

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)., dass druch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. IS. 587) geändert worden ist.
- **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 (BGBl. IS. 1057).
- **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. IS. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. IS. 1328).
- **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]) .

Planzeichnung



Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom \_\_. \_\_. 20\_\_ 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)

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Im Allgemeinen Wohngebieten WA sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerkbestriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 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. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (St) unzulässig.
- 3. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten ABC ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.
- 4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans mindestens die folgenden resultierenden Luftschalldämmmaße (R'w,res) gem. DIN 4109 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) aufweisen:  
Lärmpegelbereich (Nacht) V:  
- Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. erf. R'w,res = 45 dB  
- Büroräume u.ä. erf. R'w,res = 40 dB
- 5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind für die Hauptgebäude ausschließlich als Dachformen Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachformen dürfen bis zu einer Neigung von 20° bis 45° Grad ausgeführt werden.

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.

**Empfehlung für Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz**  
Da durch die Baumfällungen diverse Baumhöhlen und somit möglicherweise auch aktuell genutzte Bruthöhlen beseitigt werden, sind als Ausgleich an nicht zu fällenden Bäumen sowie am neu zu errichtenden Gebäuden, Nisthilfen für Vögel und ggf. auch für Fledermäuse aufzuhängen. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Borkheide (Amt Brück) und dem Vorhabenträger werden die Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

Legende Festsetzungen durch Planzeichen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
FH: max. 71.80 m ü. NHN im DHHN2016	Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO): max. 71.80 m über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016
0,25	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

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

- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

- • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

sonstige Planzeichen

- [ St ] Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 3 Bemaßung in Meter
- z.B. A Abgrenzungspunkte

Verfahrensvermerke

**Aufstellung**  
Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Borkheide gefasst worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... im Amtsblatt Nr. .... für das Amt Brück ortsüblich bekannt gemacht.

Brück, den  
Der Amtsdirektor

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

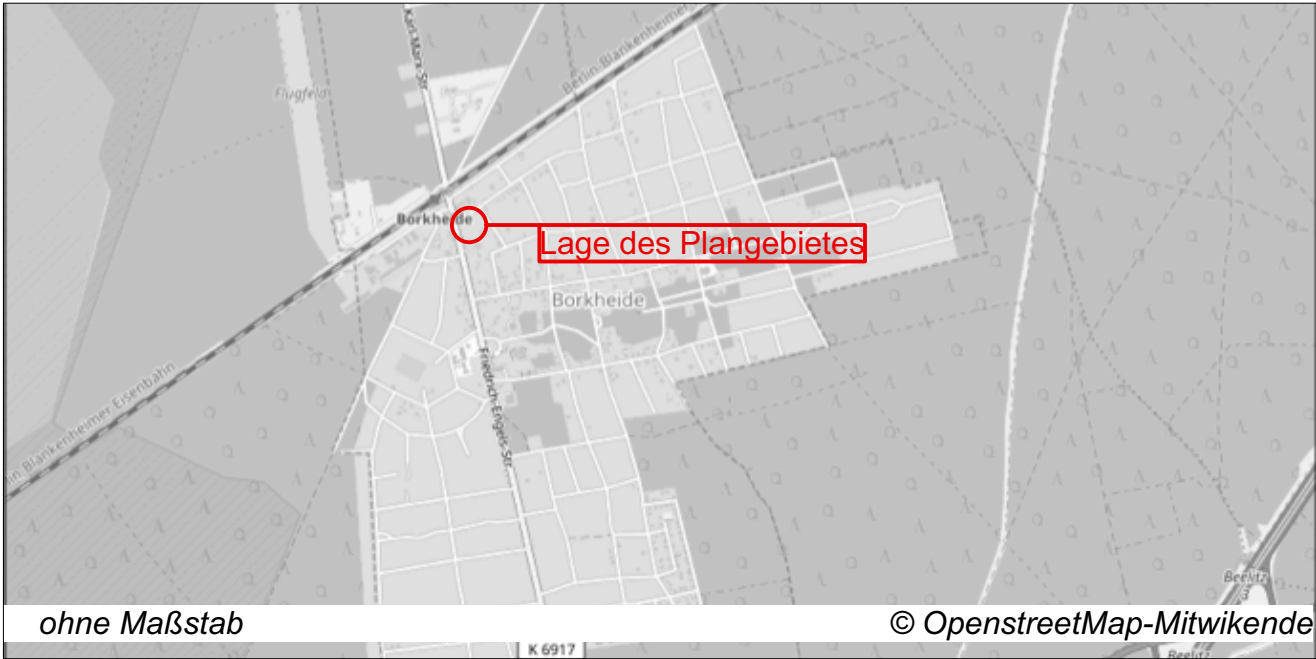
Brück, den  
Der Amtsdirektor

**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 Amtsdirektor

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststungen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die 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  
Der Amtsdirektor





**Amt Brück**  
**Gemeinde Borkheide**

**Entwurf**

Bebauungsplan  
"Mehrfamilienhaus Schäper Straße"

Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A2)

0 10 25 50

Stand: 13. Oktober 2020



**Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde**  
**Tel: 03371-689570**  
**Fax: 03371-6895629**  
**e-mail: idasgmbh@gmx.de**