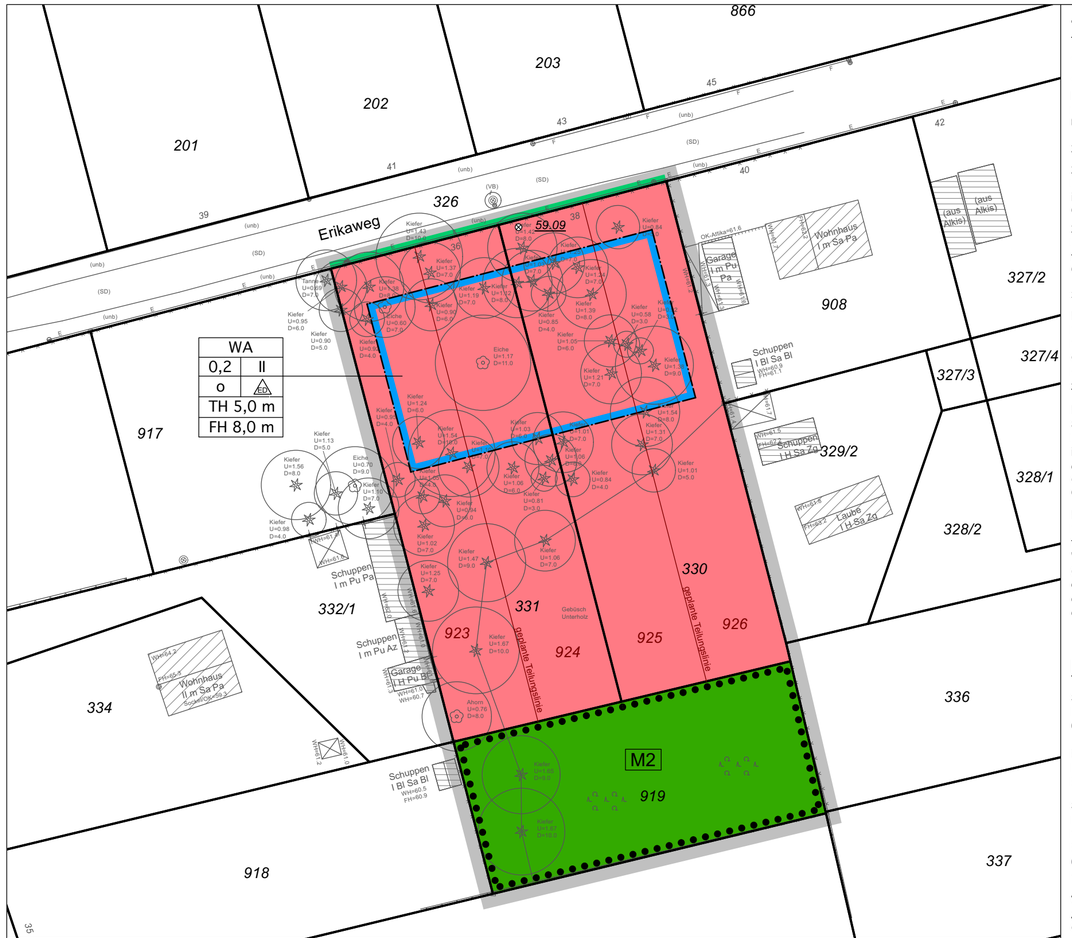


TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)

0,2 — Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), siehe TF 2.1

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 5,0m — Traufhöhe als Höchstmaß

FH 8,0m — Firsthöhe als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Grünflächen

Private Grünflächen, Zweckbestimmung "Private Grünfläche mit Baumbestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M2 — Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - M2 (§ 9 Abs.1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

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

Straßenbegrenzungslinie

Festsetzung der Höhenlage

59.09 — Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN2016) (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3,0 — Maß in Metern

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA1	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,2	II — max. Zahl der Vollgeschosse
Bauweise (hier: offen)	o	ED — Bauweise (hier: nur Einzel- und Doppelhäuser)
	TH 4,9 m	max. Traufhöhe
	FH 8,0 m	max. Firsthöhe

Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben

Gebäude (Hausnummer)

Flurstücke (Stand 05/2021) — 708

Flurstücke (Stand 03/2023) — 923
Hinweis: Die Teilung ist mittlerweile vollzogen.

Zaun

Mischwald

Laub- / Nadelbaum
U -Stammumfang, D - Kronendurchmesser

Gebäudenutzung
I - Geschossigkeit

Bauweise
m - massiv
H - Holz
Bl - Blech

Dachform
Sa - Satteldach
Pu - Pultdach

Bedachung:
Pa - Dachpappe
Zg - Dachziegel
Bl - Blech

Befestigungsarten
(VB) - Verbundsteinpflaster
(KP) - Kleinpflaster
(SD) - Schotterdecke
(unb) - unbefestigt
(A) - Asphalt

Mast (Holz)
Schacht (rund)
Mast (Stahlbeton)
Schieberkappe (Wasser)
Straßeneinlauf

Medien:
E — Stromleitung
F — Kommunikation

Plangrundlage
Bestandsplan Erikaweg 36/38
Gemarkung Borkheide, Flur 3, Flurstücke 330 (neu: 925, 926), 331 (neu: 923, 924), 917 und 919
Originalmaßstab 1:200
Stand Katasterunterlagen: 26.05.2021
Lagebezug: ETRS89
Höhenbezug: DHHN2016
Hohen Neuendorf, 01.06.2021
© Ingenieurbüro Noffke + Berteit, Dipl.-Ing. Matthias Noffke, Dipl-Ing. Bert Berteit
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete
In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig: Tankstellen, Gartenbaubetriebe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)
Die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen wird ausgeschlossen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe bezieht sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt, gemessen in Metern über NHN (DHHN2016).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

3. Grünordnerische Festsetzungen

M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Minimierung der Versiegelung. PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Kies- und Schottergärten in Form loser Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 2 - Private Grünfläche mit Waldbaumbestand: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die in der Planzeichnung festgesetzte „Private Grünfläche mit Waldbaumbestand" ist zu erhalten und zu entwickeln. Abgängige Bäume sind jeweils mit mindestens einem Baum der Liste der Ersatzpflanzungen der Satzung "Gehölz und Grünordnung im Geltungsbereich der Gemeinde Borkheide" zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

M 3 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Liste der Ersatzpflanzungen der Satzung "Gehölz und Grünordnung im Geltungsbereich der Gemeinde Borkheide" (Hochstamm, Mindeststammumfang 12 bis 16 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl zu pflanzender Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Satzung zum Schutz von Gehölzen und zur Grünordnung
Es gilt die Satzung Gehölz und Grünordnung in der Gemeinde Borkheide vom 09.04.2022 in der jeweils gültigen Fassung.

Erschließungsbeitragssatzung
Es gilt die Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Borkheide vom 20.03.2008 in der jeweils gültigen Fassung.

Straßenbaubeitragssatzung
Es gilt die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen und den Ersatz von Kosten für Grundstückszufahrten der Gemeinde Borkheide in der jeweils gültigen Fassung. Die Satzung ist rückwirkend zum 01.01.2005 in Kraft getreten. Die 1. Änderung ist rückwirkend zum 02.01.2012 in Kraft getreten.

Versickerung von Niederschlagswasser
Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Auf den Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in Mulden oder Rigolen zu versickern. Wenn das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen.

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

Denkmalschutz
Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

Artenschutz

Regelung bei Entfernung von Wald und Bodenvegetation für gehölz- und bodenbrütende Vogelarten
Bei Entfernung der Waldfläche und der Bodenvegetation im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen sowie der Bodenvegetation und die damit einhergehende Störung brütender Vogelarten (hier Beginn Brutzeit Amsel ab 01. Februar), in der Zeit vom 01. Februar bis 30. September eines jeden Jahres unzulässig ist.
Die Entfernung der Waldfläche und der Bodenvegetation im Plangebiet ist somit außerhalb der Brutperiode im Zeitraum 01.Oktober bis 31. Januar des Jahres vorzunehmen.
Die Waldentfernung ist vorher durch einen Antrag auf Waldumwandlung der zuständigen Behörde zu beantragen (ist schon erfolgt).
Sollten nachweislich erforderliche Waldentfernungen oder die Beseitigung der Bodenvegetation innerhalb der Brutperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher ist die beantragte Waldfläche und die zu beseitigende Bodenvegetation nochmals durch einen Fachmann (ökologische Baubegleitung) zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf dann höchstens eine Woche betragen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)
Bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen.
Es ist je verlorengegangenem Brutplatz ein Nistkasten aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden beseitigten Brutplatz sind zwei neue artgerechte Brutplätze nach Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen am Pfahl innerhalb des Plangebiets usw.).
Da jeweils ein Brutplatz der Blaumeise und der Kohlmeise beseitigt werden, sind somit 2 x 2 = 4 neue Nistkästen aufzuhängen.
Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen.
Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen/Nistbretter ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen/Nistbretter ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen/Nistbretter sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.
Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 Nr. 5 BNatSchG zu beantragen. (Im Zusammenhang mit baugenehmigungspflichtigen Vorhaben bei der Baugenehmigungsbehörde, im Zusammenhang mit baugenehmigungsfreien Vorhaben bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises).

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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])

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl.II/21, [Nr. 71])

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borkheide hat am 24.06.2021 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Erikaweg 36 und 38" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 09/2021 für das Amt Brück vom 10.09.2021 bekannt gemacht worden.

Brück, den

Der Amtsdirektor Siegel

Auslegung
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Brück vom _____ und ergänzend und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet (https://www.amt-brueck.de) bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von _____ sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ in der Amtsverwaltung des Amtes Brück während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Brück, den

Der Amtsdirektor Siegel

Satzung
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan "Wohnbebauung Erikaweg 36 und 38" am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Brück, den

Der Amtsdirektor Siegel

Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan "Wohnbebauung Erikaweg 36 und 38" wird hiermit ausgefertigt.

Brück, den

Der Amtsdirektor Siegel

Katasterbestätigung
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 26.05.2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

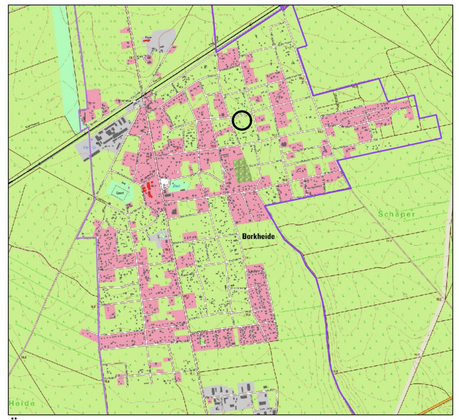
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Brück vom _____ bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Brück, den

Der Amtsdirektor Siegel

N



Übersichtskarte (TK10) (c) GeoBasis DE/LBG(2022)

Gemeinde Borkheide (Amt Brück)

Bebauungsplan "Wohnbebauung Erikaweg 36 und 38"

Stand: Vorentwurf, April 2024

Geltungsbereich: Gemarkung Borkheide, Flur 3, Flurstücke 925 und 926 (ehemals Flurstück 330), 923 und 924 (ehemals Flurstück 331), 919

Originalmaßstab: 1:500

0 10 20 30 40 50

Auftraggeber
Gemeinde Borkheide
vertreten durch das Amt Brück
Ernst-Thälmann-Str. 59
14822 Brück

Planungsbüro
Plan-Faktur
Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR
Glogauer Str. 20
10999 Berlin