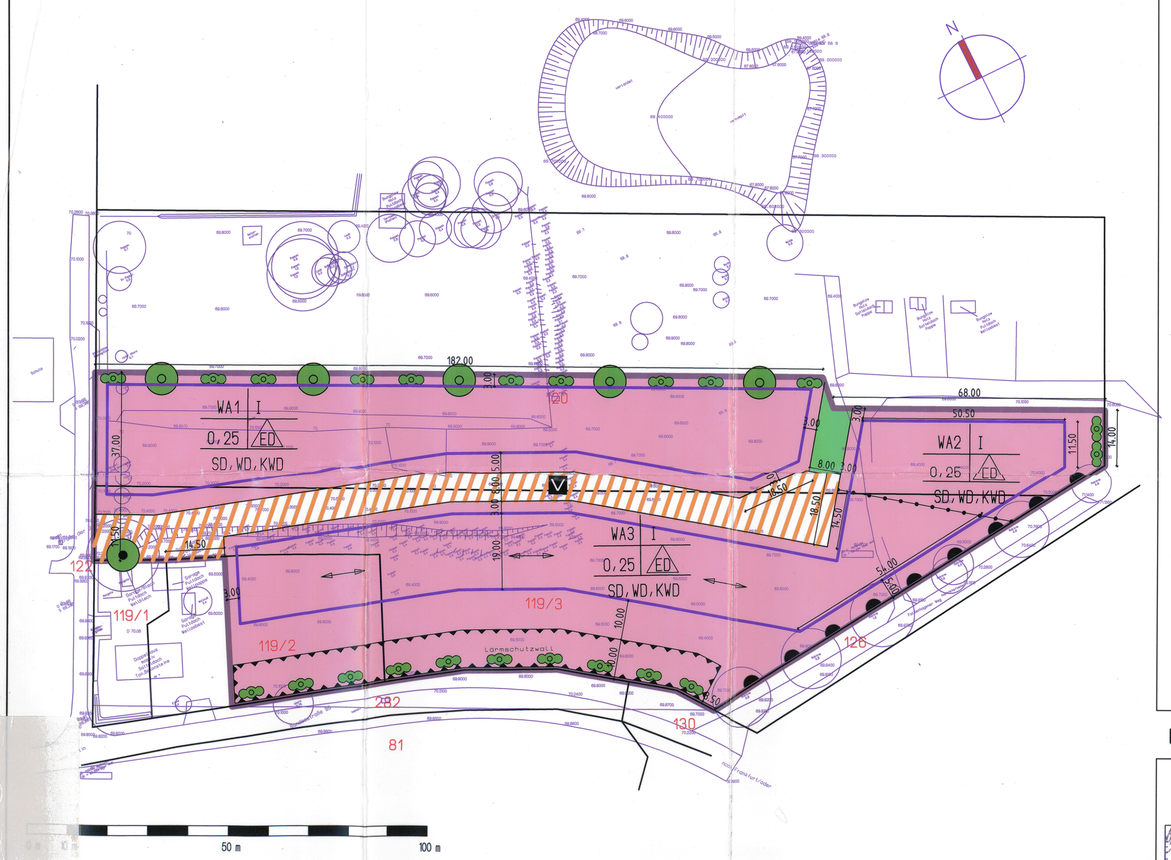
B-Plan Teufelstein

Bebauungsplan 03 "Wohnen am Teufelstein" - Heinersdorf

1. Änderung vom 02.05.11 Seachka
2. Geschosse zulassen, FH 9m



Planzeichen nach Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

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

Allgemeines Wohngebiet (WA, Par. 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, Par.16 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Par. 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, Par. 22 u. 23 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

6. Verkehrsflächen (Par. 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
V verkehrsberuhigter Bereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen (Par.9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Par.9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Erhaltung: Bäume
Anpflanzen: Bäume
Anpflanzen: Sträucher

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinn des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Par.9 Abs.7 BauGB)
vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

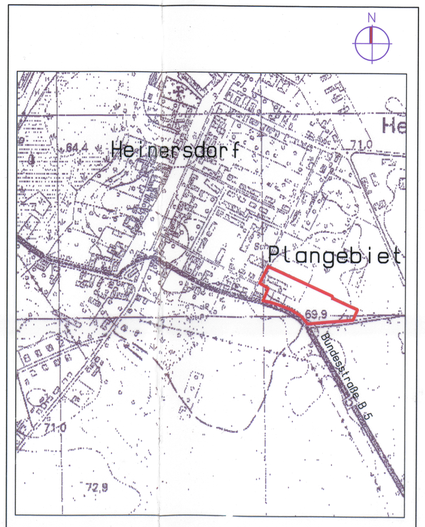
Flurstücksgrenze
120 Flurstücksnummer
Bestand

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höchstanzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

zulässige Dachform
SD - Satteldach
WD - Walmdach
KWD - Krüppelwalmdach

Übersichtsplan



o. M.

Textliche Festsetzungen

01. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO zulassungsfähigen Ausnahmen werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

02. Im WA 1 wird festgesetzt, die Hauptfirstrichtung entweder parallel zur vorderen oder parallel zur hinteren Baugrenze anzuordnen.
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

03. In Verbindung mit § 14 BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO untergeordnete Nebenanlagen, mit Ausnahme von Garagen und Carports, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen der Bereich des Lärmschutzwalles, zulässig.
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

04. Für Verkehrsflächen werden folgende Festsetzungen getroffen: Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind als Mischverkehrsfläche anzulegen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Par. 89 BbgBO

05. Befestigungen für Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB sowie § 89 (1) Nr. 1 BbgBO

06. Der Lärmschutzwall ist in einer Höhe von 3,0 m (Bezugspunkt je nach Abschnitt: 69,5 bis 70,0 NHN) auszuführen.
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

07. Bei Aufenthaltsräumen im WA 1 und WA 2 (Lärmpegelbereich II) ist ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß (R w,res) von 30 dB für alle Außenbauteile einzuhalten. Bei Aufenthaltsräumen im WA 3 (Lärmpegelbereich III) ist ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß (R w,res) von 35 dB für alle Außenbauteile einzuhalten. Diese Anforderungen gelten nicht für die Nordfassaden der jeweiligen Gebäude.
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

08. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche sind 10 kleinkronige Bäume der Arten Acer campestre (Feld-Ahorn) oder Crataegus laevigata (Rotdorn) zu pflanzen.
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

09. Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum der Arten Malus domestica (Kultur - Apfel), Prunus avium (Süßkirsche), Prunus cerasus (Sauerkirsche), Prunus domestica (Pflaume) oder Pyrus communis (Kultur - Birne) zu pflanzen.
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

10. An der nördlichen Plangebietsgrenze wird die Pflanzung einer 190 m langen Baum- und Strauchhecke festgesetzt.
Für die Baum- und Strauchpflanzungen wird die Pflanzung von 6 großkronigen Bäumen in den Arten Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Tilia cordata (Winter-Linde), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), 6 kleinkronigen Bäumen in den Arten Acer campestre (Feld-Ahorn) und Sorbus aucuparia (Eberesche) -Pflanzqualität: Heister- sowie von 2 Sträuchern je m² in den Arten Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn), Ligustrum vulgare (Gem. Liguster), Rhamnus frangula (Faulbaum), Ribes alpinum (Johannisbeere), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Euonymus europaeus (Echtes Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehdorn), und Cytisus scoparis (Besen-Ginster) festgesetzt.
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

11. Die Vegetationsflächen der Grünfläche sind als Offenflächen mit Extensivrasen zu entwickeln.
§ 9 (1) Nr.25 BauGB

12. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird mit mindestens 40 Grad und höchstens 50 Grad festgesetzt. Es sind Ziegel- oder Betondachsteine in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Nebengebäude mit einer Grundfläche von maximal 30 qm dürfen auch mit Flach- oder Pultdächern ausgebildet werden und hinsichtlich Material und Farbe eine abweichende Dacheindeckung aufweisen.
Die Anbringung von Solar- und photovoltaischen Anlagen auf Dachflächen ist zulässig.
§ 89 (1) Nr. 1 BbgBO

13. An Dachaufbauten sind Dachgauben zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Breite max. ein Drittel der Firstlänge des Gebäudes betragen, und der Abstand der Gauben zum Ortgang darf 1 m nicht unterschreiten.
§ 89 (1) Nr. 1 BbgBO

14. Für Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße sind nur Zäune aus Holz und Hecken mit einer Höhe bis 1,20 m zulässig. Vollflächige Zäune sind unzulässig.
§ 89 (1) Nr. 5 BbgBO

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 28.09.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 15.11.1994.

Steinhöfel, den 19.02.02

ehrenamtlicher Bürgermeister — Amtsdirektor

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß Par. 3 Absatz 1 BauGB ist als Einwohnerversammlung am 21.06.2001 von 18:00 Uhr bis 19:00 Uhr durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte am 01.06.2001 im Amtsblatt Nr. 06/2001.

Steinhöfel, den 19.02.02

ehrenamtlicher Bürgermeister — Amtsdirektor

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 26.06.2001 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Text sowie die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Steinhöfel,den 19.02.02

ehrenamtlicher Bürgermeister — Amtsdirektor

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.07.2001 bzw. 10.10.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Steinhöfel,den 19.02.02

ehrenamtlicher Bürgermeister — Amtsdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.07.2001 bis zum 24.08.2001 während folgender Zeiten

Mo, Di, Mi 8:30 - 16.00 Uhr
Do 8:30 - 18:00 Uhr
Fr 8:30 - 11:00 Uhr

nach Par.3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.07.2001 im Amtsblatt Nr. 07/2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Steinhöfel, den 19.02.02

ehrenamtlicher Bürgermeister — Amtsdirektor

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.09.2001 und am 20.11.2001 geprüft. Das Ergebnis ist jeweils mitgeteilt worden.

Steinhöfel, den 19.02.02

ehrenamtlicher Bürgermeister — Amtsdirektor

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Michael Waurich — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vermessungsstelle

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom 12.08.1993 und 27.05.1999 beteiligt worden.

Steinhöfel, den 19.02.02

ehrenamtlicher Bürgermeister — Amtsdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Dafür hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 15.10.2001 bis zum 16.11.2001 während folgender Zeiten

Mo, Di, Mi 8:30 - 16.00 Uhr
Do 8:30 - 18:00 Uhr
Fr 8:30 - 11:00 Uhr

erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 01.10.2001 im Amtsblatt Nr. 10/2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Steinhöfel, den 19.02.02

ehrenamtlicher Bürgermeister — Amtsdirektor

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.11.2001von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 20.11.2001 gebilligt.

Steinhöfel, den 19.02.02

ehrenamtlicher Bürgermeister — Amtsdirektor

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Steinhöfel, den 19.02.02

ehrenamtlicher Bürgermeister — Amtsdirektor

Die Anzeige dieser Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 7.7.2002 Az. 19/2002 ~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ bestätigt.

H. Funke
Amtsleiter
Genehmigungsbehörde — Potsdam, den 02.07.03

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan 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 am 2.6.03 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 2.6.03 in Kraft getreten.

Steinhöfel, den 2.6.2003

ehrenamtlicher Bürgermeister — Amtsdirektor

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

Steinhöfel, den .....

ehrenamtlicher Bürgermeister — Amtsdirektor

Geltungsbereich des Plangebietes

Gemeinde:	Heinersdorf
Gemarkung:	Heinersdorf
Flur:	3
Flurstücke:	119/2 (tlw.), 119/3 u. 120 (tlw.)

Präambel

Satzung gemäß Par. 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. 1997 Teil I S. 2141 ff., ber. BGBl. 1998 Teil I S. 137), in Kraft getreten am 02.06.03 ... über den Bebauungsplan Heinersdorf "Wohnen am Teufelstein"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unter Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften gemäß Par. 89 Abs. 10 Nr. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 25.03.1998 (GVBl. Teil I S. 82).
Der Satzung ist eine Begründung (Teil C) beigefügt.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 Teil I S. 2141, ber. BGBl. 1998 Teil I S. 137);
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466);
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990;
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch die Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. Teil I, S. 2995);
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 25.03.1998 (GVBl. I S. 82)
Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

Gemeinde Heinersdorf

Bebauungsplan "Wohnen am Teufelstein"

Datum der Planerstellung: November 2001
Maßstab: 1:750

mit der Planerstellung beauftragt:

BEST PLAN
Planungsgesellschaft Belke, Stephan, Wildschütz mbH
August-Bebel-Straße 58
15517 Fürstenwalde
Tel: 03361/ 57789
Fax: 03361/ 710493

Endfassung