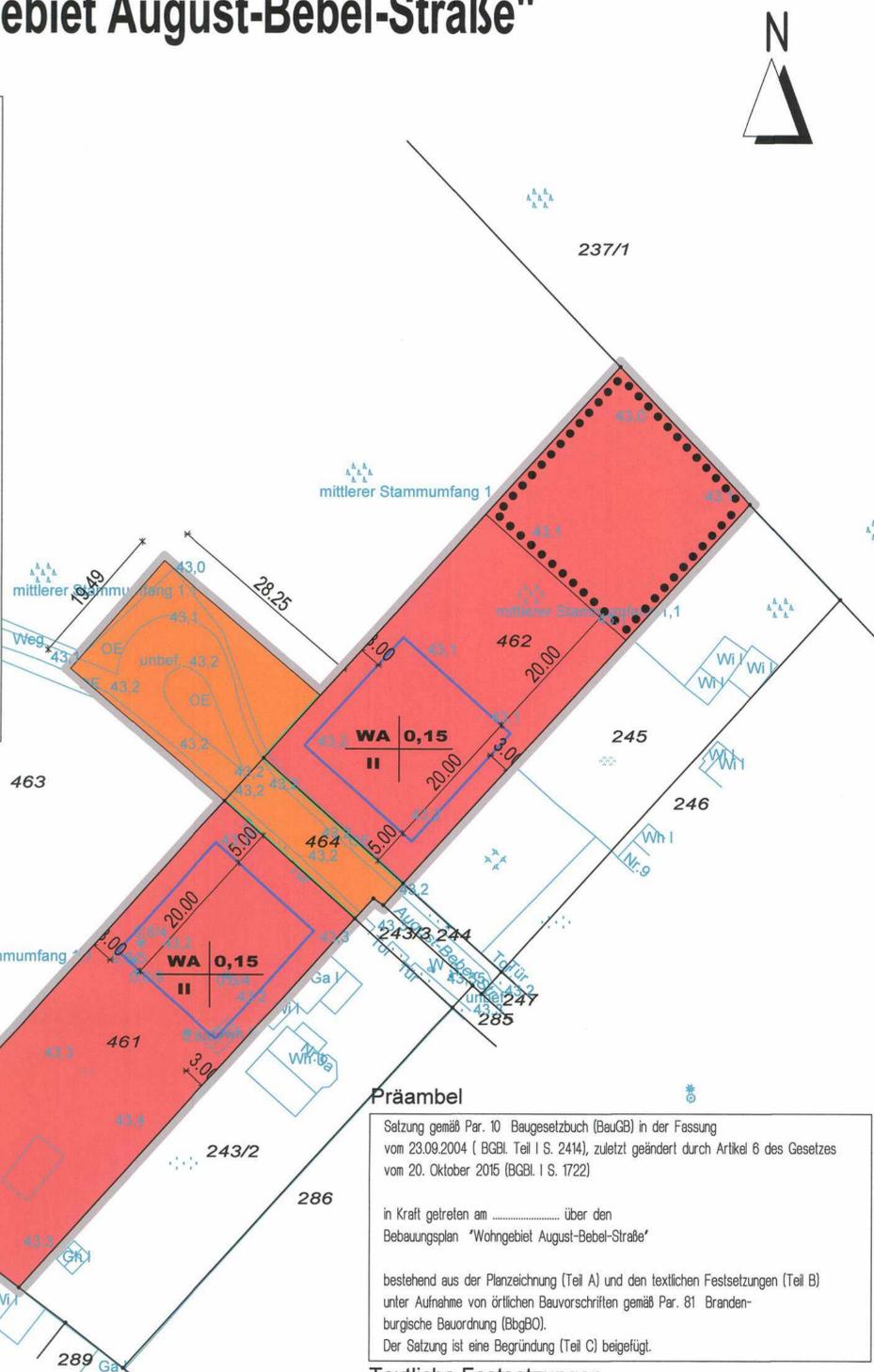


Bebauungsplan "Wohngebiet August-Bebel-Straße"

Planfestsetzungen nach Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,15 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise, Baufinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrsmittel (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen (26 Bäume, Kiefer - Pinus sylvestris)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Par.9 Abs.7 BauGB)
- 75x Vermaßung
Bestand (Gebäude, Wege, Bäume, etc.)
vorhandene Flurstücksgrenzen
351 Flurstücknummer



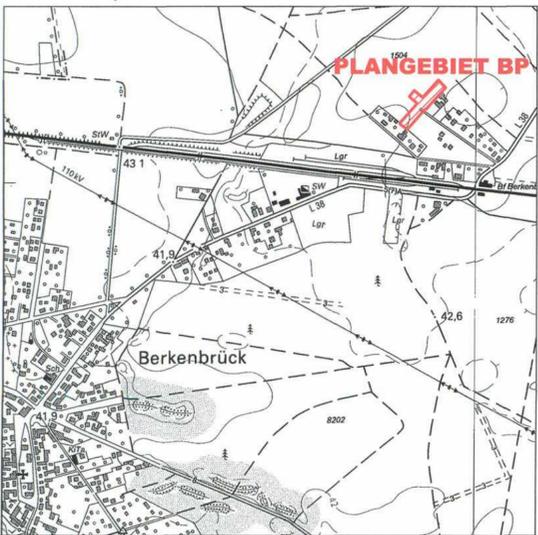
Geltungsbereich des Plangebietes

Gemeinde: Berkenbrück
Gemarkung: Berkenbrück
Flur: 1
Flurstück: 461, 462, 463 tlw., 464

Hinweise

- Um ein Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, dürfen Bäume nur außerhalb der Vegetationszeit gefällt werden (01.10. bis 28./29.02).
- Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführte DIN-Vorschrift ist in der Amtsverwaltung Odervorland einsehbar.

Übersichtsplan M 1:20000



Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1508)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, (Nr. 03, ber. (GVBl./13 Nr. 21))
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14/ 2016)

Präambel

Satzung gemäß Par. 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

in Kraft getreten am über den
Bebauungsplan "Wohngebiet August-Bebel-Straße"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B)
unter Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften gemäß Par. 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).
Der Satzung ist eine Begründung (Teil C) beigefügt.

Textliche Festsetzungen

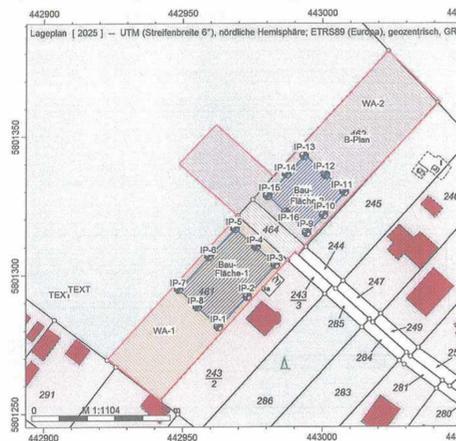
- Zum Schutz vor Schienenlärm während der Nacht müssen zusätzlich folgende Anforderungen erfüllt werden:
Fenster von Schlafräumen sind ausschließlich in den zur Bahntrasse abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Durch besondere Fensterkonstruktionen ("lärmoptimierte Fenster") oder eine gekoppelte Maßnahme aus baulich geschlossenen, belüfteten Außenwohnbereich (z.B. Loggia oder Balkon) und Fenster zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich müssen Schallpegeldifferenzen nachgewiesen 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. Von den genannten Regelungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude und die Abschirmung benachbarter Gebäude - die Geräuschbelastung niedriger ausfällt, als durch die ausgewiesenen Beurteilungspegel definiert.
- Für die Bereiche des Beurteilungspegels ≥ 65 dB(A) ist durch bauliche Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche (z.B. Höhe und Beschaffenheit von Brüstungen) zu gewährleisten, dass die Beurteilungspegel in den Außenwohnbereichen (Terrassen etc.) 64 dB(A) nicht überschritten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Im WA sind je Baugrundstück 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Die im Bereich des Flurstückes 462 zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch Sandbirke (Betula pendula) oder Traubeneiche (Quercus petraea) in der Pflanzqualität - verpflanzte Heister ab 5 cm Umfang mit Ballen - zu ersetzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Unterrirdische Garagen bzw. Garagen in Kellergeschossen sind im Plangebiet nicht zulässig.
§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Textliche Festsetzungen

- Im WA sind in den Einfriedungen im Abstand von max. 5,00 m Öffnungen von mindestens 0,1 m Höhe über Oberkante Gelände in einer Mindestbreite von 0,2 m in der Einfriedung vorzusehen.
Umzäunungen, die die Baugrundstücke nicht zum Straßenraum hin abgrenzen, sind nur mit Maschendraht, als Doppelstabmattenzaun oder als Wildschutzzaun zulässig.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO
- Die im WA lt. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
sind im Plangebiet nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Im WA sind Stellplätze, Garagen und Carports nur im Bereich bis zur straßenabgewandten Baugrenze zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Im WA sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Im Bereich der Fläche für die Erhaltung von Bäumen sind keine baulichen Anlagen außer unbefestigte Wege zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Die Einrichtung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume, Büros) ist nur zulässig, wenn die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die in der DIN 4109-1 (Juli 2016), Tabelle 7, aufgeführten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der vertikalen und horizontalen Außenbauteile erfüllen. Für Decken von Außenbauteilen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie für Dächer und Dachströgen von ausgebauten Dachräumen gelten ebenfalls die Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile nach DIN 4109. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für die einzelnen Bereiche im Plangebiet sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Immissionsort	Pegel tags in dB (A)	Pegel nachts in dB (A)	maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (2016)		Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (2016)		
			a*	b**	a*	b**	
Orientierungswert nach DIN 18005-1/ Grenz-wert der 16. BImSchV	Beurteilungs-pegel	Orientierungswert nach DIN 18005-1/ Grenz-wert der 16. BImSchV	Beurteilungs-pegel	a*	b**	a*	b**
WA-Baufläche 1							
IP-1 Erdgeschoss	55/59	58	45/49	58	71	61	V III
IP-1* Erstes Obergeschoss	55/59	60	45/49	60	73	63	V III
IP-2 Erdgeschoss	55/59	56	45/49	56	69	59	IV II
IP-2* Erstes Obergeschoss	55/59	59	45/49	58	71	62	V III
IP-3 Erdgeschoss	55/59	56	45/49	55	68	59	IV II
IP-3* Erstes Obergeschoss	55/59	58	45/49	58	71	61	V III
IP-4 Erdgeschoss	55/59	57	45/49	56	69	60	IV II
IP-4* Erstes Obergeschoss	55/59	59	45/49	58	71	62	V III
IP-5 Erdgeschoss	55/59	57	45/49	56	69	60	IV II
IP-5* Erstes Obergeschoss	55/59	58	45/49	58	71	61	V III
IP-6 Erdgeschoss	55/59	57	45/49	57	70	60	IV II
IP-6* Erstes Obergeschoss	55/59	59	45/49	59	72	62	V III
IP-7 Erdgeschoss	55/59	57	45/49	57	70	60	IV II
IP-7* Erstes Obergeschoss	55/59	59	45/49	59	72	62	V III
IP-8 Erdgeschoss	55/59	58	45/49	57	70	61	IV III
IP-8* Erstes Obergeschoss	55/59	60	45/49	59	72	63	V III
WA-Baufläche 2							
IP-9 Erdgeschoss	55/59	55	45/49	55	68	58	IV II
IP-9* Erstes Obergeschoss	55/59	58	45/49	58	71	61	V III
IP-10 Erdgeschoss	55/59	55	45/49	55	68	58	IV II
IP-10* Erstes Obergeschoss	55/59	58	45/49	58	71	61	V III
IP-11 Erdgeschoss	55/59	55	45/49	55	68	58	IV II
IP-11* Erstes Obergeschoss	55/59	58	45/49	58	71	61	V III
IP-12 Erdgeschoss	55/59	55	45/49	55	68	58	IV II
IP-12* Erstes Obergeschoss	55/59	57	45/49	58	71	60	V II
IP-13 Erdgeschoss	55/59	55	45/49	55	68	58	IV II
IP-13* Erstes Obergeschoss	55/59	57	45/49	57	70	60	IV II
IP-14 Erdgeschoss	55/59	56	45/49	55	68	59	IV II
IP-14* Erstes Obergeschoss	55/59	58	45/49	58	71	61	V III
IP-15 Erdgeschoss	55/59	56	45/49	56	69	59	IV II
IP-15* Erstes Obergeschoss	55/59	58	45/49	58	71	61	V III
IP-16 Erdgeschoss	55/59	56	45/49	55	68	59	IV II
IP-16* Erstes Obergeschoss	55/59	58	45/49	58	71	61	V III

* Räume mit nächsthöherer Wohnnutzung
** Räume mit Wohnnutzung aber ohne nächtliche Wohnnutzung



Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude und die Abschirmung benachbarter Gebäude - die Geräuschbelastung niedriger ausfällt, als durch den Lärmpegelbereich definiert.

Verfahrensvermerke

- ### Beschlüsse
- Die Gemeindevertretung hat am 24.08.2015 die Aufnahme des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans "Wohngebiet August-Bebel-Straße" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in Amtsblatt für das Amt Odervorland am 01.08.2015 erfolgt.
 - Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2016 den Bebauungsplanentwurf beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist in Amtsblatt für das Amt Odervorland am 01.02.2017 erfolgt.
 - Die Gemeindevertretung hat am 29.03.2017 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Der Abwägungsvorschlag der Verwaltung ist durch Beschluss der Gemeindevertretung zum Protokoll der Abwägung geworden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am 29.03.2017 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung (Teil C) gebilligt.
- Briesen, den 30.3.2017
Amtsdirektorin Marien Rost

- ### Verfahren
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 10.09.2015 beteiligt worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2016 von den Planungsabsichten unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 11.07.2016 bis einschließlich 10.08.2016, jeweils montags von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr, mittwochs von 9.00 bis 12.00 und 13.00-16.00 Uhr, donnerstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr. In der ortsüblichen Bekanntmachung am 01.07.2016 wurde auf die Gelegenheit zur Äußerung und auf die Möglichkeit zur Erörterung der Planung hingewiesen.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB mit Schreiben vom 07.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mit Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und den Menschen hat in der Zeit
von 08.02.2017 bis einschließlich 10.03.2017,
montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 13.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr,
dienstags von 9.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen in Auslegungstermin abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 01.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Briesen, den 30.5.2017
Amtsdirektorin Marien Rost

- ### Ausfertigung
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- Briesen, den 30.3.2017
Amtsdirektorin Marien Rost

- ### Inkraftsetzung
- Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.5.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 1 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.
- Briesen, den 03.5.2017
Amtsdirektorin Marien Rost

- ### Katastervermerk
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 14.09.2015 und weist die planungsrelevanten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten geometrischen Bestandteile einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofotografie ist einwandfrei möglich.
- Forstnerwalde, den 26.04.2017
(Siegel)

Gemeinde Berkenbrück
(Amt Odervorland)

Bebauungsplan "Wohngebiet August-Bebel-Str."

Datum der Planerstellung: März 2017
Maßstab: 1:500

mit der Planerstellung beauftragt:
BESTPLAN August-Bebel-Straße 58
15517 Fürstnerwalde
Tel: 03361/ 57789
Fax: 03361/ 710493

Satzung