

Textliche Festsetzungen

Fläche für den Gemeinbedarf

TF 1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Schulgebäude mit Sporthalle als auch die zugehörigen Spiel- und Sportflächen und Hebeanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und die notwendigen Stellplätze für Pkw, überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze und Stellplätze für Kleinkraftfahrzeuge inklusive der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Bauweise

TF 2 In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Der gemäß § 6 BbgBO notwendige Abstand zur Grundstücksgrenze muss eingehalten werden.
§ 22 Abs. 4 BauNVO

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 3.1 Stellplätze und Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 3.2 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig, Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TF 4 Je begonnene 1.000 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 und mindestens 12 Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen von mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Örtliche Bauvorschriften

TF 5 Stellplätze müssen entsprechend der festgesetzten Zahlen für den Stellplatzbedarf nachgewiesen werden.
Zahlen für den Stellplatzbedarf
1 Schule, 2 je Klasse
2 Sportstätten
2.1 Sportplätze, 1 je 300 m² Sportfläche
2.2 Spiel- und Sporthallen, 1 je 100 m² Hallenfläche
2.3 Sportstätten nach 2.1/2.2 mit Besucherplätzen, 1 je 15 Besucherplätze zusätzl. zu 2.1/2.2
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO

Hinweise

Bodendenkmale
Bei Erarbeiten können Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) entdeckt werden. Sie sind gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungslage sind gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der 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. Funde sind gemäß § 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

Baufeldfreimachung
Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubezeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitenregelung). Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.

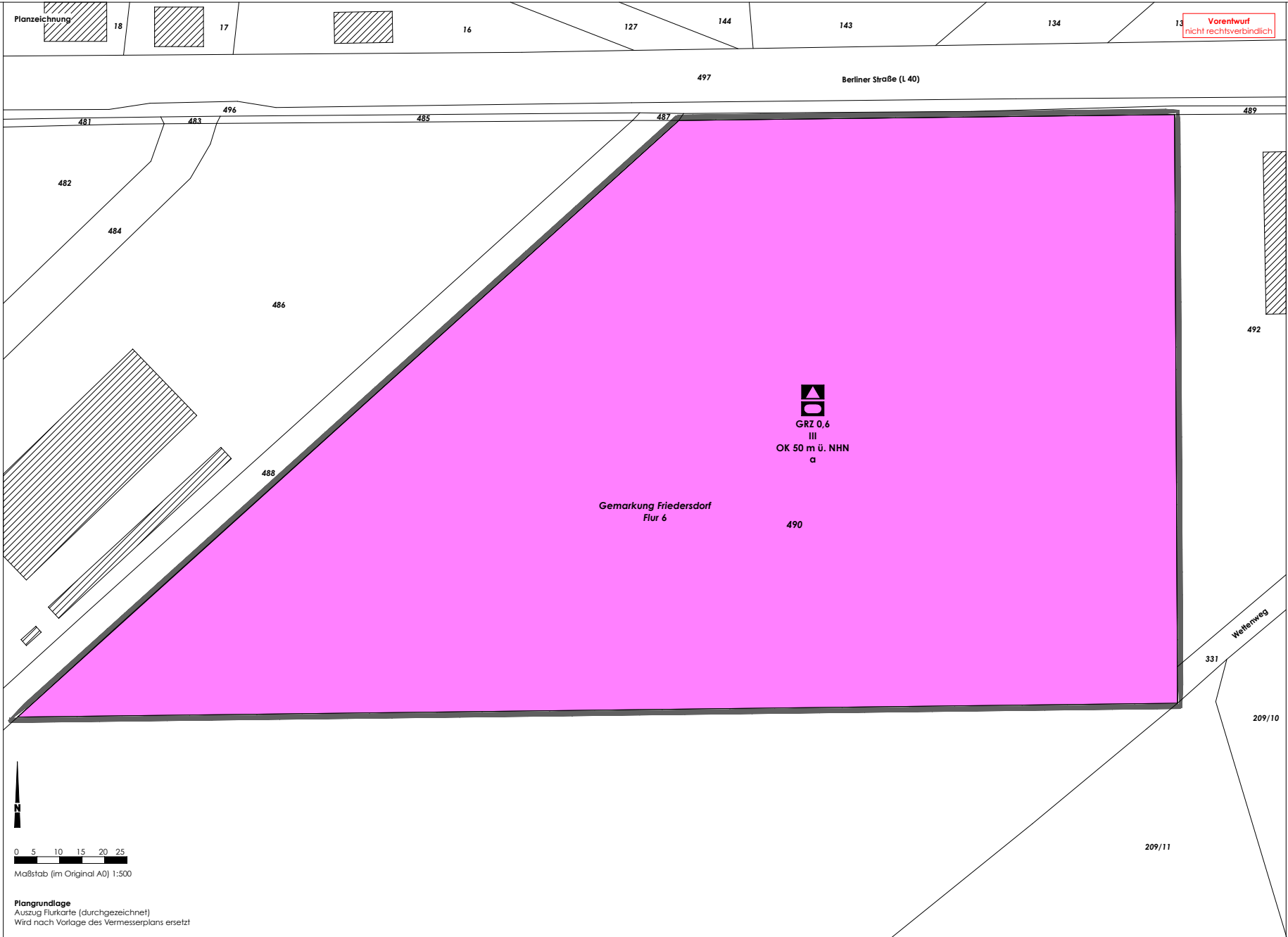
Artenschutz
Zu fällende Bäume sind vor ihrer Fällung hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Brutvögeln und Fledermäusen durch einen fachkundigen Gutachter zu kontrollieren (Baumkontrolle). Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden sind diese durch geeignete Nistkästen auszugleichen.
Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).
Bei Neubauten sollten grundsätzlich große verglaste und spiegelnde Fronten vermieden werden.

Versickerung
Die Entsorgung von anfallendem Oberflächenwasser muss gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wasserrechtsgesetz (BbgWRG) auf den Grundstücken auf denen es anfällt erfolgen. Entsprechende Versickerungsmassnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Bei Bedarf sind Entwässerungseinrichtungen nach DIN 18035-3 vorzusehen. Sollte die Entsorgung von Oberflächenwasser in einen Vorfluter außerhalb des Plangebietes unvermeidbar werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Lichtemissionen
Die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Satzungen
Die Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Rechtliche Grundlagen
Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl./24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
Pflanzlichenverordnung (PlanZV) 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
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, Nr. 18)



Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Bäume

Acer campestre, Feldahorn	Prunus padus, Trauben-Kirsche
Acer platanoides, Spitzahorn	Pyrus pyraeaster agg., Wild-Birne
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarzalpe	Quercus robur, Stiel-Eiche
Betula pendula, Sand-Birke	Salix alba, Silber-Weide
Betula pubescens, Moor-Birke	Salix aurita, Ohr-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche	Salix caprea, Sal-Weide
Fagus sylvatica, Rotbuche	Salix fragilis L., Bruch-Weide
Fraxinus excelsior, Gemeiner Faulbaum	Salix rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder	Sorbus aucuparia, Eberesche
Malus sylvestris agg., Wild-Äpfel	Sorbus torminalis, Elsbeere
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Tilia cordata, Winterlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus laevis, Flatter-Ulme
	Ulmus minor, Feld-Ulme

Pflanzliste 2 - Sträucher

Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Rosa corymbifera, Heckenrose
Cornus sanguinea, Roter Hartweigel	Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Corylus avellana, Haselnuss	Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose
Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn	Rosa tomentosa, Filz-Rose
Crataegus laevigata, Zweigrifflicher Weißdorn	Salix cinerea, Graue Weide
Crataegus hybridus agg., Weißdorn	Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Cytisus scoparius, Besen-Ginster	Salix purpurea, Purpur-Weide
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen	Salix triandra agg., Mandel-Weide
Prunus spinosa, Schlehe	Salix viminalis, Korb-Weide
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Rosa canina agg., Hunds-Rose	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage 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 eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Königs Wusterhausen, den
.....
Vermesser

Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Heidese, den
.....
Bürgermeister B. Langner

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmen.

Ausgefertigt Heidese, den
.....
Bürgermeister B. Langner

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Gemeinde Heidese Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Heidese, den
.....
Bürgermeister B. Langner

Planzeichenerklärung

Fläche für den Gemeinbedarf

- Fläche für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Zweckbestimmung Schule
- Zweckbestimmung Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

III Anzahl der Vollgeschosse, 3 Vollgeschosse, gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung vom 17.9.2008 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

OK 50 m ü. NHN Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen 50 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) § 16 Abs. 2 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Plangrundlage

- Flurstücksgrenze
- 352 Flurstücksnummer
- 26,56 Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)
- Bestandsgebäude
- Bestandsbaum
- Längenberaubung in Meter

