

Vorhabbezogener Bebauungsplan Nr. W 30 "Kohlsdorf Neue Heimat" in der Stadt Beeskow

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNG

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.**
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Als Ausnahme können die unter 1 bis 3 des § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassenen Nutzungen**
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan.**
(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- Gehälzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen (VASB1).**
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 30 wird auch der Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (73. FNP - Änderung).

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

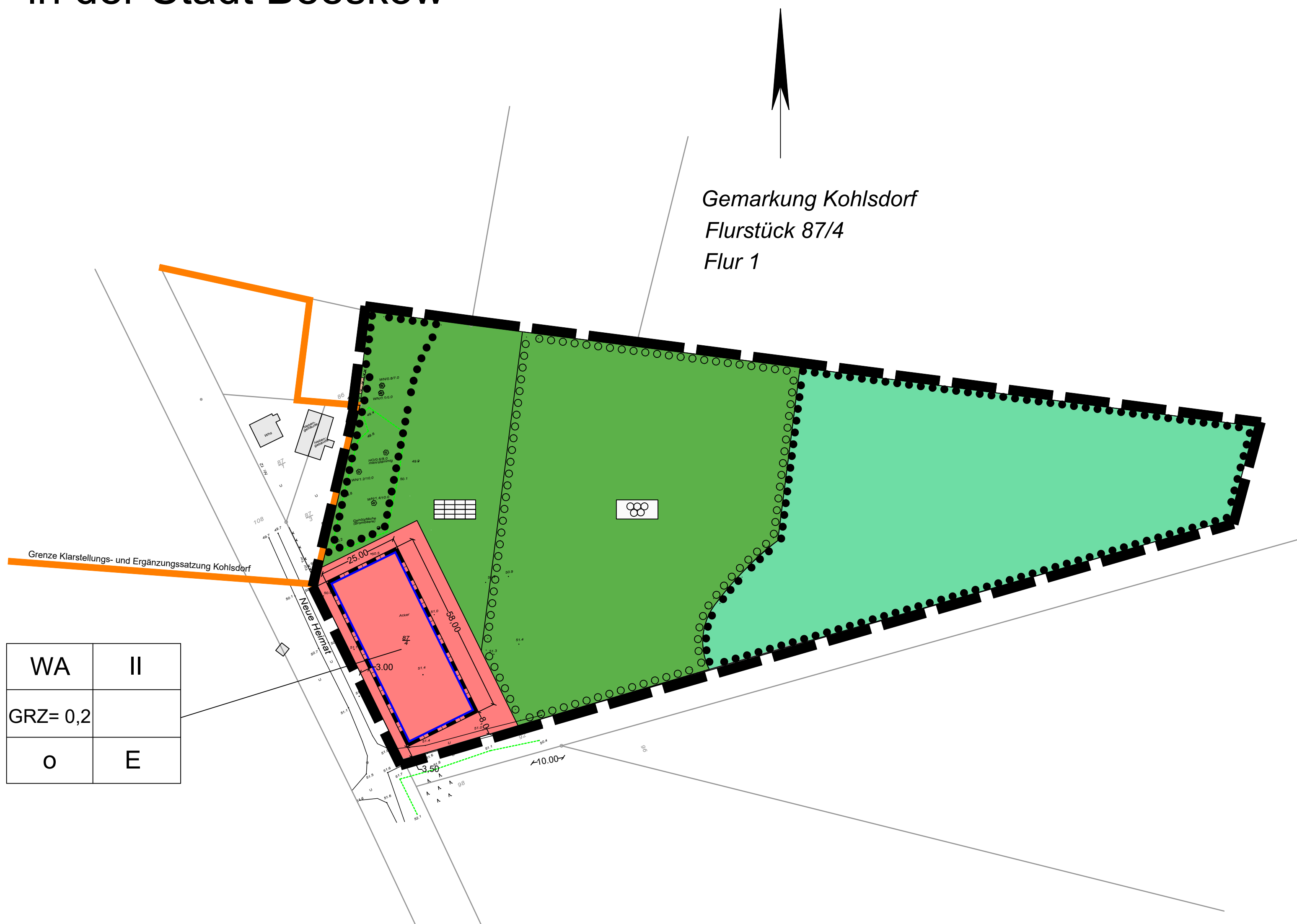
- Streuobstwiese**
Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme (Ausgleich ca. 972 m²) Eingrünung durch Pflanzung von Obstbäumen in lockeren Gruppen. Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze.

Baumarten	Eigenschaften	Ansprüche										
		Wuchshöhe in m	Flügelgröße Vogel	Bienen	Säugertiere verträglich	Sonnig	halbschattig	schattig	Wasseranforderung hoch	halbtrocken	trocken	standortverträglich hoch
Obst - bevorzugt alle regionale Sorten												
<i>Malus domestica</i> Kultur-Äpfel in Sorten	S-8(10)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
<i>Prunus avium</i> Süßkirsche in Sorten	10-1(10)	x	x	00	x	x	x	x	x	x	x	x
<i>Aubreyia</i>												
<i>Prunus cerasifera</i> Kirschpflaume	B-9	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
<i>Prunus domestica</i> Sauerkirsche in Sorten	S-7	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
<i>Prunus domestica</i> Pfirsich in Sorten	S-7(10)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
<i>Prunus communis</i> Kultur-Stein- in Sorten	B-10(20)	x	00	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Quellen: www.brandenburg.de/natur-schutz/multimedia/imp2_20m; Ergänzt durch die unsere Naturschutzbehörde Potsdam

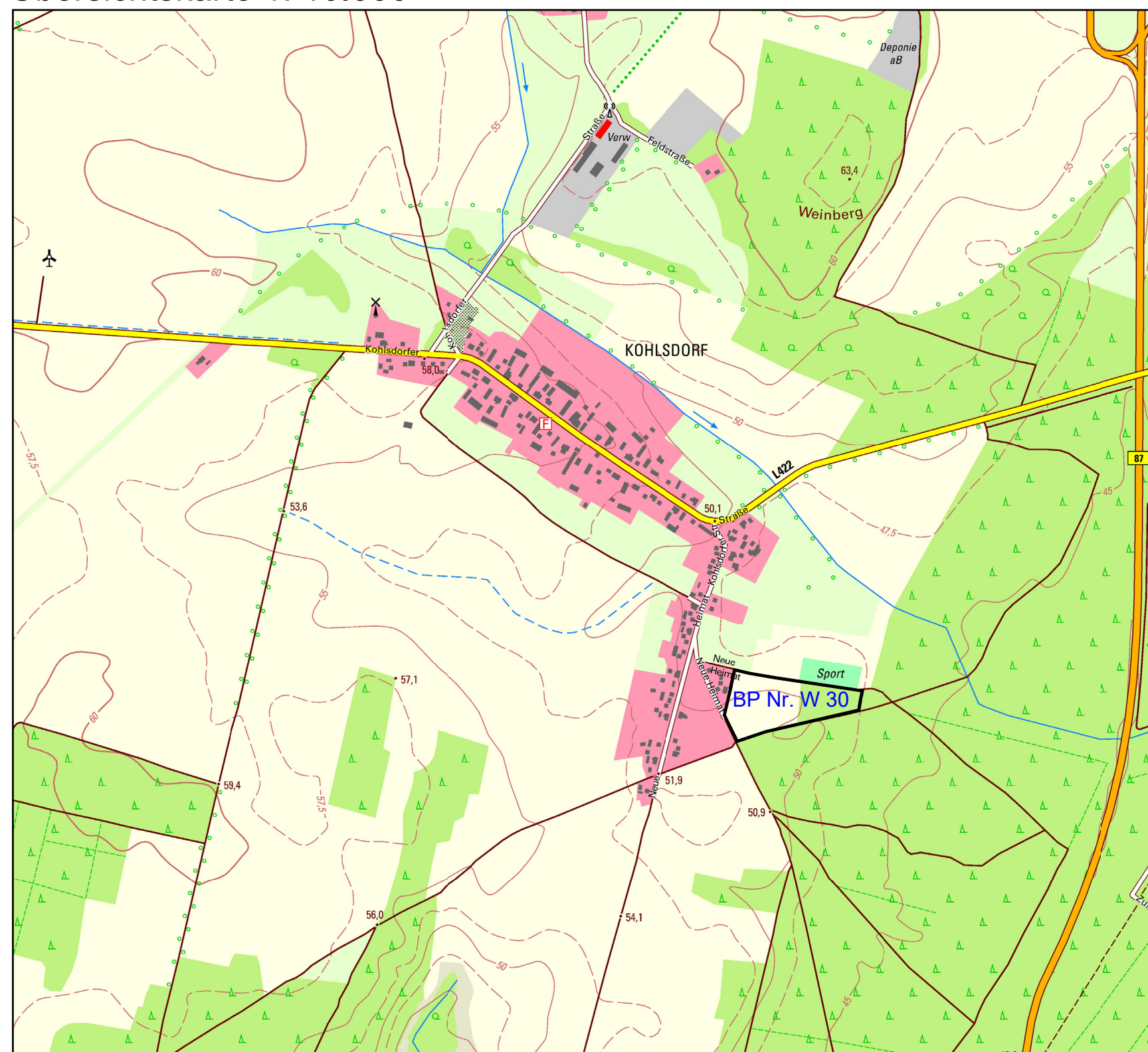
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]).



WA	II
GRZ = 0,2	
o	E

Übersichtskarte 1: 10.000



"Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)".

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1.3. **WA** Allgemeine Wohngebiete (A) (§ 4 BauNVO)
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0.2 2.6. Grundflächenzahl (GRZ)
 - II 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Z)
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - o 3.1. offene Bauweise (W)
 - 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.5. Baugrenze
 - GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünfläche Zweckbestimmung: Haus-, Nutzgarten
 - Private Grünfläche Zweckbestimmung: Streuobstwiese
 - FLÄCHEN FÜR WALD** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - Wald
 - FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Zweckbestimmung: Anpflanzung
 - Zweckbestimmung: Erhaltung
 - SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - 15.13. Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kohlsdorf
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | | |
|--|------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung (A) | Anzahl der Vollgeschosse (Z) |
| Grundflächenzahl (GRZ) | |
| Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | |
| Bauweise (W) | Einzelhäuser |

Nr.	Art der Aenderung	Datum	Name
1.	Vorentwurf	26.01.2024	M. Räthel
2.	Entwurf		
3.	Satzungsexemplar		
4.			
5.			
6.			

BÜRO SELBSTÄNDIGER INGENIEURE BSI Neu Zittauer Str.41 - 15537 Erkner Telefon: (03362) 89 70 981 Bauplanungsgesellschaft mbH - Beratende Ingenieure	Datum	Name
	entw.	D. Räthel
Plan.-Phase Vorentwurf	gez.	01/2024 M. Räthel
	gepr.	
Maßstab 1: 1000	Unterschrift	
	Beilage Nr. zum vom Blatt-Nr.	

Vorhabbezogener Bebauungsplan Nr. W 30 "Kohlsdorf Neue Heimat" in der Stadt Beeskow

L1