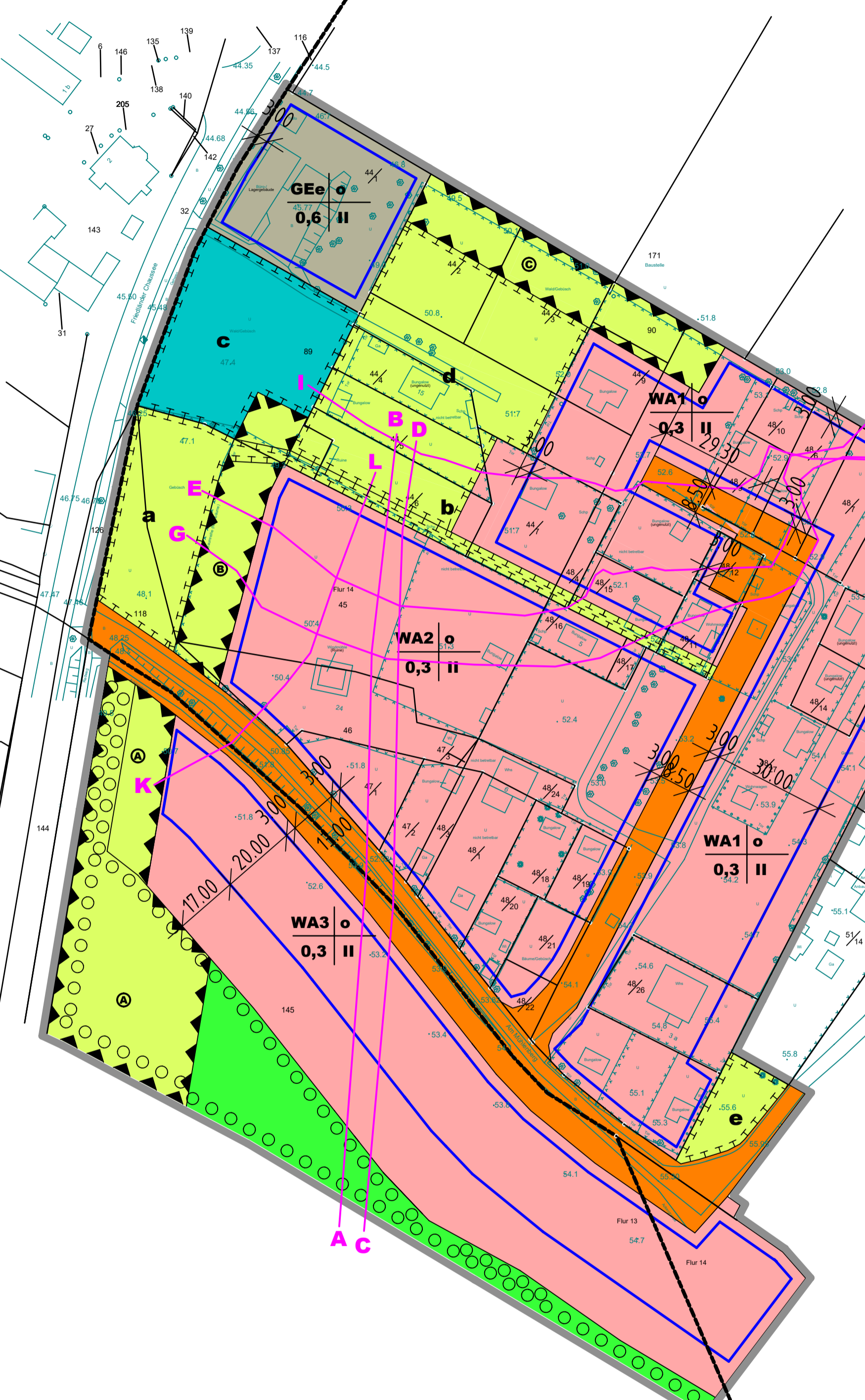


Bebauungsplan Nr. W 25 "Wohnen Am Mühlenberg"



Hinweise

- Die Erleitung von Niederschlagswasser von Privatgrundstücken in das öffentliche System entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 8 ist gebührenpflichtig.
- Aufgrund der vorhandenen Topographie im Plangebiet wird darauf hingewiesen, daß Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen haben, daß auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser nicht auf private Nachbargrundstücke fließen darf.
- Bebauungen, die die Errichtung der Lärmschutzwälle im Plangebiet voraussetzen sind erst nach Errichtung der Lärmschutzwälle zulässig.
- Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm und Anlagenlärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß $R'_{\text{ges}} = L_a - K_{\text{Raumt}}$ aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-12018-01 zu ermitteln ist:
 $R'_{\text{ges}} = L_a - K_{\text{Raumt}}$
mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{\text{Raumt}} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen; = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.
Dabei sind die künftigen technischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmenden Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2018 geforderten Sicherheitsbeurteilung zwingend zu beachten.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringe Schalldämm-Maße ausreichend sind.
Die entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-22018-01 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind dem Gutachten "Beurteilung der Schallemissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans W 25 "Wohnen Am Mühlenberg" der Stadt Beeskow durch Anlagengeräusche und Geräusche von öffentlichen Verkehrsflächen, Berichtsnummer: SFI-339-2019-4-0, Berichtsdatum: 18.02.2019" zu entnehmen.

Geltungsbereich des Plangebietes

Stadt:	Beeskow
Gemarkung:	Beeskow
Flurstück:	13
Flurstück:	145 tlw.
Flurstück:	14
Flurstück:	44/1, 44/2, 44/3, 44/4, 44/5, 44/6, 44/7, 44/9, 45, 46, 47/1, 47/2, 47/3, 48/1, 48/3, 48/4, 48/6, 48/7, 48/9, 48/10, 48/11, 48/12, 48/13, 48/14, 48/15, 48/16, 48/17, 48/18, 48/19, 48/20, 48/21, 48/22, 48/24, 48/26, 48/27, 50 tlw., 89, 90, 118, 150 tlw.

Textliche Festsetzungen

- Die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume) ist im Erdgeschoss westlich der Linie **A-B** nur zulässig, wenn der Lärmschutzwall A und der Lärmschutzwall B auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen besteht oder mindestens gleichzeitig mit den schutzbedürftigen Räumen errichtet wird.
Die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume) ist im Obergeschoss westlich der Linie **C-D** nur zulässig, wenn der Lärmschutzwall A und der Lärmschutzwall B auf der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen besteht oder mindestens gleichzeitig mit den schutzbedürftigen Räumen errichtet wird und zugleich westlich der Linie **K-L** gesichert wird, dass sensible Wohnräume keine öffentl. Fenster besitzen, die zur Friedländer Straße oder nach Norden oder nach Süden hin ausgerichtet sind.
Die Dammhöhe des Schallschutzwalles A beträgt mindestens 6 m über dem jeweils angrenzenden Gelände. Die Dammhöhe des Schallschutzwalles B beträgt mindestens 4 m über dem jeweils angrenzenden Gelände.
Dem Erfordernis der Lärmschutzwälle kann auch dadurch genüge getan werden, in dem in der zeichnerisch ausgewiesenen Fläche Lärmschutzwälle oder sonstige bauliche Anlagen errichtet oder genutzt werden, dass die vorgenannte Mindesthöhen und abschirmende Wirkung für die Schallschutzwälle erreicht wird.
Gleichwertige Maßnahmen zum Lärmschutz sind zulässig und müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.
- Die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume) ist im Erdgeschoss nördlich der Linie **E-F** nur zulässig, wenn der Lärmschutzwall C auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche besteht oder mindestens gleichzeitig mit den schutzbedürftigen Räumen errichtet wird.
Die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Büros, Unterrichts- und Seminarräume) ist im Obergeschoss nördlich der Linie **G-H** nur zulässig, wenn der Lärmschutzwall C auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche besteht oder mindestens gleichzeitig mit den schutzbedürftigen Räumen errichtet wird und zugleich nördlich der Linie **I-J** im Bereich der Verbrauchermarkt zugewandten Fassadenseite keine maßgeblichen Immissionsorte nach TA Lärm entstehen.
Die Dammhöhe des Schallschutzwalles C beträgt mindestens 4 m über dem jeweils angrenzenden Gelände.
Dem Erfordernis der Lärmschutzwälle kann auch dadurch genüge getan werden, dass in der zeichnerisch ausgewiesenen Fläche Lärmschutzwälle oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, so dass die vorgenannte Mindesthöhen und abschirmende Wirkung für den Schallschutzwall erreicht wird.
Gleichwertige Maßnahmen zum Lärmschutz sind zulässig und müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Planfestsetzungen

- nach Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990
- Art der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - Algemeines Wohngebiet (Par. 4 BauNVO)
 - eingeschränktes Gewerbegebiet (nur mischgebietsverträgliche Nutzungen zulässig)
 - 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
 - Verkehrsmittel (Par. 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Grünflächen (Par. 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs. 6 BauGB)
 - private Grünfläche
 - Zweckbestimmung Hausgarten, Abstandsfläche zum Naturraum
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung Versickerungsfläche, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Flächen für Wald (Par. 9 Abs.1 Nr.18 u. Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Wald
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Par. 9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Zweckbestimmung Flächen "e", "b" und "e": Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers, Zweckbestimmung Flächen "f", "c" und "d": Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung II, textlicher Festsetzung Nr. 11
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Par. 9 Abs.7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzwand/-wall)
- 75 Vermessung
Bestand (Gebäude, Wege, Bäume, etc.)
vorhandene Flurstücksgrenzen
351 Flurstücksnummer

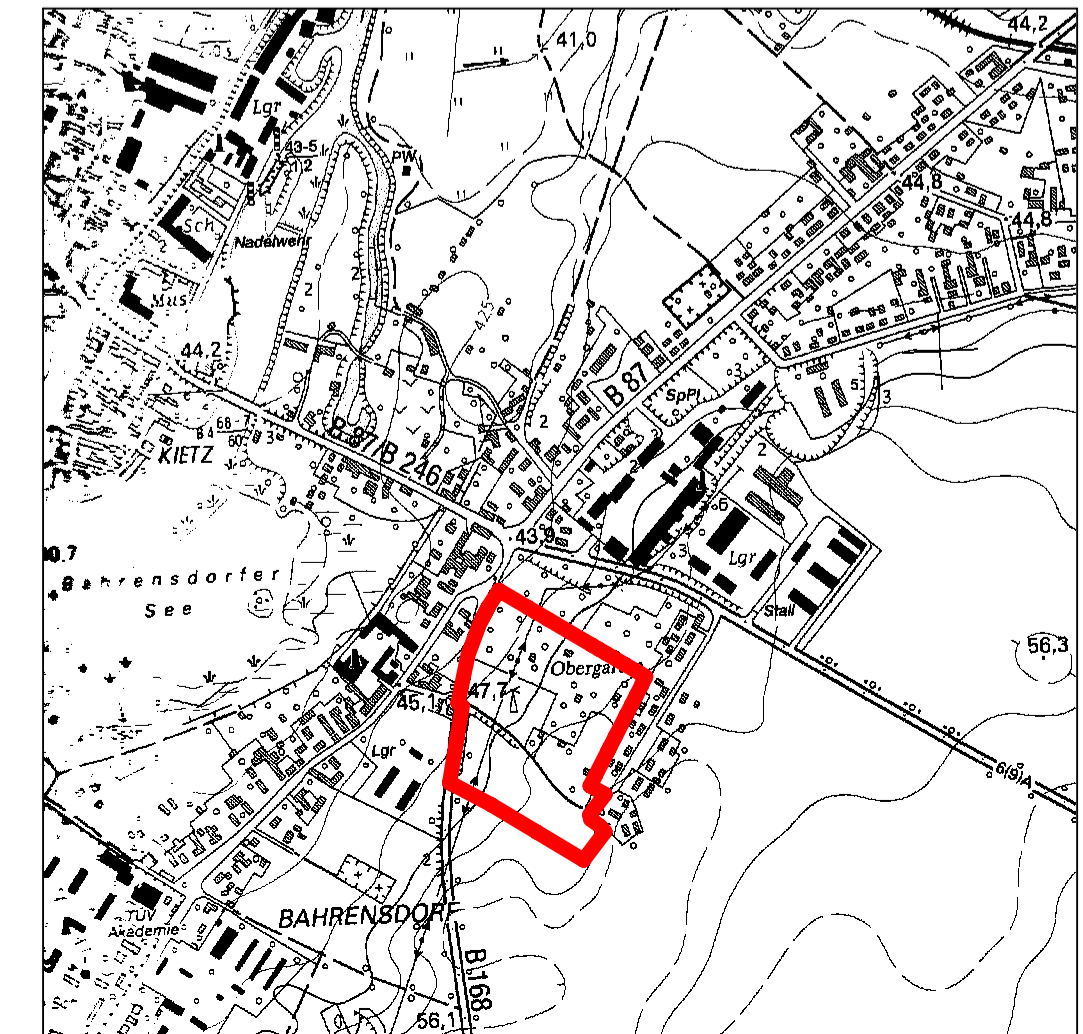
Präambel

Satzung gemäß Par. 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. Teil I S. 3634), in Kraft getreten am über den Bebauungsplan Nr. W25 "Wohnen Am Mühlenberg" 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) beigefügt.

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. Teil I S. 3786)
- 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 16. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutz-ausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, Nr. 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 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. § 87 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
- In den GE sind nur Nutzungen zulässig, deren Emissionen die Grenzwerte von Mischgebieten nicht überschreiten. Zulässig sind im GE auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Für die Baugrundstücke in den WA wird eine max. Größe von 2.000 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
- Je Wohngebäude je Baugrundstück wird die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen mit 2 festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Im Bereich der privaten Grünfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig, außer Grundstückseinfriedungen, unbefestigte Wege und Böschungsabfangungen. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Die Erleitung von Niederschlagswasser von den Baugrundstücken im Plangebiet auf die öffentliche Verkehrsfläche, die öffentlichen Grünflächen "e", "b", "d" und "e" und die Wäldfläche "c" ist unter folgender Prämisse zulässig: es darf nur der Anteil eingeleitet werden, der nachweislich nicht auf den Baugrundstücken der Versickerung zugeführt werden kann. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB
- Im Bereich der öffentlichen Grünflächen "a", "b", "d" und "e" sowie innerhalb der privaten Grünfläche sind Anlagen von Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser (Mulden, Rigolen, Sickerbecken, Regenrückhalteanlagen, Gräben) sowie Anlagen für die Ableitung von Niederschlagswasser zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB
- Im Plangebiet sind je Baugrundstück (im Bereich der WA) 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 mit dem Planzeichen "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gekennzeichneten Bereich sind je 100m² Grünfläche mind. 1 Laubbaum einheimischer Arten (alternativ 2 Obstbäume Hochstamm) oder mind. 1 Strauch je 10m² festgesetzter Grünfläche (je Baugrundstück mind. 80% einheimische standortgerechte Laubgehölze, max. 20 % Nadelgehölze/ Koniferen) zu pflanzen, die Pflanzung hat in Gruppen von 5-8 Sträuchern verteilt über die Grünfläche zu erfolgen. - An der südlichen Plangebietsgrenze des BP ist eine lückenhaltig frei wachsende Hecke (Laubgehölze einheimischer Arten) in einer Breite von mind. 3,0 m zu pflanzen. In Bereichen, in denen die festgesetzte Grünfläche eine Tiefe von 10m unterschreitet, ist nur die Hecke zu pflanzen, die vorgenannte Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen oder Sträuchern entfällt hier zugunsten der geschlossenen Hecke. - Im Bereich der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzwand/-wall) werden lückenhaltig flächige Beplantungen mit Sträuchern (einheimische standortgerechte Laubgehölze) festgesetzt. Die vorgenannte Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen oder Sträuchern (1 Anstrich) entfällt hier zugunsten der flächigen Beplantung mit Sträuchern. - In den Randbereichen der Maßnahmenfläche "e" sind auf insgesamt 800 qm in kleinen Gruppen einheimische standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen. - Im Bereich der Maßnahmenfläche "d" ist auf einer Fläche von 4000 qm eine Streuobstwiese unter Erhaltung der vorhandenen Altbestände an Obstbäumen anzulegen. - im Bereich der Maßnahmenfläche "c" ist nach Entnahme aller Bäume mit weniger als 60cm Stammumfang eine Unterpflanzung mit Bäumen/ Sträuchern verschiedener einheimischer standortgerechter Laubbäumen vorzunehmen. Alle Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB
- Unterirdische 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.

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 Übertragsgenauigkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Verfahrensvermerke

- Beeskow, den Bürgermeister Frank Steffen (Siegel)
- Verfahren
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsgesetz 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 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienstzeiten gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 4 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen in Auslegungszeitraum 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 25 "Wohnen Am Mühlenberg"

Datum der Planerstellung: März 2020
Maßstab: 1:1000

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

Satzung