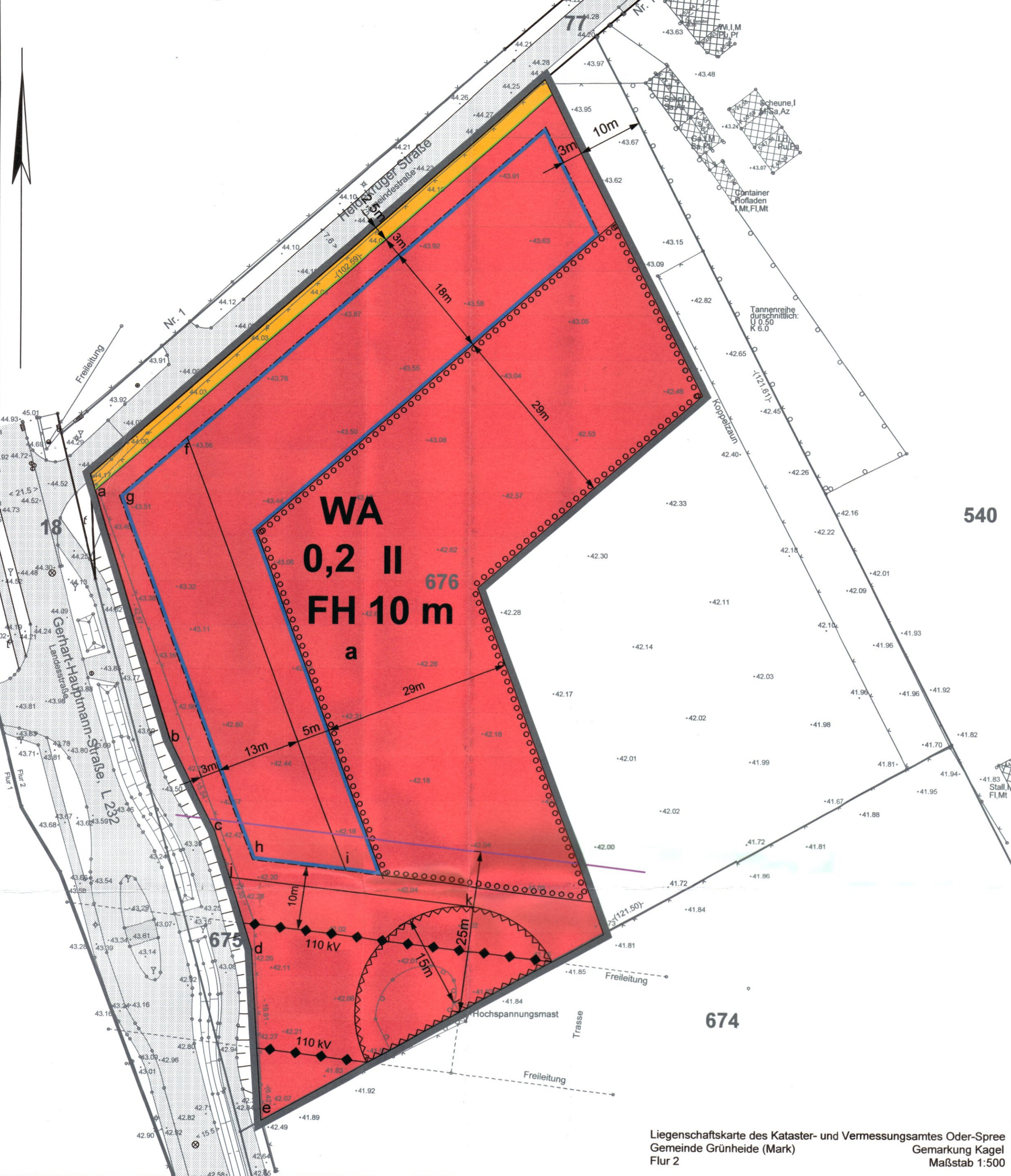


Teil A: Planzeichnung



Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Oder-Spree
Gemeinde Grünheide (Mark)
Flur 2
Gemarkung Kagel
Maßstab 1:500

Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,2 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

5. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
h, g Bezeichnung von (Eck-) Punkten
Verbindungsline zwischen (Eck-) Punkten, wenn diese nicht gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie oder Baugrenze ist

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

110 kV Hochspannungsfreileitung (äußere Leiter der Trasse)

HINWEISE

nördliche Begrenzungslinie des Schutzbereichs der 110 kV Hochspannungsfreileitung

INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

Abstandsmaß
Nordpfeil

ERKLÄRUNG PLANGRUNDLAGE

vorhandenes Gebäude
Flurstücksgrenze
676 Flurstücksnummer
örtlich gemessene Höhe in m über NHN

Teil B: Text

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.1 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die mittlere Höhe der Fahrbahn der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- 1.3 Straßenbegrenzungslinie
 - 1.3.1 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten abde ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.
- 1.4 Bauweise
 - 1.4.1 Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.
- 1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
 - 1.5.1 Innerhalb der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, ist mit Ausnahme von Anlagen der 110-kV-Freileitung die Errichtung sämtlicher baulicher Anlagen unzulässig.
 - 1.5.2 Südlich der Linie jk ist eine mindestens 5 m breite Trasse als Zuwegung zum Maststandort der 110-kV-Hochspannungsfreileitung zu gewährleisten und von baulichen Anlagen freizuhalten.
- 1.6 Lärmschutz
 - 1.6.1 Zum Schutz vor Lärm muss auf der Fläche fghif mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Gerhart-Hauptmann-Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
 - 1.6.2 Von der Gerhart-Hauptmann-Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mindestens 100 Grad beträgt.

1.7 grünordnerische Festsetzungen

- 1.7.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ist je angefangene 200 m² Pflanzfläche mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 cm zu pflanzen.
- 1.7.2 Bei Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 1.7.1 sind ausschließlich Arten der Anlage 1 zum Erlass zur Verwendung gebiets-eigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 02.12.2019 (Abl. Nr. 9, S. 203) oder großkronige Obstbäume zu verwenden. Bei Pflanzung von Obstbäumen wird die Verwendung von Arten der nachfolgenden Gehölzliste empfohlen:

Malus domestica	Kulturapfel (alte Sorten)
Prunus avium	Süßkirsche (alte Sorten)
Prunus cerasus	Sauerkirsche (alte Sorten)
Prunus domestica	Pflaume (alte Sorten)
Pyrus communis	Kulturbirne (alte Sorten)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 2.1 Ausbildung der Geschosse
 - 2.1.1 Das 2. Vollgeschoss ist im Dachraum auszubilden. Das 2. Vollgeschoss ist dann im Dachraum ausgebildet, wenn die Höhe des Drempels, d. h. der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut, nicht mehr als 1,40 m beträgt.
- 2.2 Dachformen und Dachneigungen
 - 2.2.1 Auf Gebäuden sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Von der Festsetzung sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen ausgenommen.
 - 2.2.2 Der Neigungswinkel der Dächer muss zwischen 30 und 45 Grad betragen. Von der Festsetzung sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen ausgenommen.
- 2.3 Vorgärten
 - 2.3.1 Mindestens 50 % der Fläche zwischen den vorderen Gebäuden und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) ist als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lose Material- und Steinschüttungen sind ebenso wie Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen nicht auf die Vegetationsflächen anzurechnen.
- 2.4 Einfriedungen
 - 2.4.1 Auf den Baugrundstücken sind entlang der Straßenbegrenzungslinien nur offene Einfriedungen bis zu 1,60 m Höhe zulässig.

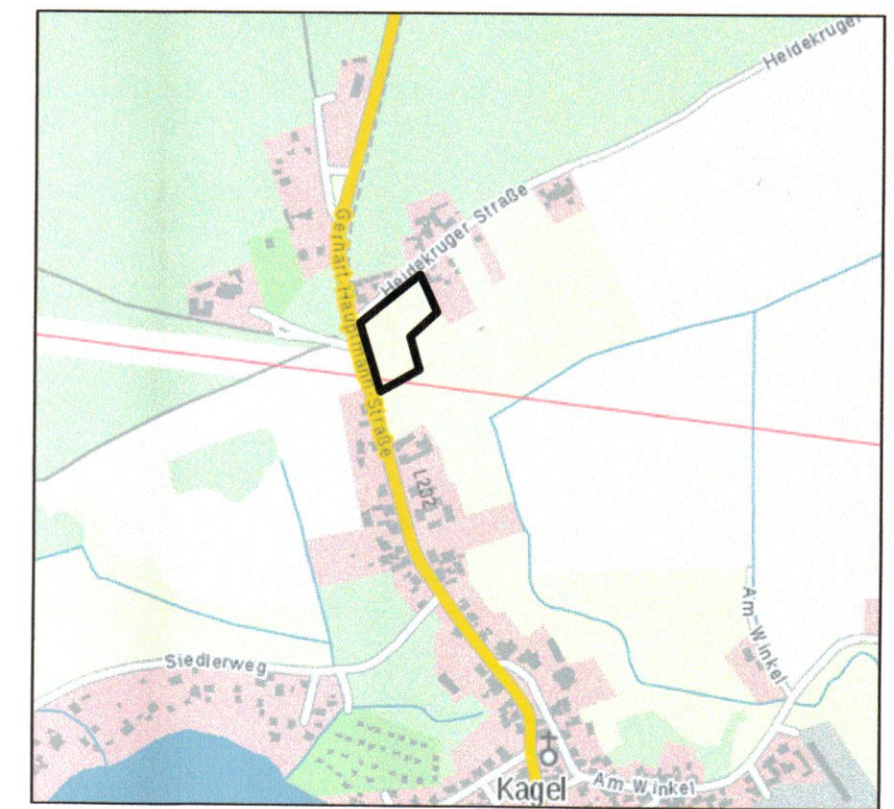
3. HINWEISE

- 3.1 Straußenhof Kagel
 - 3.1.1 Das Plangebiet grenzt im Nordosten an den Straußenhof Kagel. Von diesem Landwirtschaftsbetrieb können Emissionen durch Tierhaltung und Besucherverkehr ausgehen, die als störend und belästigend empfunden werden.
- 3.2 Schutzbereich der 110-kV-Hochspannungsfreileitung
 - 3.2.1 Die Errichtung jeglicher Art von baulichen Anlagen im Schutzbereich ist mit der E.D.S Netz GmbH als Eigentümer und Betreiber der 110-kV-Freileitung vor Baubeginn abzustimmen und zu bestätigen.
 - 3.2.2 Bei einer möglichen Unterbauung der Freileitung durch Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen sind Sicherheitsabstände und eventuelle Brandlasten zu beachten.

Ämtliche Vermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.12.2017 von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Grünheide (Mark), den 24.04.2023
Der Bürgermeister
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, Stand 02/2019 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.06.2019 bis 26.07.2019 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.06.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Aufstellung beteiligt.
Grünheide (Mark), den 24.04.2023
Der Bürgermeister
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 11/2021 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.03.2022 bis 28.04.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.03.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung beteiligt.
Grünheide (Mark), den 24.04.2023
Der Bürgermeister
4. Die Gemeindevertretung hat am 29.09.2022 die vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Grünheide (Mark), den 24.04.2023
Der Bürgermeister
5. Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 22.10.2018 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.
Strausberg, den 31.5.2023
Der Bürgermeister
6. Der Bebauungsplan, Stand 08/2022 wurde am 29.09.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Grünheide (Mark), den 05.06.2023
Der Bürgermeister
7. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Grünheide (Mark), den 05.06.2023
Der Bürgermeister
8. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, sind am 07.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.06.2023 in Kraft getreten.
Grünheide (Mark), den 12.06.2023
Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan Nr. 44 "SÜDLICH HEIDEKRUGER STRASSE"

Gemeinde Grünheide (Mark)
Am Marktplatz 1, 15537 Grünheide (Mark)

August 2022

Maßstab 1 : 500

