Nr. 4 i.V.m. § 3 (1) BbgDSchG geschützte Bodendenkmal "BD - 91021 - Dorikern Neuzeit, Dorikern deutsches Mittelalter". Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§§ 9 (3), 4 (7) (3), 4) BbgDSchG) und Freigabe durch die untere Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 (1) BbgDSchG).

Im Planbereich befinden sich die Einzeldenkmale "historische Feuerweherschule mit Wagenhalle, Wohn- und Verwaltungshaus" und "Steigturm mit ehemaligem Gasübungsraum". Hinsichtlich der Einhaltung des Umgebungsschutzes gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes in der aktuellen Fassung.

## Geltungsbereich des Plangebietes

Stadt: Beeskow  
Gemarkung: Beeskow  
Flur: 12  
Flurstück: 2 tlw., 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)
  - Grundflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Par. 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, Par. 22 u. 23 BauNVO)
  - Baugrenze
  - Baulinie
- Verkehrsfäche (Par. 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsfäche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfäche 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)
  - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (die jeweiligen Anlagen sind in der Fläche rot gekennzeichnet)
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)
  - Vermahlung
  - Bestand (Gebäude, Wege, Bäume, etc.)
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - 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. 87 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)

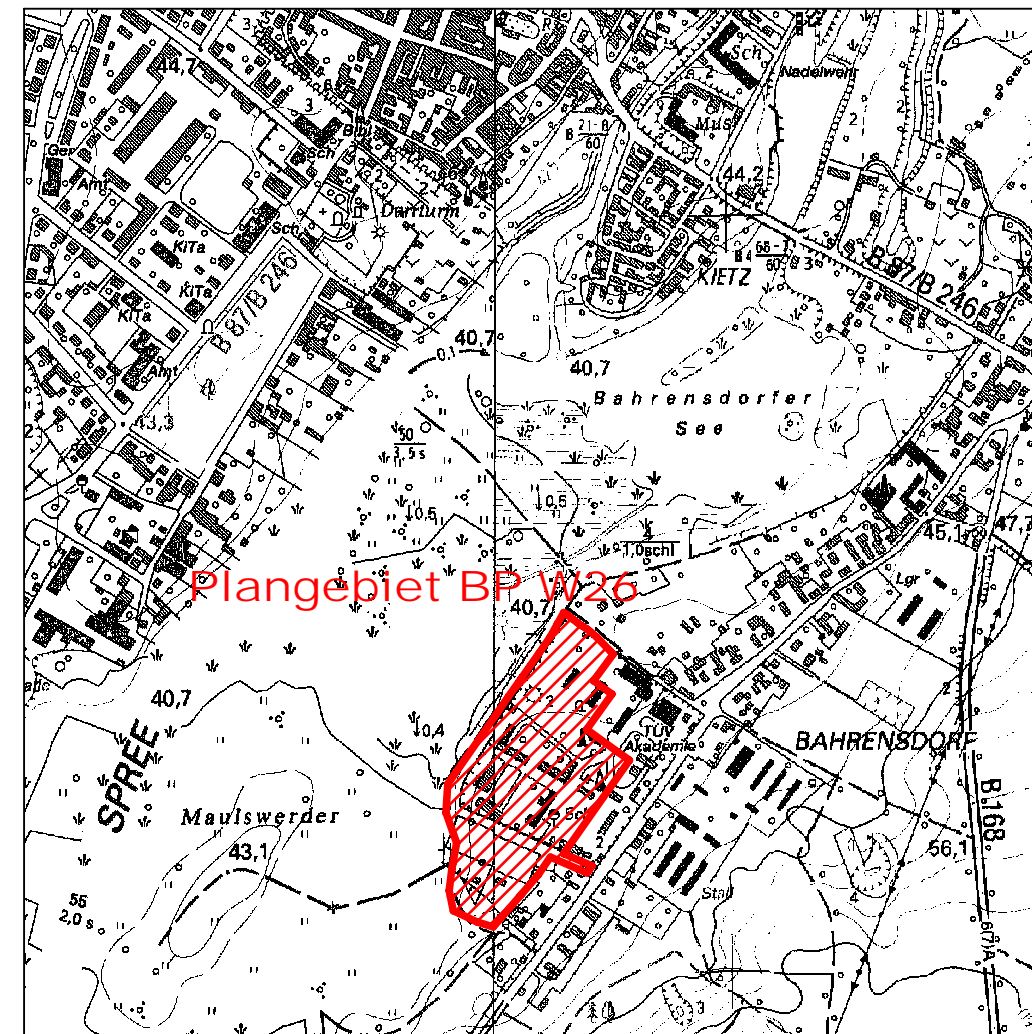
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 2016, Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I 2018, Nr. 25)

## Übersichtsplan M 1:10000



## Textliche Festsetzungen

- In den WA sind in den Einfriedungen in 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.  
§ 87 BbgBO i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB
- Die in den WA lt. Par. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
- Gartenbaubetriebe  
- 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 Grundstückeinfriedungen, Wege, Treppen und Böschungserdfüllungen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- In 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
- In WA 1 und in WA 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Die Baulinie nördlich der Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Stadtplatz) ist wie folgt anzuwenden: Es ist ein Rücksprung von der Baulinie bis 35 v.H. der südwestlichen Außenwand je Gebäude um bis zu 2m zulässig. Loggien sind zulässig, dabei gilt die Baulinie für den südwestlichen Abschluß der jeweiligen Loggia. Balkone dürfen die Baulinie Richtung Südwesten um bis zu 2m überragen. Darüber hinaus sind in Erdgesch. Kolonnaden bis 3m Tiefe zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Für die Baugrundstücke in den WA1 und 3 wird eine max. Größe von 2.000 qm und eine Mindestgröße von 800 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
- In WA 1 und in 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 Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Stadtplatz" sind neben den Verkehrsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr folgende Nutzungen/ bauliche Anlagen zulässig:  
- Aufenthaltsbereiche mit Stadtmöbeln  
- Spiel- und Fitnessbereiche mit Spiel- und Fitnessgeräten  
- Brunnen  
- Markt  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Im Plangebiet werden für die folgenden Flächen folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:  
- In den WA 1 und 3 sind pro Baugrundstück je 1 Fledermauskasten und 1 Nestkasten für Gebäudebrüter anzubringen.  
- In WA 2 sind je Wohngebäude 5 Fledermauskästen anzubringen.  
Bei Abgang sind die Kästen adäquat zu ersetzen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Im Bereich des WA2 wird zugunsten der Medienversorger (Wasser/ Abwasser, Elektro, Gas, Telekommunikation) ein Leitungsrecht festgesetzt.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 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. 80qm 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 Verkehrsfäche 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 in Amtstafel 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 .....  
(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.

..... den .....  
(Siegel) ..... ÜbVI

## Verfahrensvermerke

- Beschlüsse
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W26 "Am Bahrendorfer See" beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Beschlusses ist in Amtstafel 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 Amtstafel 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 .....  
(Siegel) Bürgermeister Frank Steffen

## 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 § 9 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, in Amtstafel für die Stadt Beeskow am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

## Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

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

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

Datum der Planerstellung: November 2018  
Maßstab: 1:1000

mit der Planerstellung beauftragt:  
**BESTPLAN**  
Planung- und Ingenieurbüro GmbH  
August-Bebel-Straße 58  
15517 Fürstenwalde  
Tel: 03361/ 57789  
Fax: 03361/ 710493

Satzung