

TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

WA1	Allgemeine Wohngebiete mit Baugebietsnummer (§ 3 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)	
0,2	Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,5m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH 8,0m	Firsthöhe als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze
	offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	nur Einzelhäuser /Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Festsetzung der Höhenlage
⊙ 58.00 Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN2016)
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
 Private Grünflächen, Zweckbestimmung "Private Grünfläche mit Baumbestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)


Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - M2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Maß in Metern
	Begrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA1		
Grundflächenzahl (GRZ)	0,2	II	max. Zahl der Vollgeschosse
Bauweise (hier: offen)	o		Bauweise (hier: nur Einzelhäuser)
	TH 4,5 m		max. Traufhöhe
	FH 8,0 m		max. Firsthöhe

Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben

	Gebäude (Hausnummer)
	Flurstücke
	Zaun
	Laub- / Mischwald

Plangrundlage:
Lage- und Höhenplan Borkheide: Meissenweg, Amselgrund, Waldweg, Auf der Heide, Friedrich-Engels-Straße,
Vorhaben: Aufstellung des Bebauungsplans "Amselgrund"
Gemarkung Borheide, Flur 2
Originalmaßstab 1:750
Stand Katasterunterlagen: Juli 2021
Lagebezug: ETRS89/2016
Höhenbezug: DHHN2016
Potsdam, 28.07.2021
© Dipl.-Ing. Wolfgang Neumann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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)
Für das Baugrundstück "Auf der Heide 40A" kann die Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 75 von Hundert zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den der jeweiligen baulichen Anlage nächstgelegenen Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung, gemessen in Metern über NHN (DHHN2016).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

3. Größe der Baugrundstücke
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA5 1.000 qm. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im allgemeinen Wohngebiet WA4 600 qm.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Zufahrten sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 15 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

5. 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 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die in der Planzeichnung festgesetzte „Private Grünfläche mit Baumbestand“ 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" (Hochstamm, Mindeststammumfang 12 bis 16 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl zu pflanzender Bäume sind vorhandene Bäume einzuzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

M 3 - Mindestbegrünung der Baugrundstücke
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 einzuzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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, rückwirkend in Kraft getreten am 01.01.2005 und die Fassung der 1. Änderung, rückwirkend in Kraft getreten am 02.01.2012.

Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Auf den Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in Mulden oder Rigolen zu versickern. Wenn das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen.

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 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 Gefährden für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

Besonderer Artenschutz

- Rodungszeitregelung (M1): Zeitliche Beschränkung der Rodung und vorbereitende Maßnahmen: Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbeständen innerhalb des Planungsraumes sind – soweit überhaupt erforderlich - grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Rodungen vorzunehmen. Bei einer Rodung innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (= Fortpflanzungsstätten) kommt.
- Maßnahmen zur Lenkung europäischer Vogelarten (M2): Sollte der Geltungsbereich nach der Rodung für längere Zeit in den darauf folgenden Vegetationsperioden ungenutzt bleiben oder die Bebauung sich verzögern, können andere als die bisher nachgewiesenen Vogelarten diesen besiedeln. Auch gelagertes Holz kann attraktive Habitate für europäische Vogelarten darstellen. In diesem Falle können durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde Lenkungsmaßnahmen eingesetzt werden, die eine Besiedlung des Planungsraumes verhindern können.
- Einweisung der ausführenden Baufirmen in die naturschutzfachlichen Planaussagen (M3): Für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist eine Einweisung der ausführenden Baufirmen erforderlich (vor allem Rodungsbereiche). Dies sind Flächen, in denen Maßnahmen umgesetzt wurden. Diese dürfen durch die fortschreitenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt oder anderweitig genutzt werden, da dies wiederum einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auslösen könnte.
- Baumschutz (M4): Bestehende Bäume und Gehölzbestände, die erhalten bleiben werden, sind entsprechend DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches mit einem Bauzaun zu schützen.
- Verhinderung von Vogelschlag an Scheiben (M5): Falls die geplanten Gebäude mit Fenstern ausgestattet werden, deren Größe die normaler Fenster in Wohnungen deutlich überschreiten, sind Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelschlag erforderlich. Es sind Glassorten zu verwenden, die aufgrund ihrer UV-Reflexion von Vögeln wahrgenommen werden können, um Vogelschlag an Glasfenstern zu vermeiden.
- Beleuchtung (M6): Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampf-Hochdruck- und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume außerhalb des Grundstücks sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Einbringen von Künstlichen Nisthöhlen und Quartierkästen (M7): Für die Verluste von Höhlen sowie des vorhandenen Höhlenpotenzials sind 10 künstliche Nisthöhlen für europäische Vogelarten sowie 10 Kästen für Fledermäuse anzubringen. Diese sollten in nahe gelegene Waldbereiche oder Baumreihen eingebracht werden, die ein Alter von unter 50 Jahren aufweisen. So kann eine deutliche ökologische Steigerung dieser Waldbereiche in Bezug auf die höhlennutzenden Tierarten erzielt werden. Die Dokumentation der Anbringung erfolgt in Text, Karte und Bild. Für den Ersatz der potentiellen natürlichen Höhlen durch künstliche Nisthöhlen ist keine Befreiung von den Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG erforderlich. Eine Befreiung von den Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG ist nur dann erforderlich, wenn diese nicht im Vorfeld wirksam ausgeglichen werden können, was in diesem Fall durch die Einbringung von künstlichen Höhlen nicht der Fall ist. Der Umfang dieser Vermeidungsmaßnahme ist so bemessen, dass im Falle mehr Nisthöhlen eingebracht werden, als verloren gehen könnten. Ausgeprägte Altholzinseln sind nicht von dem Vorhaben betroffen, so dass der Verlust größerer Höhlenbestände ausgeschlossen und damit der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht einschlägig ist. Eine Befreiung entsprechend §45 BNatSchG ist nicht erforderlich.
- Ökologische Baubegleitung (M8): Im Rahmen der Vorbereitung zur Umsetzung des Vorhabens (mögliche Rodung, Baufeldfreimachung) können die umgesetzten Schutzmaßnahmen durch eine Ökologische Baubegleitung dokumentiert werden. Prüfung auf Baumhöhlen, Inspektion und möglicher Verschluss von Baumhöhlen sowie weitere möglicherweise erforderliche Maßnahmen werden durch die ökologische Baubegleitung durchgeführt und dokumentiert. Der Naturschutzbehörde wird eine schriftliche Dokumentation über die Umsetzung der Maßnahmen vorgelegt bzw. die umzusetzenden Maßnahmen werden mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Die ökologische Baubegleitung sollte zumindest für die Dokumentation der Umsetzung der Maßnahmen und zur Baumhöhlenkontrolle bis zum Ende der Baufeldfreimachung eingesetzt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
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)
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 9. Februar 2021 (GVBl./I/21, [Nr. 5])
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 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl./I/20, [Nr. 28])
Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl./I/13, [Nr. 43]), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl./I/21, [Nr. 71])
Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl./I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl./I/19, [Nr. 15])
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl./I/2, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl./I/17, [Nr. 28])
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borkheide hat am 30.06.2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Heide" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Brück vom 12.08.2022 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 Amtsblatt für das Amt Brück vom _____ und ergänzend und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet (<https://www.amt-brueck.de>) 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 ausliegen.

Brück, den

Der Amtsdirektor Siegel

Satzung

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan "Auf der Heide" am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Brück, den

Der Amtsdirektor Siegel

Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan "Auf der Heide" wird hiermit ausgefertigt.

Brück, den

Der Amtsdirektor Siegel

Katasterbestätigung

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Juli 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 der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, 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

Übersichtskarte (TK10)



(c) GeoBasis DE/LBG(2022)

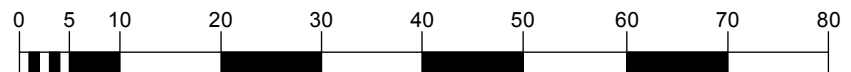
Gemeinde Borkheide (Amt Brück)

Bebauungsplan "Auf der Heide"

Stand: Entwurf, Dezember 2022

Geltungsbereich: Gemarkung Borkheide, Flur 2, Flurstücke 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1052 teilweise, 1053, 1054, 1057, 1253, 1254, 1255, 1257, 1319, 1308, 1318, 1083/3, 1083/4, 1230, 1082/1, 1083/5, 1231

Originalmaßstab: 1:750



Auftraggeber
Gemeinde Borkheide
vertreten durch das Amt Brück
Ernst-Thälmann-Str. 59
14822 Brück

Planungsbüro
Plan-Faktur
Ralf Rudolf & Dennis Grütters GbR
Glogauer Str. 20
10999 Berlin