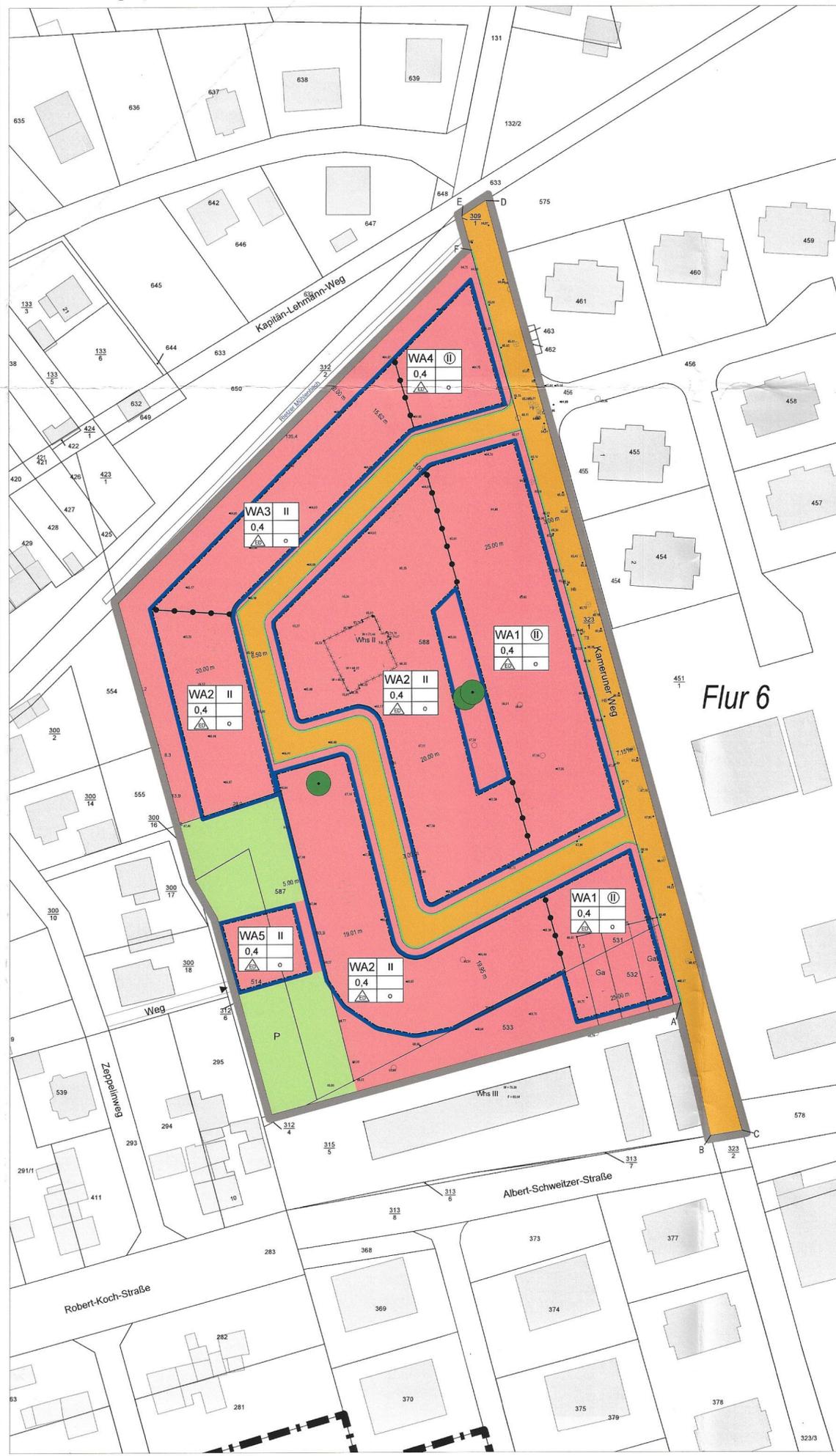


Bebauungsplan Nr. 2020-02 "An der Albert-Schweitzer-Schule westlich Kameruner Weg" der Stadt Treuenbrietzen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1.5 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse zwingend gemäß § 20 BauNVO im WA1 und WA4
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO im WA2, WA3 und WA5

—•—•—•— unterschiedliche Nutzung

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3.1
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.2

Baugrenze

Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

A,B,C,D,E,F i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 5

Einfaahrt

Naturschutz und Landschaftspflege

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

P private Grünfläche i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 6

o Baum Erhalt i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 7

Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Geltungsbereichs

Sonstige Planzeichen

Abriß

Planunterlage

Flurstücke

Text Flur

Text Flurnummer

Text Straßennamen

Nachbarbebauung

Vermesserverlegende

allgemeine Topographie	Sonstige Schichten
Lautenfeld, Nebenhof	Hydrant
Baum, gepfl. Baum	Wasserschleier
Strauch	Einlauf
Hecke	Verkehrsschild
Mauer, Pfeiler	Hilfswegschild
Mauer	Leitlinie
Zaun	Kalchstein
Böschung	Holzmaast
Kanaldeckplatte	Balkenmaast
Schichthöhe	Holzboord
	Tafelboord



0 25m 50m 75m

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist;
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]);
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise zugelassen sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 Nicht zugelassen sind: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:
 Grundflächenzahl: GRZ 0,4 im WA 1 bis WA 5
 Zahl der Vollgeschosse im WA 1 und WA 4 als zwingend: II
 Zahl der Vollgeschosse im WA 2, WA 3 und WA 5 als Höchstmaß: II

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1** Für das allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2** Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.3** Im WA 1 und WA 4 dürfen Garagen, Carports und Nebenanlagen gegenüber der straßenseitigen vorderen Hauptflucht des Haupt- bzw. Wohngebäudes nicht hervortreten. Sie müssen mindestens einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 3.4** Im WA 2 und WA 3 müssen Garagen, Carports und Nebenanlagen mindestens einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 3.5** Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO (mit einer Höhe von mehr als 1,0 m) sind im WA 1 bis WA 4 auf den zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitigen Baugrenzen gelegenen Teilflächen der Baugrundstücke unzulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 Abs. 1 und 14 Abs. 1 BauNVO sind im WA 3 und WA 4 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B, C, D E und F zugleich Straßenbegrenzungslinie.

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan festgesetzte Grünfläche ist privat mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“. Innerhalb der privaten Grünfläche ist das Errichten von Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 30 m² nur ausnahmsweise zulässig.

7. Erhaltungsbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der entsprechend gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Die nicht überbauten Flächen gem. § 9 Abs. 2 BauGB sind gärtnerisch und begrünt zu gestalten. Schotter- und Kiesflächen (o.ä.) dürfen einen Flächenanteil von 10 % im Garten nicht überschreiten. Die Vorgärten - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten - sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist nicht zulässig. Innerhalb der Flächen dürfen Kies- und Schottermaterialien nur oberflächlich als Mulchmaterial verwendet werden. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen muss abzusehen sein. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbeet ist nicht ausreichend.
8.2 Stellplätze, Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.

9. Gestaltungsfestsetzungen

(§ 87 Abs. 9 BbgBO)

- 9.1** Dächer: Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA 4) sind die Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² als Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.
- 9.2** Einfriedungen: Grundstückseinfriedungen sind transparent zulässig. Sie dürfen an der öffentlichen Straße 1,20 m über dem fertig gestellten Gelände nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind unzulässig.
- 9.3** Transparenz: Mauern, geschlossene Zaunfelder und Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig.
- 9.4** Fassaden
 Fassadenfarben: Mindestens 80% der Putz- und Natursteinfassaden sind in hellen natürlichen Farben auszubilden. Als helle, natürliche Farben werden nach Natural Color System - NCS wie folgt festgesetzt:
 - reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 %
 - Farben aus dem Farbbereich von Gelb bis Gelbrot mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %, wobei der Buntanteil geringer als der Schwarzanteil sein muss.
 - Farben aus dem Farbbereich von Grün gelb (Gelbanteil mindestens 60%) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %, wobei der Buntanteil geringer als der Schwarzanteil sein muss.
 Die Fassaden von Doppelhäusern sind in einem Farbbereich auszuführen.

10. Hinweise

1. Versicherungspflicht

(§ 54 Abs. 4 BbgWG)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern

2. Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept

Brutvögel: Zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes ist die Entfernung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.

Fledermäuse: Gebäudeabbrüche sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Vor Abbruchmaßnahmen sind Gebäude auf Niststätten und Fledermausquartiere zu untersuchen. Sollten Niststätten von Brutvogelarten oder Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen werden, sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen, durch die eine Sicherung der ökologischen Funktionalität der potenziell betroffenen Brutvogel- und Fledermausarten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet wird, vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-02 „An der Albert-Schweitzer-Schule westlich Kameruner Weg“ der Stadt Treuenbrietzen, Stand 09.12.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 08.12.2022 bis zum 13.12.2022 aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 für die Stadt ... am 29.12.2022 am Baum der Stadtverwaltung Treuenbrietzen öffentlich ausgelegt.

Treuenbrietzen, den 12.12.2022
 Siegel Michael Knappe
 Bürgermeister der Stadt Treuenbrietzen

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom September 2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Bad Belzig, den 22.11.2022
 Siegel Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Kallenbach
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.12.2022 den Bebauungsplan Nr. 2020-02 „An der Albert-Schweitzer-Schule westlich Kameruner Weg“ der Stadt Treuenbrietzen als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Treuenbrietzen, den 12.12.2022
 Siegel Michael Knappe
 Bürgermeister der Stadt Treuenbrietzen

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 2020-02 „An der Albert-Schweitzer-Schule westlich Kameruner Weg“ der Stadt Treuenbrietzen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Treuenbrietzen, den 13.12.2022
 Siegel Michael Knappe
 Bürgermeister der Stadt Treuenbrietzen

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2020-02 „An der Albert-Schweitzer-Schule westlich Kameruner Weg“ der Stadt Treuenbrietzen wurde am 01.07.2023 im Amtsblatt der Stadt Treuenbrietzen ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Treuenbrietzen, den 01.07.2023
 Siegel Michael Knappe
 Bürgermeister der Stadt Treuenbrietzen

Stadt Treuenbrietzen -Der Bürgermeister-	
Vorhaben: BEBAUUNGSPLAN "An der Albert-Schweitzer-Schule westlich Kameruner Weg"	Maßstab: M 1:1.000 Datum: Originalmaßstab: A2 Quelle: "©GeoBasis-DE/LGB 2021"
Verfahrensstatus:	Satzung
Bearbeitungsstand:	November 2022
Planverfasser:	Bruckbauer & Hennen GmbH 14913 Jüterbog, Schillerstraße 45