



TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)									
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	<b>Festsetzung der Höhenlage</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)								
<b>WA<sub>1</sub></b> Allgemeine Wohngebiete WA <sub>1</sub> bis WA <sub>2</sub> (§ 3 BauNVO)	34.21 Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)								
<b>MI</b> Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)								
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)	<b>Grünflächen</b>								
0,25 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	Private Grünflächen, Zweckbestimmung "Private Grünfläche mit Baumbestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)								
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	<b>Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>								
FH 10,0m Firsthöhe als Höchstmaß	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - M2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)								
<b>Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	<b>Nutzungsschablone</b>								
Baugrenze	Grundflächenzahl (GRZ) <table border="1"><tr><td>WA<sub>1</sub></td><td>Art der baulichen Nutzung</td></tr><tr><td>0,25</td><td>max. Zahl der Vollgeschosse</td></tr><tr><td>II</td><td>Bauweise (hier: offen)</td></tr><tr><td>FH 10,0m</td><td>max. Firsthöhe</td></tr></table>	WA <sub>1</sub>	Art der baulichen Nutzung	0,25	max. Zahl der Vollgeschosse	II	Bauweise (hier: offen)	FH 10,0m	max. Firsthöhe
WA <sub>1</sub>	Art der baulichen Nutzung								
0,25	max. Zahl der Vollgeschosse								
II	Bauweise (hier: offen)								
FH 10,0m	max. Firsthöhe								
o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)									
ED Einzel- und Doppelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)									

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung**  
**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)  
**Mischgebiete:** Im Mischgebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
**Höhe baulicher Anlagen:** Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten eingemessenen Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baugebiet in Metern über NHN (DHHN2016). Die Bezugshöhe beträgt für das allgemeine Wohngebiet WA 1 59,60 m ü.NHN, für das WA 2 59,51 m ü.NHN und für das MI 59,59 m ü. NHN. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

**3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 15 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

**4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Die Einteilung von Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

**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 wasserdurchlässig herzustellen. (§ 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. Abgängige Bäume sind jeweils mit mindestens einem Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindest-StU 12/14 cm) zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)  
**M 3 - Mindestbegrünung der Baugrundstücke:** Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindest-StU 12/14 cm) oder je 2 Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm, Mindest-StU 10/12 cm) zu pflanzen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Pflanzliste 1:** Feldahorn (Acer campestre) • Hainbuche (Carpinus betulus) • Hänge-Birke (Betula pendula) • Rot-Buche (Fagus sylvatica) • Zitter-Pappel, Espe (Populus tremula) • Trauben-Eiche (Quercus petraea) • Stiel-Eiche (Quercus robur) • Walnuss (Juglans regia) • Winter-Linde (Tilia cordata) • Wald-Kiefer (Pinus sylvestris) • Eberesche (Sorbus aucuparia) • Berg-Ulme (Ulmus glabra) • Flatter-Ulme (Ulmus laevis)  
**Pflanzliste 2:** Kultur-Äpfel (Malus domestica) • Kultur-Birne (Pyrus communis) • Pflaume (Prunus domestica) • Vogel-Kirsche (Prunus avium) • Wild-Äpfel (Malus sylvestris) • Wild-Birne (Pyrus pyrae)

**6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
Bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (Nacht) müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Räumen mit wohnähnlichem Charakter mindestens die folgenden resultierenden Luftschalldämmmaße (R<sub>w,res</sub>) gemäß DIN 4109 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) aufweisen:  
Lärmpegelbereich Erforderliches resultierendes Luftschalldämmmaß von Außenbauteilen (R<sub>w,res</sub>) gemäß DIN 4109:  
III 35 dB(A)  
Die DIN 4109 kann in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Ruhebedürftige Räume wie Schlaf- oder Kinderzimmer sind vorzugsweise auf den lärmabgewandten südlichen und östlichen Gebäudeseiten anzuordnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

**Straßenbaubeitragssatzung:** Es gilt die Satzung über die Erhebung von Beträgen für straßenbauliche Maßnahmen und den Ersatz von Kosten für Grundstückszufahrten der Gemeinde Borkheide vom 20.10.2006 in der jeweils gültigen Fassung.

**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 Gefahren 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).

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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 - Planzeichnungsverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)  
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14)  
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)  
Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr.09], S.215)  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)  
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/13, [Nr. 5])  
Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung-NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43])  
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [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 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)  
Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) Vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])  
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borkheide hat am 08.03.2018 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Neuendorfer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Brück Nr. \_\_\_ vom \_\_\_ 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 Nr. \_\_\_ vom \_\_\_ und ergänzend durch Aushang in den amtlichen Aushangkästen der Gemeinde 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 "Wohngebiet Neuendorfer Straße" am \_\_\_ als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Brück, den \_\_\_\_\_

Der Amtsdirektor \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_

**Ertelung der Genehmigung**  
Die Genehmigung des Bebauungsplans der Gemeinde Borkheide des Amtes Brück wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom \_\_\_\_\_, AZ: \_\_\_\_\_ erteilt.

Brück, den \_\_\_\_\_

Der Amtsdirektor \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_

**Ausfertigung**  
Die Satzung über den Bebauungsplan "Wohngebiet Neuendorfer Straße" wird hiermit ausfertigt.

Brück, den \_\_\_\_\_

Der Amtsdirektor \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_

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

Beelitz, 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 Nr. \_\_\_ 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 "Wohngebiet Neuendorfer Straße"**  
Stand: Satzung, Mai 2019

Geltungsbereich: Gemarkung Borkheide, Flur 2, Flurstücke 708, 709, 712, 713, 714, 716

Originalmaßstab: 1:500

**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