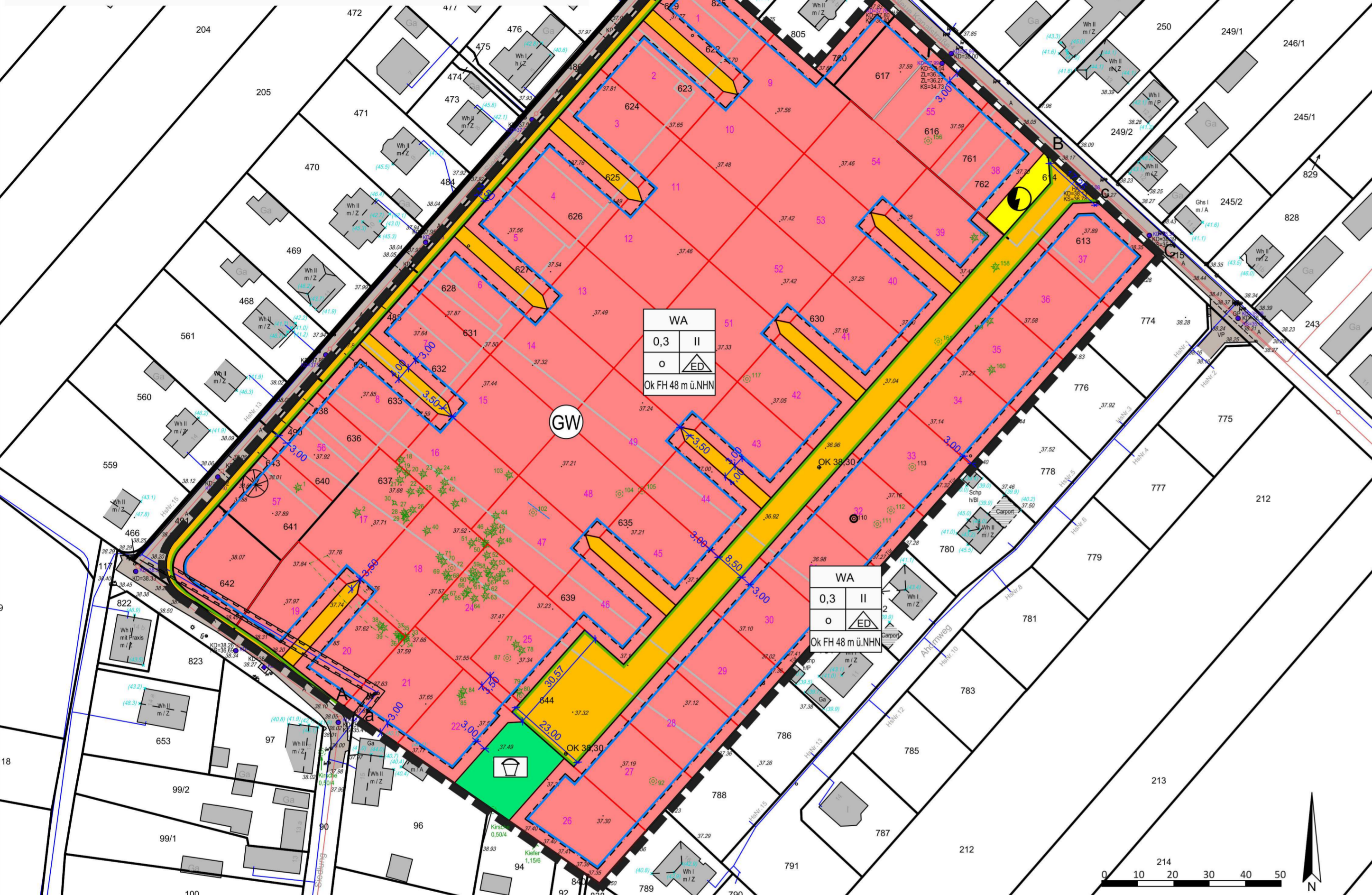


Gemeinde Spreenhagen
 Baugebungsplan der Innenentwicklung Nr. 13
 "Kiefernweg Spreenhagen"
 (M 1:1000 im Original)



Planzeichenerklärung

WA	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1	Nutzungsschablone: 1 - Art der baulichen Nutzung 2 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) 3 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) 4 - Bauweise (§ 22 BauNVO) / o - offen 5 - Bauweise (§ 22 BauNVO) / ED - Einzel- und Doppelhäuser 6 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) / FH - Firsthöhe
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
⊙OK 38,30	Oberkante Fahrbahn in m über NHN im DHHN2016
a - A	Abschnitt, in der die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Geltungsbereiches übereinstimmt (z.B.)
	Versorgungsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) Zweckbestimmung Elektrizität

	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Spielplatz
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Zweckbestimmung Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) L = mit einem Leitungsrecht gemäß textlicher Festsetzung 6 zu belastende Fläche
	Sonstige Darstellungen Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter vorhandene Grundstücksteilung geplante Grundstücksteilung Flurstücksnummer örtlich gemessene Höhe in m über NHN im DHHN2016 Vermessung Baugebiets- / Baugrenzen Laub- und Nadelbäume im Bestand Laubbaum (nachrichtliche Darstellung gem. Baumschutzsatzung des Amtes Spreenhagen vom 06.12.2010)

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2193)
 - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2013 (GVBl./13, [Nr. 03, ber. (GVBl./13 Nr. 21)]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl./16, [Nr.5])
 - Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl./12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl./17, [Nr. 28])
 - Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Spreenhagen vom 29.06.2009
 - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017

Textfestsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen -**
- Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig: Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).
 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
 Nicht zulässig sind: Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
 Außerdem nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).
 - Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden wird mit 48 m ü NHN bestimmt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
 - Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten a-A, b-B und c-C zugleich Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 11 BauGB).
 - Im Plangebiet sind Befestigungen von Verkehrs-, Stell- und sonstiger Flächen nur in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 - Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
 - Im Plangebiet sind Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme unzulässig (§ 9 Abs.4 BauGB).
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -**
- Bei Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit mindestens 25° und höchstens 45° Dachneigung zulässig. Untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Vordächer) dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Bei Carports und sonstigen Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Unbeschichtete Metalldächer sind innerhalb des Plangebiets unzulässig (§ 81 BbgBO).
 - Bei baulichen Anlagen muss die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze entsprechend den aufgeführten Richtzahlen nachgewiesen werden.
Richtzahlen für den Stellplatzbedarf
 Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser
 1 je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche
 2 je Wohnung über 100 m² Nutzfläche
 Altenwohnungen
 1 je 5 Wohnungen
 Läden
 1 je 40 m² Nutzfläche
 Beherbergungsbetriebe
 1 je 3 Betten
 Handwerksbetriebe
 1 je 60 m² Nutzfläche
 Sonstige Nutzungen
 1 je 30 m² Nutzfläche
 (Die angegebenen Nutzflächen sind nach DIN 277 zu ermitteln.)

- Nachrichtliche Übernahme -
 Der gesamte Geltungsbereich des Baugebungsplanes Nr. 13 "Kiefernweg Spreenhagen" liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIA des mit Datum vom 29.06.2009 festgesetzten Wasserschutzgebietes "Spreenhagen". Folgende festgesetzten Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß §§ 3 und 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Spreenhagen sind zu beachten und anzuwenden. Es handelt sich bei der nachfolgenden Aufzählung um einen Auszug aus der Verordnung und entspricht daher nicht der Vollständigkeit:

- § 3 Nr. 16 Aufschlüsse der Erdoberfläche, selbst wenn das Grundwasser nicht aufgedeckt wird, wie zum Beispiel das Errichten oder Erweitern von gewerblichen Fischteichen, Kies-, Sand- und Tongruben, Überlagerbergbau und Torfstichen, sowie die Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen, wenn die Schutzfunktion der Deckschichten hierdurch wesentlich gemindert wird.
- § 3 Nr. 17 das Errichten oder Erweitern von Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme, ausgenommen Anlagen mit geschlossenem System und vollständiger Ringraumverpressung des Bohrloches mit abdichtendem Material.
- § 3 Nr. 21 das Ein- oder Aufbringen von Abfällen in oder auf Böden sowie der Einbau von Abfällen oder Ersatzbaustoffen in bodennahe technische Bauwerke.
- § 3 Nr. 27 das Errichten, Erweitern, Sanieren oder Betreiben von Abwasserkanälen oder Abwasserleitungen, wenn hierbei nicht das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. vom November 2002 (...) beachtet wird." (Hinweis: Neufassung des Arbeitsblattes: DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsanlagen (Januar 2016) ist zu berücksichtigen.
- § 3 Nr. 30 das Ausbringen von Abwasser, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser.
- § 3 Nr. 31 das Einleiten oder Versickern von Abwasser in den Untergrund oder in das Grundwasser, ausgenommen unbelastetes Kühlwasser, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser und ausgenommen das oberflächige großflächige Versickern des auf den Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone.
- § 3 Nr. 33 das Errichten oder Erweitern von Straßen, sofern nicht die mit Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 8. Januar 2003 (Abt.S. 62) im Land Brandenburg eingeführten Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, Ausgabe 2002 (RiStWag) beachtet werden.
- § 3 Nr. 35 das Verwenden wassergefährdender, auslaug- oder auswaschbarer Materialien (zum Beispiel Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel) zum Wege- und Wasserbau.
- § 4 Nr. 6 Erdaufschlüsse im Sinne des § 56 Absatz 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird sowie Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen, ausgenommen das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Herstellung von Baugruben und Bohrungen.
- § 4 Nr. 13 entfällt

- Hinweise -
Baugrundstück und Niederschlagswasserversickerung
 Die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind im Plangebiet genehmigungspflichtig. Hierfür ist im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis über die ordnungsgemäße Behandlung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erbringen. Entsprechende Unterlagen sind der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorzulegen.
Geländeangleichung
 Unterschiede im Geländehöheniveau zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen, der Planstraße sowie den privaten Grundstücken untereinander, sind durch entsprechende Anschüttungen mit Z0-Material anzulegen. In Anlehnung an die hydrologische Fachauskunft des Landesamtes für Umwelt vom 06.02.2018 wird mit einem Referenzwert für den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) in einer Höhe von 36,88 m ü. NN gerechnet.

Verfahrensvermerke
 In der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.03.2017 wurde die Aufstellung des Baugebungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung über den Beschluss zur Aufstellung des Baugebungsplanes erfolgte im Amtsblatt Nr. 02/17 vom 22.04.2017
 Spreenhagen, den ____2018

Hans-Joachim Schröder
 (Amtsdirektor)

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 11.09.2017 wurde der Entwurf des Baugebungsplanes gebilligt und zur Offenlage beschlossen.
 Spreenhagen, den ____2018

Hans-Joachim Schröder
 (Amtsdirektor)

Der Entwurf des Baugebungsplanes der Innenentwicklung Nr. 13 "Kiefernweg Spreenhagen" mit Begründung in der Fassung vom September 2017 hat in der Zeit vom 01.11.2017 bis einschließlich 01.12.2017 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt für das Amt Spreenhagen Nr. 06/2017 vom 21.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
 Spreenhagen, den ____2018

Hans-Joachim Schröder
 (Amtsdirektor)

Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 04.10.2017 (Datum des Anschreibens) bis einschließlich 06.11.2017.
 Spreenhagen, den ____2018

Hans-Joachim Schröder
 (Amtsdirektor)

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 14.05.2018 wurde dieser Baugebungsplan nebst Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Spreenhagen, den ____2018

Hans-Joachim Schröder
 (Amtsdirektor)

6. Der Satzungsbeschluss über den Baugebungsplan wurde am ____2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Baugebungsplan im Amt Spreenhagen, Bauverwaltung, Zimmer 28, Hauptstraße 12 in 15528 Spreenhagen eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Baugebungsplan in Kraft getreten.
 Spreenhagen, den ____2018

Hans-Joachim Schröder
 (Amtsdirektor)

Katastervermerk
 Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum
 Vermessungsstelle

Geltungsbereich des Baugebungsplanes
 Gemeinde: Spreenhagen
 Gemarkung: Spreenhagen
 Flur: 2
 Höhenbezug:
 Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016
 Flurstücke: 613, 614, 616, 617, 622-628, 629 (teilweise), 630-644, 760-762 und 825

Plangrundlagen	Verfasser	Datum
Vermessung	öbVI Christian Jänicke Bahnhofstraße 96 15827 Blankenfelde-Mahlow	März 2017

Gemeinde Spreenhagen Hauptstraße 13 15528 Spreenhagen		Baugebungsplan der Innenentwicklung Nr. 13 "Kiefernweg Spreenhagen"	
Planart:	Lageplan	Planungsbüro für Stadt und Landschaft Schulweg 1 15711 Königs Wusterhausen 03375.52357-30 info@stadt-land-brehm.de www.stadt-land-brehm.de	
Planungsphase:			
bearbeitet:	Brehm, Herwig, Schmidt		
gezeichnet:	Herwig, Schmidt	Maßstab:	1:1000
		Projekt-Nr.:	B-L-16-45
		Datum:	04.2018