

Textliche Festsetzungen

1. 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).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die max. zulässige Gesamthöhe von baulichen Anlagen wird auf 8 m festgesetzt.
Die Bezugshöhe ist der tiefste Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück des jeweiligen Gebäudes.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§) Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 m² aufweisen.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6. 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.

Zur Sicherung des Lebensraumes und als Rückzugsgebiet für Zauneidechsen sind auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbindung „Ersatzhabitat“ auf einer Gesamtfläche von 200 qm, vor dem geplanten Abfang der Zauneidechsen und in Abstimmung mit der Naturschutzfachlichen Begleitung, drei jeweils 3 qm große, mit dem Erdreich verbundene Strukturelemente aus Stein-/Sandschüttungen und Totholz anzulegen. Zusätzlich sind zur Habitatverbesserung auf der Grünfläche, zwischen den genannten Strukturelementen, 10 Sträucher zu pflanzen. Dabei wird die Artenliste II empfohlen (ACEF 2).

7. 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 schallabsorbierende Laibung) oder eine gekoppelte Maßnahme aus baulich geschlossenem, belüfteten Außenwohnbereich (z.B. Loggia oder Balkon) und Fenster zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich Schalpegeldifferenzen 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.

An den Fassaden der Hauptanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten, die zur L85 oder zur A9 hin ausgerichtet sind, soll in 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 schallabsorbierende Laibung) oder eine gekoppelte Maßnahme aus baulich geschlossenem, belüfteten Außenwohnbereich (z.B. Loggia oder Balkon) und Fenster zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich Schalpegeldifferenzen 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.
Als nicht zur L85 oder zur A9 hin ausgerichtet gelten Fenster, die einen Winkel von mindestens 100° zur Längsachse der L85 und A9 haben.

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.

8. 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 Gesamtfläche von 430 m² eine extensiv zu pflegende Streuobstwiese zu entwickeln. Dazu sind 9 Obstbäume zu pflanzen. Zur Anpflanzung der Bäume werden die Arten aus der Artenliste I empfohlen.
Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstrukturen II“ ist auf einer Gesamtfläche von 1.420 m² eine extensiv zu pflegende Streuobstwiese zu entwickeln. Dazu sind 30 Obstbäume zu pflanzen. Zur Anpflanzung der Bäume werden die Arten aus der Artenliste I empfohlen.
Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften.

9. 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 erlaubnispflichtig (§ 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 Bodendenkmalen bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Die Planung und die spätere Umsetzung des Baugebietes 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 Entdeckungsstätte 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 (VArt1)

Unter Baufeldfreimachung 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 (VArt2)

Zur Vermeidung von Zauneidechsenverlusten sind die Tiere vor der Baufeldfreimachung mittels Hochmahd (mind. 15 cm Bodenabstand des Mähwerkes) der bewachsenen Gras- und Staudenfluren von der Fläche zu vergrämen. Im Anschluss sind sie mittels Handfang und in Kombination mit Fangzäunen im Baufeld abzufangen und in den Ersatzlebensraum außerhalb des Baufeldes umzusetzen.

Erichtung eines Reptilienschutzzaunes durch Absperrn des Baufeldes (VArt3)

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 (VArt4)

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) (VArt5)

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.

Für die Bepflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

Artenliste I, Bäume (Qualität: STU 10/12; 2x verpflanzt)

Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus pyrastra
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
Echte Walnuss	Juglans regia

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	Sarolamnus scoparius
Purger-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus

Planzeichnung



Bestandsdarstellung der Plangrundlage

	Bestandsgebäude	59.03	Höhenangabe		Laubbäume / -wald
	Flurstücksgrnze	—	Einfriedung (Zaun)		Böschung
	Flurstücksnummer	—	Einfriedung (Mauer)		Gebüschfläche

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 11.01.2017 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Siegel:

.....
(öffentlich bestelltes Vermessungsbüro)

Planzeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)	
FH 8 m	Firsthöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)	

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
	ED	Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)
		Baugrenze (§ 22 BauNVO)

Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

	mit der Zweckbestimmung: <u>Notwasserbrunnen & Abwasserpumpwerk</u>
--	---

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: z.B. Gehölzstrukturen I
--	---

Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

	Bergwerkseigentum für das Feld Linthe 2 (Feldesnummer:32-958), Bewilligung bis zum 08.01.2022 (nachrichtliche Übernahme)
--	--

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
--	--

Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--	--

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

20° - 45°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
SD, WD	Satteldach, Walmdach

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Informative Planzeichen

	Bemaßung in Meter
--	-------------------

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **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), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5]).

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

- **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 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28]).

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.01.2017 im Amtsblatt des Amtes Brück (01/2017) ortsüblich bekannt gemacht.

Am 23.11.2016 hat die Gemeindevertretung des Amtes Brück beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung gebilligt.

der Amtdirektor

Satzung

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

Am 23.11.2016 hat die Gemeindevertretung des Amtes Brück beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung gebilligt.

der Amtdirektor

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Ausgefertigt....., Brück den

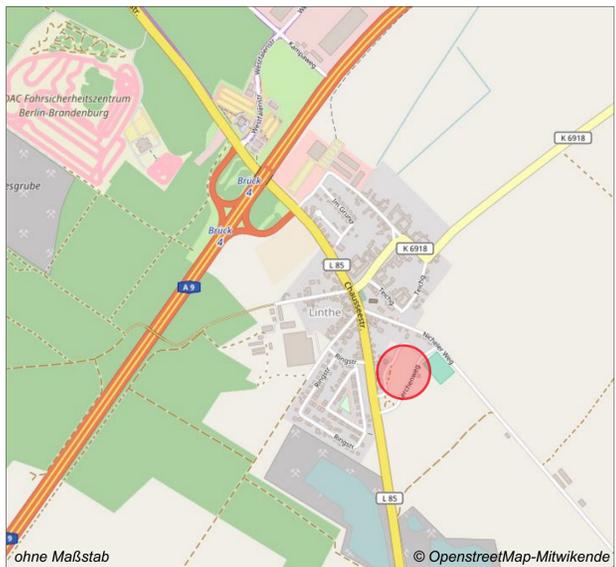
Der Amtdirektor

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 Erlöschens von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB damit am in Kraft getreten.

Am 23.11.2016 hat die Gemeindevertretung des Amtes Brück beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung gebilligt.

der Amtdirektor



Satzung

Planzeichnung zum Bebauungsplan "Wohngebiet am Sportplatz"

Flurstücke: 28/7 (Teilfläche), 29/7 (Teilfläche), 30/5, 30/9 (Teilfläche), 32/1 (Teilfläche), 32/4, 32/7 (Teilfläche), 261/6 (Teilfläche), 34/7, Flur 5, Gemarkung Linthe.

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A1)



Stand: 25. Oktober 2021



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