



TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Sonstige Planzeichen										
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)										
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)	Maß in Metern										
0,2 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), siehe TF 2.1	Nutzungsschablone										
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Art der baulichen Nutzung										
TH 5,0m Traufhöhe als Höchstmaß	Grundflächenzahl (GRZ)										
FH 8,0m Firsthöhe als Höchstmaß	Bauweise (hier: offen)										
	<table border="1"> <tr><td>WA</td><td>max. Zahl der Vollgeschosse</td></tr> <tr><td>0,2</td><td>II</td></tr> <tr><td>o</td><td>o</td></tr> <tr><td>TH 5,0 m</td><td>max. Traufhöhe</td></tr> <tr><td>FH 8,0 m</td><td>max. Firsthöhe</td></tr> </table>	WA	max. Zahl der Vollgeschosse	0,2	II	o	o	TH 5,0 m	max. Traufhöhe	FH 8,0 m	max. Firsthöhe
WA	max. Zahl der Vollgeschosse										
0,2	II										
o	o										
TH 5,0 m	max. Traufhöhe										
FH 8,0 m	max. Firsthöhe										
Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben										
Baugrenze	Gebäude (Hausnummer)										
offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	Flurstücke										
Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	Zaun										
Grünflächen	Mischwald										
Private Grünflächen, Zweckbestimmung "Private Grünfläche mit Baumbestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Laub- / Nadelbaum (U - Stammumfang, D - Kronendurchmesser)										
Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Mast (Holz)										
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - M2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)	Schacht (rund)										
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Mast (Stahlbeton)										
Straßenbegrenzungslinie	Schieberkappe (Wasser)										
Festsetzung der Höhenlage	Straßeneinlauf										
Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN2016) (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)	Medien:										
	Stromleitung										
	Kommunikation										
	Plangrundlage										
	Bestandsplan Erikaweg 36/38										
	Gemarkung Borkheide, Flur 3, Flurstücke 330 (neu: 925, 926), 331 (neu: 923, 924), 917 und 919										
	Originalmaßstab 1:200										
	Stand Katasterunterlagen: 26.05.2021										
	Lagebezug: ETRS89										
	Höhenbezug: DHHN2016										
	Hohen Neuendorf, 01.06.2021										
	© Ingenieurbüro Noffke + Berteit, Dipl.-Ing. Matthias Noffke, Dipl.-Ing. Bert Berteit										
	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure										

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeine Wohngebiete
 In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig: Tankstellen, Gartenbaubetriebe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)
 Die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen wird ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen
 Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe bezieht sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt, gemessen in Metern über NHN (DHHN2016). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

3. Grünordnerische Festsetzungen
M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Minimierung der Versiegelung. PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Kies- und Schottergärten in Form loser Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 2 - Private Grünfläche mit Waldbaumbestand: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Die in der Planzeichnung festgesetzte „Private Grünfläche mit Waldbaumbestand“ ist zu erhalten und zu entwickeln. Abgängige Bäume sind jeweils mit mindestens einem Baum der Liste der Ersatzpflanzungen der Satzung "Gehölz und Grünordnung im Geltungsbereich der Gemeinde Borkheide" zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

M 3 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Liste der Ersatzpflanzungen der Satzung "Gehölz und Grünordnung im Geltungsbereich der Gemeinde Borkheide" (Hochstamm, Mindeststammumfang 12 bis 16 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl zu pflanzender Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Ersatzpflanzungen der Satzung "Gehölz und Grünordnung im Geltungsbereich der Gemeinde Borkheide"**
- Amerikanische Gleditschie (Gleditsia triacanthos)
 - Bastardulme (Ulmus x hollandica)
 - Baumhasel (Corylus colurna)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Bergulme (Ulmus glabra)
 - Bruchweide (Salix fragilis)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Eibe (Taxus baccata)
 - Elsbeere (Sorbus torminalis)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Ess-Kastanie (Castanea sativa)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Feldulme (Ulmus minor)
 - Flatterulme (Ulmus laevis)
 - Ginkgo (Ginkgo biloba)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Mehlbeere (Sorbus aria)
 - Moorbirke (Betula pubescens)
 - Pflaume (Prunus domestica)
 - Platane (Platanus acerifolia)
 - Robinie (Robinia pseudoacacia)
 - Roskastanie (Aesculus hippocastanum)
 - Rotblühende Rosskastanie (Aesculus carnea)
 - Rotbuche (Fagus sylvatica)
 - Roteiche (Quercus rubra)
 - Salweide (Salix caprea)
 - Sandbirke (Betula pendula)
 - Schnurbaum (Sophora japonica)
 - Schwarzerle (Alnus glutinosa)
 - Schwarzpappel (Populus nigra)
 - Silberweide (Salix alba)
 - Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
 - Speierling (Sorbus domestica)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Traubeneiche (Quercus petraea)
 - Vogel-Kirsche (Prunus avium)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Wild-Apfel (Malus sylvestris)
 - Wild-Birne (Pyrus pyrastrer)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Zitterpappel (Populus tremula)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Satzung zum Schutz von Gehölzen und zur Grünordnung
 Es gilt die Satzung Gehölz und Grünordnung in der Gemeinde Borkheide vom 09.04.2022 in der jeweils gültigen Fassung.

Erschließungsbeitragsatzung
 Es gilt die Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Borkheide vom 20.03.2008 in der jeweils gültigen Fassung.

Straßenbaubeitragsatzung
 Es gilt die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen und den Ersatz von Kosten für Grundstückszufahrten der Gemeinde Borkheide in der jeweils gültigen Fassung. Die Satzung ist rückwirkend zum 01.01.2005 in Kraft getreten. Die 1. Änderung ist rückwirkend zum 02.01.2012 in Kraft getreten.

Versickerung von Niederschlagswasser
 Unversichertes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Es gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadloze Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32).

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

Denkmalschutz
 1. Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie Archäologischen Landesmuseum und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDschG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach 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).
 2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 4 und § 12 BbgDschG).

Artenschutz
Regelung bei Entfernung von Wald und Bodenvegetation für gehölz- und bodenbrütende Vogelarten
 Bei Entfernung der Waldfläche und der Bodenvegetation im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen sowie der Bodenvegetation und die damit einhergehende Störung brütender Vogelarten (hier Beginn Brutzeit Amsel ab 01. Februar), in der Zeit vom 01. Februar bis 30. September eines jeden Jahres unzulässig ist. Die Entfernung der Waldfläche und der Bodenvegetation im Plangebiet ist somit außerhalb der Brutperiode im Zeitraum 01.Oktober bis 31. Januar des Jahres vorzunehmen. Die Waldentfernung ist vorher durch einen Antrag auf Waldumwandlung der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Waldentfernungen oder die Beseitigung der Bodenvegetation innerhalb der Brutperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher ist die beantragte Waldfläche und die zu beseitigende Bodenvegetation nochmals durch einen Fachmann (ökologische Baubegleitung) zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf dann höchstens eine Woche betragen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)
 Bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Es ist je verlorengangenen Brutplatz ein Nistkasten aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden beseitigten Brutplatz sind zwei neue artgerechte Brutplätze nach Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen am Pfahl innerhalb des Plangebiets usw.). Da jeweils ein Brutplatz der Blaumeise und der Kohlmeise beseitigt werden, sind somit 2 x 2 = 4 neue Nistkästen aufzuhängen. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen/Nistbretter ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen/Nistbretter ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen/Nistbretter sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist. Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG zu beantragen. (Im Zusammenhang mit baugenehmigungspflichtigen Vorhaben bei der Baugenehmigungsbehörde, im Zusammenhang mit baugenehmigungsfreien Vorhaben bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises).

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch 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 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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

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

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 11)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl.II/24, [Nr. 92])

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 14)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borkheide hat am 24.06.2021 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Erikaweg 36 und 38" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 09/2021 für das Amt Brück vom 10.09.2021 bekannt gemacht worden.

Brück, den _____

Der Amtsdirektor _____ Siegel _____

Auslegung
 Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Internet (https://www.amt-brueck.de) vom _____ und ergänzend durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Brück bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von _____ sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ in der Amtsverwaltung des Amtes Brück während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Brück, den _____

Der Amtsdirektor _____ Siegel _____

Satzung
 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan "Wohnbebauung Erikaweg 36 und 38" am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Brück, den _____

Der Amtsdirektor _____ Siegel _____

Ausfertigung
 Die Satzung über den Bebauungsplan "Wohnbebauung Erikaweg 36 und 38" wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom _____ identisch ist.

Brück, den _____

Der Amtsdirektor _____ Siegel _____

Katasterbestätigung
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 26.05.2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Hohen Neuendorf, den _____

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur _____

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Brück vom _____ bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Brück, den _____

Der Amtsdirektor _____ Siegel _____

Gemeinde Borkheide (Amt Brück)

Bebauungsplan "Wohnbebauung Erikaweg 36 und 38"

Stand: Entwurf, Januar 2025

Geltungsbereich: Gemarkung Borkheide, Flur 3, Flurstücke 925, 926, 923, 924, 919

Originalmaßstab: 1:500

Auftraggeber Gemeinde Borkheide vertreten durch das Amt Brück Ernst-Thälmann-Str. 59 14822 Brück	Planungsbüro Plan-Faktor Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR Glogauer Str. 20 10999 Berlin
---	--