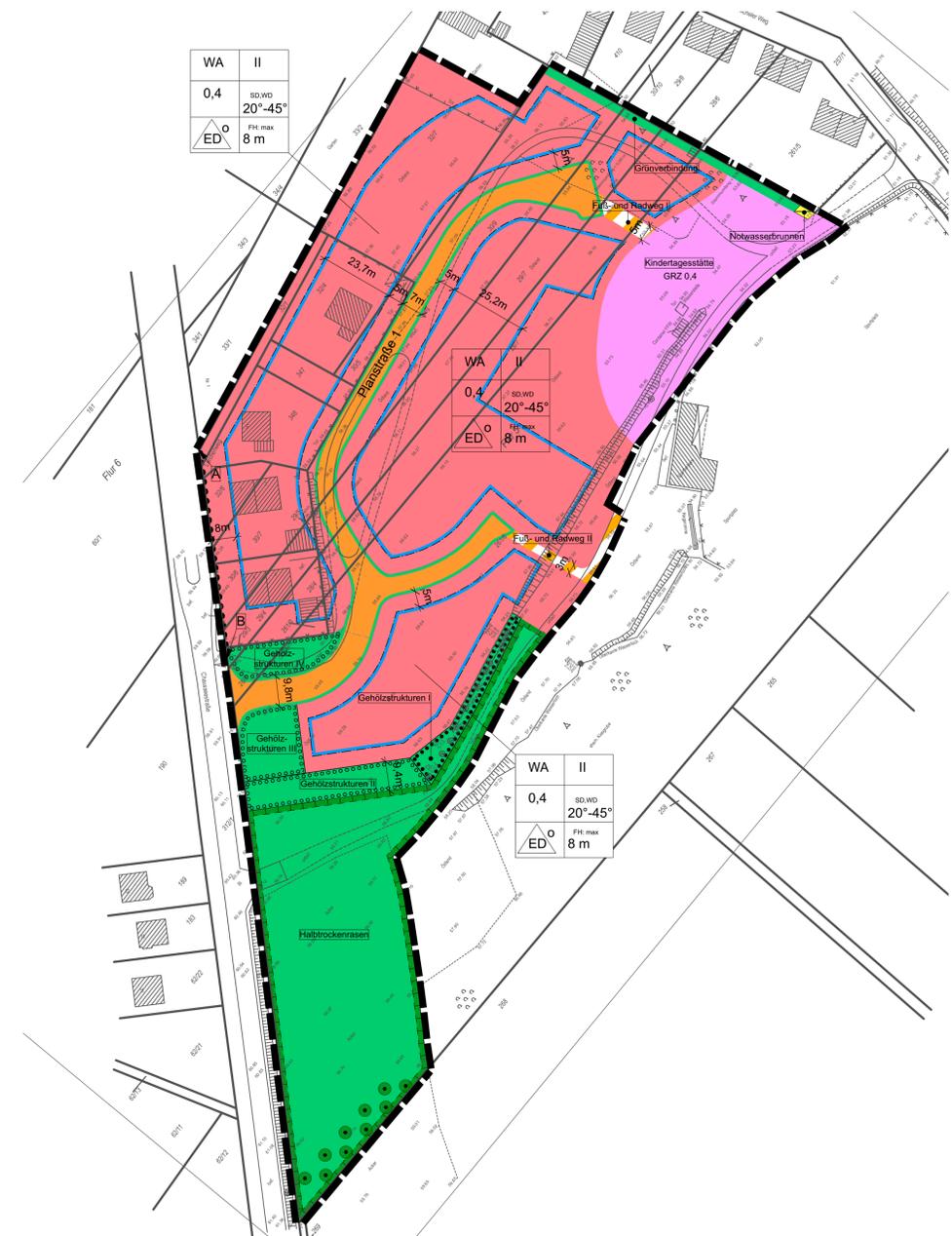


Planzeichnung



Bestanddarstellung der Plangrundlage

	Bestandsgebäude	59.03	Höhenangabe		Laubbäume / -wald
	Flurstücksgrenze		Einfriedung (Zaun)		Böschung
29/7	Flurstücksnummer		Einfriedung (Mauer)		Gebüschfläche

Planzeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 6 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	öffentliche Straßenverkehrsfläche	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung: Kindertagesstätte	Straßenbegrenzungslinie	Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)	öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: z.B. Fuß- und Radweg I	Erhaltung von Bäumen
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
FH 8 m Firsthöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)	Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	mit der Zweckbestimmung: Notwasserbrunnen	
offene Bauweise (§ 22 BauNVO)	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: z.B. Gehölzstrukturen I	
Baugrenze (§ 22 BauNVO)		

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung** 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)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017.
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]).
- **Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- **Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)**, vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013; ber. 16. Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 BauNVO zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die max. zulässige Gesamthöhe von baulichen Anlagen wird auf 8 m festgesetzt. Aufschüttungen zur Erhöhung von Bauwerken sind unzulässig. Die Bezugshöhe ist der tiefste Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche auf den Baugrundstück des jeweiligen Gebäudes.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§) Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

- Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 m² aufweisen.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleichen Straßenbegrenzungslinie.

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg I" sind auch Fahrzeugverkehre durch Feuerwehr und Rettungsdienste sowie von Versorgungsträgern zulässig.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Minimierung der Versiegelung:
Eine Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf einer Fläche von 5.775 m² als Halbtrockenrasen oder artenreiche Magerwiesen zu entwickeln.

- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
An den Fassaden der Hauptanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten, die zur L85 oder zur A9 hin ausgerichtet sind, soll durch besondere Fensterkonstruktionen ("Lärmoptimiertes Fenster" mit Kippbegrenzung und schallsorbierende Laibung) oder eine gekoppelte Maßnahme aus baulich geschlossenem, belüfteten Außenwohnbereich (z.B. Loggia oder Balkon) und Fenster zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel 35 dB (A) im Innenraum während der Tagzeit nicht überschritten wird. Zulässig sind gleichwertige Maßnahmen.

An den Fassaden der Hauptanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten, die zur L85 oder zur A9 hin ausgerichtet sind, soll mindestens einem Aufenthaltsraum je Wohnung, der nicht über mindestens ein zur L85 oder zur A9 abgewandt orientiertes Fenster verfügt, durch besondere Fensterkonstruktionen ("Lärmoptimiertes Fenster" mit Kippbegrenzung und schallsorbierende Laibung) oder eine gekoppelte Maßnahme aus baulich geschlossenem, belüfteten Außenwohnbereich (z.B. Loggia oder Balkon) und Fenster zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Zulässig sind gleichwertige Maßnahmen.

Von der Maßnahme kann abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Abschirmung durch Gebäude - die Geräuschbelastung niedriger ausfällt als die ausgewiesenen Beurteilungspegel definiert.

- Anpflanzungen und Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Dabei wird die Artenliste I empfohlen.
Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzstrukturen I" ist auf einer Fläche von 297 m² der Gehölzbestand zu erhalten.
Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzstrukturen II" ist auf einer Fläche von 531 m² eine 9 m breite Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Dabei wird die Artenliste I und II empfohlen.
Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstrukturen III“ sind auf einer Fläche von 423 m² 12 Bäume anzupflanzen. Dabei wird die Artenliste I empfohlen.
Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstrukturen IV“ sind auf einer Fläche von 344 m² 5 Bäume anzupflanzen. Dabei wird die Artenliste I empfohlen.

- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind ertauungspflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Textliche Hinweise

Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind einzuhalten.

Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

Bodendenkmal
Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmale bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Die Planung und die spätere Umsetzung des Baubietes erfolgen in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde, deren Erlaubnis für die Überplanung erforderlich ist (Baugenehmigungsverfahren).
Bei den Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen, etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungslöcher 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).

Artenschutzrechtliche Hinweise
Baufeldfreimachung nicht zwischen 01. März – 30. September
Unter Bauaufeldfreimachung ist das Entfernen der Vegetationsdecke, der vorhandenen Erdstoffablagerungen und die Fällung von Bäumen bzw. Gehölzstrukturen zu verstehen. Die Maßnahme dient der Vermeidung von Störungen, Verletzungen und Tötung von Tieren während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten.

Verlagerung des Zauneidechsenbestandes durch Abfang
Zur Vermeidung von Zauneidechsenverlusten sind die Tiere vor Beginn der Erdarbeiten mittels Handfang und in Kombination mit Fangzäunen im Baufeld abzufangen und außerhalb des Baufeldes in den Ersatzlebensraum umzusetzen.

Erichtung eines Reptilienschutzzaunes durch Absperrung des Baufeldes
Zur Vermeidung des Zurückwanderns der Tiere (Zauneidechsen und Amphibien) ist das Baufeld durch einen Reptilienschutzzaun zu sichern. Die Maßnahme dient der Vermeidung von Verletzungen und Tötung von Zauneidechsen und Amphibien während der Bauphase der baulichen Anlagen.

Kontrolle der zur Fällung vorgesehenen Bäume auf vorhandene Baumhöhlen durch naturschutzfachliche Baubegleitung
Durch die Kontrolle der zur Fällung vorgesehenen Bäume soll sichergestellt werden, dass Schädigungen von Fledermäusen und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

Bauzeit außerhalb der Frühjahrswanderung der Amphibien (März – April)
Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen der Amphibien ist die Bauzeit außerhalb der Frühjahrswanderung (März – April) zu legen.

Naturschutzfachliche Baubegleitung (ACEF 1)
Naturschutzfachliche Anleitung und Begleitung der Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen.

Anlage und Aufwertung von Ersatzhabitaten als Lebensraum für Zauneidechsen (ACEF 2)
Zur Sicherung des Lebensraumes und als Rückzugsgebiet für Zauneidechsen sind auf der geplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Halbtrockenrasen" des Plangebietes, vor dem geplanten Abfang der Zauneidechsen und in Abstimmung mit der Naturschutzfachlichen Begleitung, sechs jeweils 5 qm große, mit dem Erdschicht verbundene Strukturelemente aus Stein-/Sandschüttungen und Totholz anzulegen. Zusätzlich sind zur Habitatverbesserung auf der öffentlichen Grünfläche zwischen den genannten Strukturelementen 2 Gehölzstrukturen mit einer Größe von je 3 x 5 m anzulegen. Dabei wird die Artenliste II empfohlen.

Die Maßnahme dient dem Erhalt, der Entwicklung und dem Schutz der Lebensräume der Zauneidechsen.

- Für die Bepflanzungen werden folgende Arten empfohlen:**
- Artenliste I, Bäume (Qualität: StU 10/12; 2x verpflanzt)
- | | |
|--------------------|-------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Wild-Apfel | Malus sylvestris |
| Wild-Birne | Pyrus pyraeaster |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Kultur-Apfel | Malus domestica |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Sauer-Kirsche | Prunus cerasus |
| Gew. Kulturpflaume | Prunus domestica |
| Kultur-Birne | Pyrus communis |

- Artenliste II, Sträucher (Pflanzqualität: verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm)
- | | |
|-------------------------|----------------------|
| Eingrifflicher Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Hundsrose | Rosa canina agg. |
| Heckenrose | Rosa corymbifera |
| Weinrose | Rosa rubiginosa |
| Filzrose | Rosa tomentosa |
| Besenginster | Sarotamnus scoparius |
| Purjer-Kreuzdorn | Rhamnus catharticus |

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im Amtsblatt des Amtes Brück am ortsüblich bekannt gemacht.

Amt Brück, den.....
der Amtsdirektor

Auslegung
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Amt Brück, den.....
der Amtsdirektor

Satzung
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Amt Brück, den.....
der Amtsdirektor

Ausfertigung
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

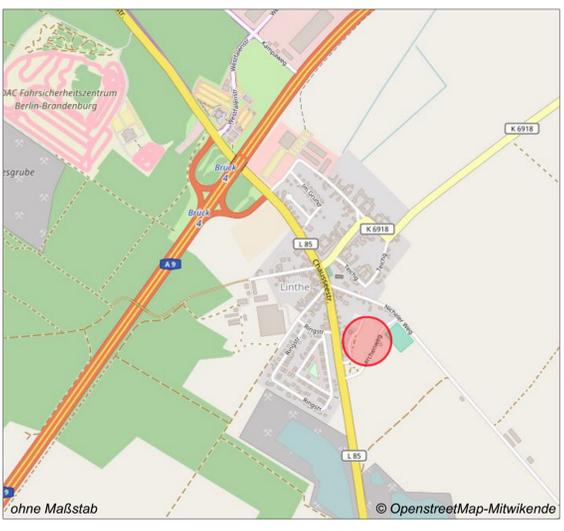
Amt Brück, den.....
der Amtsdirektor

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt des Amtes Brück am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB damit am in Kraft getreten.

Amt Brück, den.....
der Amtsdirektor

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Siegel



Amt Brück
Gemeinde Linthe

Entwurf

Planzeichnung zum Bebauungsplan "Wohngebiet am Sportplatz"

Flurstücke: 28/3, 28/4, 28/7, 29/3, 29/4, 29/5, 29/7, 30/5, 30/6, 30/7, 30/9, 32/1, 32/4, 32/6, 32/7, 261/3, 261/6 (Teilfläche), 347, 348, Flur 5, Gemarkung Linthe.

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A1)

0 10 20 30 50

Stand: 01. Oktober 2019

IDAS Planungsgesellschaft mbH

Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde
Tel: 03371 68 957 - 0
Fax: 03371 68 957 - 29
e-mail: idasgmbh@gmx.de