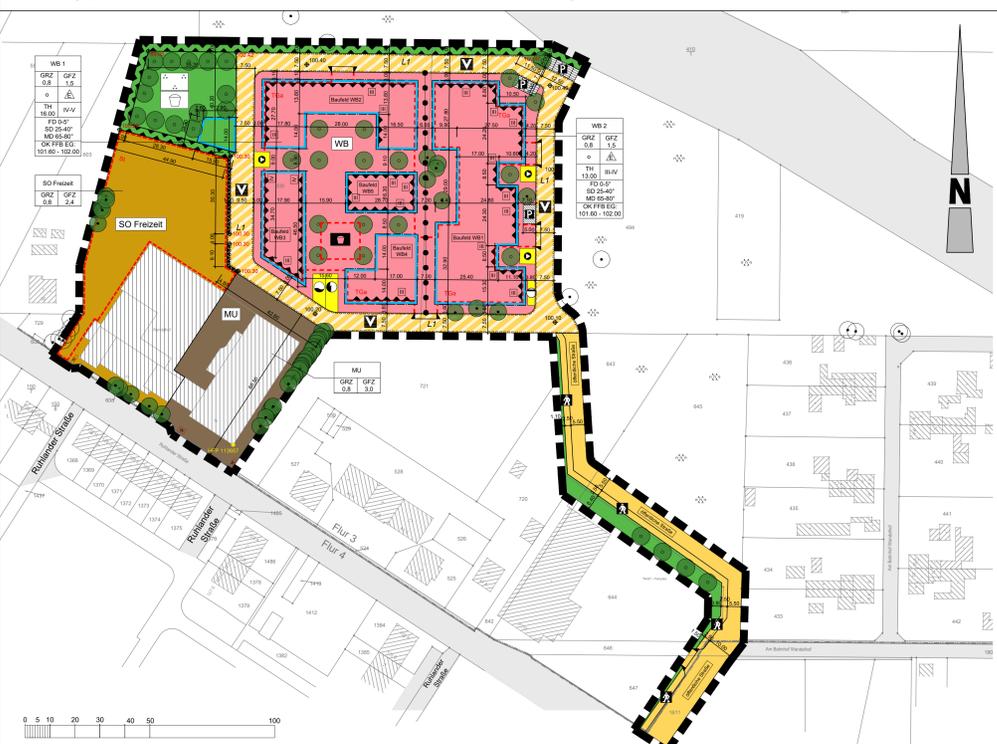


Bebauungsplan Nr. 14 "Quartier am Wandelhof" Schwarzheide - Teil A Planzeichnung



Planzeichnungserklärung

1 BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art der baulichen Nutzung
WB 1 Besonderes Wohngebiet (WB1-2)
MU Urbanes Gebiet (MU)
SO Freizeitanlage (SO Freizeit)

2 Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,5 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,5
GRZ 1,4 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 1,4
III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß gem. Nutzungsschablone, z.B. 3 bis 4 Vollgeschosse

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- o offene Bauweise
a Einzelhauser
Baugez. Baugez.
4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gargen, Sport- und Spielanlagen

5 Verkehrsfächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Einfaßbereich
öffentliche Verkehrsfläche
öffentlicher Gehweg
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung / gemeinliche Verkehrsfläche (private Verkehrsfläche)
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung / Parkplatz (private Verkehrsfläche)

6 Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen

- Fläche zur Löschwasserentnahme (Saugrohr)
Fläche für die Elektroenergieversorgung (Trafa-Station)

7 Grünflächen, Anpflanzungen

- private Grünfläche - Parkanlage
private Grünfläche - Spielplatz
bebaubare Fläche innerhalb der Grünfläche
Erhaltung Baum
Pflanzbindung Baum
Lärmschutzwall
Lärmschutzwand

8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutz

- Umgrenzung der Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
hier Darstellung der maßgeblichen Außenempfangsfläche L_a mit Angabe von Flächengrößen (LPB III / IV)

9 Mit Geh-, Fahr-, Fuß- und Leihrecht belastete Flächen

- Mit Geh-, Fahr- und Leihrecht belastete Fläche L1 zugunsten der Stadt Schwarzheide, der Allgemeinheit und zugunsten der Leitungsbetreiber / Ver- und Entsorger

10 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

- Fläche für die Abfallentsorgung
Fläche für die Abwasserbeseitigung (Pumpstation)

11 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Festsetzung Straßenhöhe in m über NN
Festsetzung Höhe Fußpunkt Lärmschutzwand / -wall in m über NN

II BAURUNDSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dachgestaltung
FD Flachdach gemäß Nutzungsschablone
SD Satteldach gemäß Nutzungsschablone
MD Mansarddach gemäß Nutzungsschablone

III BESTANDSANGABENHINWEISE

- Flurstücksnummer der Gemarkung Schwarzheide
Flurstücksgrenzen der Gemarkung Schwarzheide
Fluglinie
vorhandene Bebauung
Maßangabe in m
Umgrenzung der Fläche für Werbeanlage
Höhenangaben Bestand (nach Angaben Vermessungsbüro)
Lithivellenwert der LMBV

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Table with 4 columns: Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung (max GRZ/GR), Bauweise (o), Bauweise (E/D), Geschossigkeit. Rows include Waldkiefer, Eiche, Buche, etc.

Teil B Textliche Festsetzungen

1 BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art der baulichen Nutzung
1.1 Die Art der zulässigen Nutzung wird als Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) und als Sondergebiet Freizeit (§ 11 BauNVO) festgesetzt.
1.2 Gliederung der in Teilbereichen zulässigen Nutzungen
Die zulässigen Nutzungen in den Teilbereichen werden wie folgt aufgeführt: Es sind ausschließlich die erwaehnten Nutzungen in den Bereichen zulässig - die weiteren in § 4a Abs. 2 und § 11 BauNVO sowie in § 6a Abs. 2 und § 11 BauNVO werden hierdurch in each Bereich ausgeschlossen.

2 Private Grünfläche, Parkanlage und Spielplatz, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- 2.1 private Grünfläche, Parkanlage und Spielplatz
Die planzeichnerisch festgesetzte private Grünfläche, Zweckbestimmung 'Parkanlage' und 'Spielplatz' dient der Erhaltung und dem Betrieb eines Parks mit Spielplatz entsprechend der Kindererholungsrichtlinie (KERS) der Stadt Schwarzheide als örtliche Bauvorschrift nach § 10a BImSchG mit den zugehörigen Nebenanlagen und Erhaltungsaussagen. Sie ist ein Grundstück auf dem Flächen der Besonderen Wohngebiete WB1 und WB2 zugeworfen.

3 Ver- und Entsorgung

- 3.1 Ver- und Entsorgung
Flächen für die Löschwasserbereitstellung
Die planzeichnerisch festgesetzten Flächen (Löschwasserentnahmestellen) dienen der Erhaltung, dem Betrieb und der Unterhaltung von Löschwasserentnahmestellen (Saugrohr) aus einer Zisterne oder einem Löschwasserbrunnen.

4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Teilbereichen entsprechend der Nutzungsschablone gegliedert.
4.2 Die maximale zulässige Geschossigkeit wird in den Teilbereichen durch die Nutzungsschablone differenziert in der Planzeichnung festgesetzt.
4.3 Die maximale Traufhöhe wird in den Teilbereichen durch die Nutzungsschablone differenziert in der Planzeichnung festgesetzt. Die Traufhöhe darf bei Bebauung eines Flachdaches, durch die Atika um bis zu 1,0 m überschritten werden.

5 Grünflächen, Anpflanzungen

- 5.1 private Grünfläche - Zweckbestimmung 'Parkanlage' und 'Spielplatz'
Auf den festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' und 'Spielplatz' ist die Anlagen von Wegen in weiten- räumlichen Bereichen sowie die Errichtung von der Zweckbestimmung dienenden Errichtungsanlagen (Spielplätze, Fallschutz, Sitzbänke, etc.) auf bis zu 20% der Fläche gestattet. Im Übrigen sind die Flächen gärtnerisch mit herrschaftlichen Gehäusen, Strauchpflanzungen und/oder mit Rasen zu begrünen. Auf den Spielplätzen sind nachweislich geeignete Pflanzen aus den Anlagen in 1 bis 3 zu verwenden.

II BAURUNDSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Dachgestaltung
1.1 Dachgestaltung
1.2 Dachgestaltung
1.3 Dachgestaltung

III BESTANDSANGABENHINWEISE

- 1 Flurstücksnummer der Gemarkung Schwarzheide
2 Flurstücksgrenzen der Gemarkung Schwarzheide
3 Fluglinie
4 vorhandene Bebauung
5 Maßangabe in m
6 Umgrenzung der Fläche für Werbeanlage
7 Höhenangaben Bestand (nach Angaben Vermessungsbüro)
8 Lithivellenwert der LMBV

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Table with 4 columns: Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung (max GRZ/GR), Bauweise (o), Bauweise (E/D), Geschossigkeit. Rows include Waldkiefer, Eiche, Buche, etc.

3 Archäologie

- 3.1 Archäologie
Es sind die Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.
3.2 Archäologie
Es sind die Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.

4 Bodenschutz, Altlasten

- 4.1 Bodenschutz, Altlasten
Die Vorweisung von wassergefährlichen Stoffen sowie Heutz- und Erdölreste zur Vermeidung von Bodenschadungen ist der zuständigen Wasserbehörde zu melden.
4.2 Bodenschutz, Altlasten
Die planzeichnerisch festgesetzten Flächen sind als Altlasten zu bezeichnen.

5 Grünflächen und Artenschutzrechtliche Hinweise

- 5.1 Grünflächen und Artenschutzrechtliche Hinweise
Bei Anpflanzungen von Bäumen und Grünsträuchern sind zu berücksichtigenden Arten in der Regel ein zeitlicher Abstand von mind. 250 m einzuhalten.
5.2 Grünflächen und Artenschutzrechtliche Hinweise
Die planzeichnerisch festgesetzten Flächen sind als Grünflächen zu bezeichnen.

6 Wasserwirtschaftliche Belange

- 6.1 Wasserwirtschaftliche Belange
Die planzeichnerisch festgesetzten Flächen sind als Wasserwirtschaftliche Belange zu bezeichnen.
6.2 Wasserwirtschaftliche Belange
Die planzeichnerisch festgesetzten Flächen sind als Wasserwirtschaftliche Belange zu bezeichnen.

7 Ausgleich und Ersatz von Grünflächen

- 7.1 Ausgleich und Ersatz von Grünflächen
Die planzeichnerisch festgesetzten Flächen sind als Ausgleich- und Ersatzflächen zu bezeichnen.
7.2 Ausgleich und Ersatz von Grünflächen
Die planzeichnerisch festgesetzten Flächen sind als Ausgleich- und Ersatzflächen zu bezeichnen.

8 Private und Öffentlich-rechtliche Verkehrsflächen

- 8.1 Private und Öffentlich-rechtliche Verkehrsflächen
Die planzeichnerisch festgesetzten Flächen sind als Verkehrsflächen zu bezeichnen.
8.2 Private und Öffentlich-rechtliche Verkehrsflächen
Die planzeichnerisch festgesetzten Flächen sind als Verkehrsflächen zu bezeichnen.

9 Bergbau

- 9.1 Bergbau
Die planzeichnerisch festgesetzten Flächen sind als Bergbauflächen zu bezeichnen.
9.2 Bergbau
Die planzeichnerisch festgesetzten Flächen sind als Bergbauflächen zu bezeichnen.

10 Wasserwirtschaftliche Belange

- 10.1 Wasserwirtschaftliche Belange
Die planzeichnerisch festgesetzten Flächen sind als Wasserwirtschaftliche Belange zu bezeichnen.
10.2 Wasserwirtschaftliche Belange
Die planzeichnerisch festgesetzten Flächen sind als Wasserwirtschaftliche Belange zu bezeichnen.

Rechtsgrundlagen

- BauBf - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 334) geändert worden ist
• BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 170) geändert worden ist
• BbgDSchG - Gesetz über die Denkmale in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl. II, Nr. 05) S. 115, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. 2024, Nr. 03) S. 9

Verfahrensvermerke

- 1. Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.
2. Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.

3. Auftragsvermerk

- 3.1 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.
3.2 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.

4. Auftragsvermerk

- 4.1 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.
4.2 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.

5. Auftragsvermerk

- 5.1 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.
5.2 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.

6. Auftragsvermerk

- 6.1 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.
6.2 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.

7. Auftragsvermerk

- 7.1 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.
7.2 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.

8. Auftragsvermerk

- 8.1 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.
8.2 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.

9. Auftragsvermerk

- 9.1 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.
9.2 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.

10. Auftragsvermerk

- 10.1 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.
10.2 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.

11. Auftragsvermerk

- 11.1 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.
11.2 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.

12. Auftragsvermerk

- 12.1 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.
12.2 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.

13. Auftragsvermerk

- 13.1 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.
13.2 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.

14. Auftragsvermerk

- 14.1 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.
14.2 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.

15. Auftragsvermerk

- 15.1 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.
15.2 Auftragsvermerk
Der Auftraggeber hat den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt, den Auftraggeber mit dem Auftraggeber beauftragt.