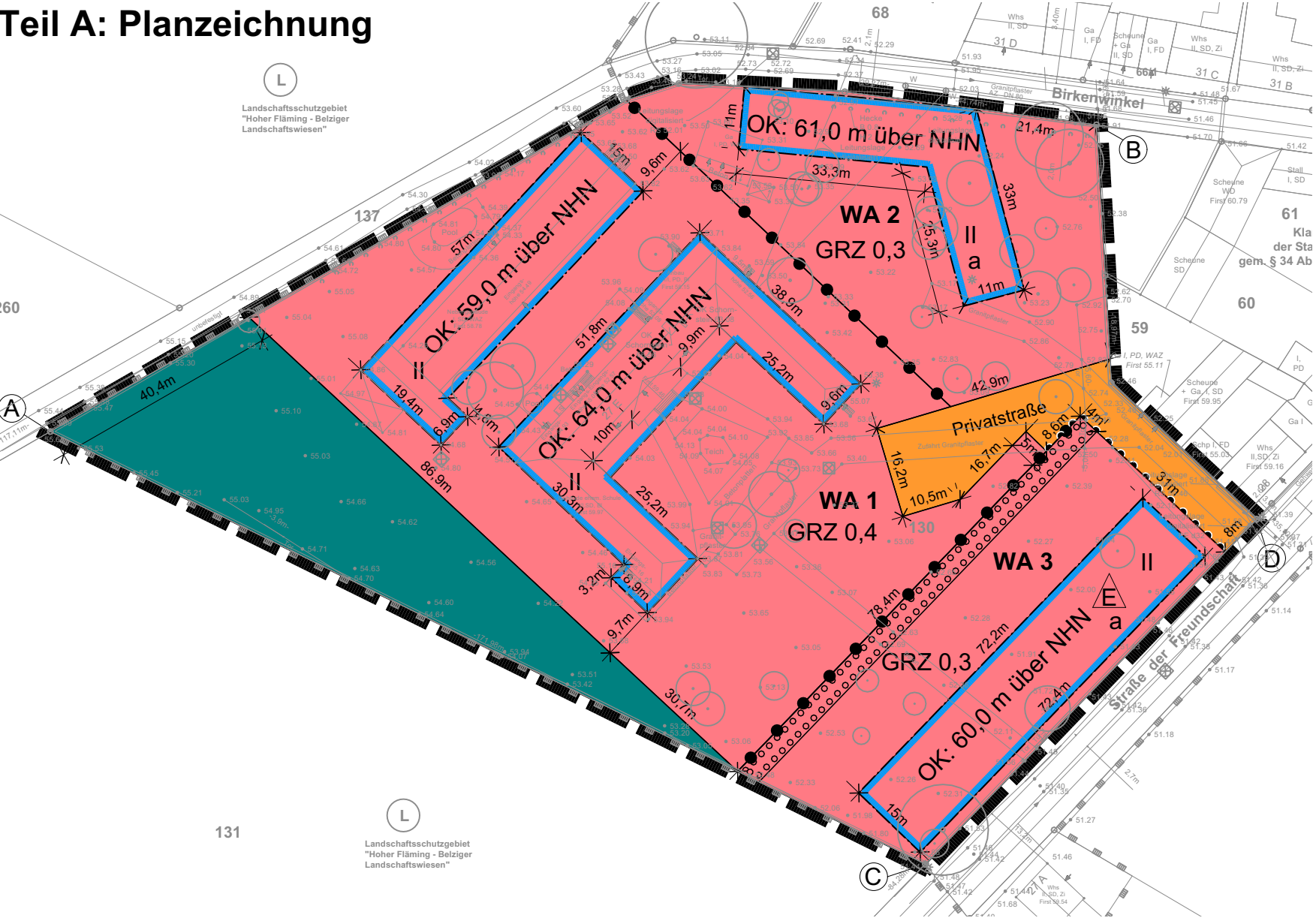


Teil A: Planzeichnung



Katastervermerk

Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 04.02.2025 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)

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO- Ferienwohnungen-, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Ein Überschreiten der maximal zulässigen Höhen der Oberkanten (OK) baulicher Anlagen ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Luftwärmepumpen, etc.) um bis zu 1,5 m zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 werden abweichende Bauweisen festgelegt.
 - Innerhalb des WA 2 gilt die offene Bauweise, wobei die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.
 - Innerhalb des WA 3 darf die Länge der Gebäude 12 m nicht überschreiten.
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Die Einteilung der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
 - Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB und CD ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Die private Straßenverkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Zudem ist die private Straßenverkehrsfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
 - Innerhalb der Umgrenzung der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Fläche von 345 m² 110 standortheimische Sträuchern (Mindestgröße 60 - 100 cm) in einer 3-reihigen Hecke zu pflanzen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Baum zu pflanzen.

Hinweise

Waldumwandlungsverfahren

Eine forstrechtliche Qualifizierung ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Demzufolge ist ein anschließendes separates Waldumwandlungsverfahren im Rahmen der Baugenehmigung durchzuführen.

Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung ist nicht im Zeitraum zwischen 01. März und 30. September durchzuführen. Gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es u.a. verboten, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zusetzen oder zu beseitigen.

Für die Anpflanzungen werden folgende standortheimische Arten empfohlen

Besenginster (Cytisus scoparius)	Hundsrose (Rosa canina agg.)	Wildbirne (Pyrus pyrastrer),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),	Schlehe (Prunus spinosa),	Wildapfel (Malus sylvestris)
Haselnuss (Corylus avellana),	Schneeball (Viburnum opulus),	Weisdorn (Crataegus monogyna).
Heckenrose (Rosa corymbifera),	Weinrose (Rosa rubiginosa),	

Artenschutz

Fledermäuse

In Bezug auf mögliche Störwirkungen einer möglichen Bebauung ist darauf hinzuweisen, dass eine eventuelle Außenbeleuchtung (z. B. Beleuchtung von Zuwegungen, Gebäuden, Teichfläche) weitestgehend minimiert werden sollte und eine Abstrahlung auf den Boden gerichtet sein sollte. Daneben sind Lichtfarben einzusetzen die sich im Bereich um 1800-2000 Kelvin liegen, da diese Bereiche von Fledermäusen als weniger störend empfunden werden.

Brutvögel

Bei einem möglichen Rückbau des ehemaligen Schul- und Nebengebäudes könnten auch wertgebenden Nischenbrüter, wie dem Gartenrotschwanz und Hausrotschwanz, ihre örtlichen Nistmöglichkeiten verlieren. Dem ließe sich mit dem Anbringen witterungsbeständiger Nistkästen aus Holzbeton ersetzen. Bei einem möglichen Rückbau ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Anzahl der Nistkästen festzulegen.

Baumschutzsatzung Stadt Brück

Bei der konkreten Ausführungsplanung ist die Baumschutzsatzung der Stadt Brück in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802).

Legende gem. PlanZV (Festsetzung durch Planzeichen)

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), z.B. WA 1
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
OK	Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 2016) als Höchstmaß (zugleich Bezugspunkte)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

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

	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
E	nur Einzelhäuser (§ 22 BauNVO)

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	private Straßenverkehrsfläche (Privatstraße)
• • •	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

	Fläche für Wald
--	-----------------

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

	Anpflanzung von Sträuchern
--	----------------------------

nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

L	Landschaftsschutzgebiet
	"Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen"

sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
• • • • •	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
11 m	Bemaßung in Meter

z.B. A Kennzeichnung von Punkten

Planunterlage (kein Festsetzungscharakter)

	Gebäude
	Flurstücksgrenze
z.B. 42.85	Höhepunkt nach DHHN 2016

	Hochstämme
z.B. 197	Flurstücksnummer

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brück hat in ihrer Sitzung am 30.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Birkenwinkel" OT Baitz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ im Amtsblatt Nr. __ für die Stadt Brück ortsüblich bekannt gemacht.

Brück, den
Siegel:
Der Amtsdirektor

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Brück, den
Siegel:
Der Amtsdirektor

Ausfertigungsvermerk

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

Ausgefertigt, Brück, den
Siegel:
Der Amtsdirektor

Bekanntmachungsvermerk

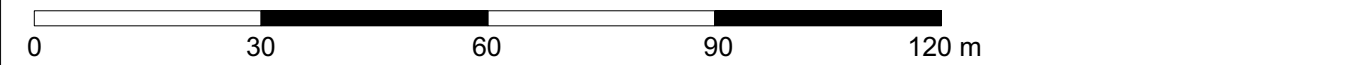
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Brück am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der 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.

Brück, den
Siegel:
Der Amtsdirektor



Amt Brück - Stadt Brück
OT Baitz

Bebauungsplan "Wohngebiet am Birkenwinkel"



Maßstab 1:1000 (im Original, DIN A2) Entwurf: 13.02.2026

Goethestr. 18 14943 Luckenwalde
Tel: 03371-68957-0
e-mail: info@idasgmbh.de