

Planzeichenerklärung Festsetzungen

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

WR Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)

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

GRZ 0.3 Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl (§16 BauNVO)

II

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

E

O

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO)

Einzelhäuser zulässig

Offene Bauweise (§22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze (§22 u. 23 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

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

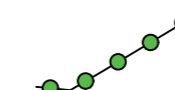
Firstrichtung i.V.m. textl. Festsetzung 4.1

Nachrichtliche Übernahmen aus Vermessungsgrundlage

Bauliche Anlagen, vorhanden, mit Dachform, Geschossigkeit und Nutzung

Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

Grafisch ermittelte Maße



Grenze zwischen CEF 1 und CEF 2 Siehe textliche Festsetzungen

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Das Plangebiet wird als "reines Wohngebiet" (WR) gemäß §9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §3 BauNVO festgesetzt.
- Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach §3 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans

2. Maß der baulichen Nutzung

- Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geeignete Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 50 Grad begrenzt sind.
- Für das Gesamtgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dabei wird zugelassen, dass dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen sowie die Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- Für das reine Wohngebiet wird als offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen

- Die Regelung zur Stellung der baulichen Anlagen (gemäß zeichnerischer Festsetzung) gelten nicht für Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30m².

5. Straßenverkehrsflächen

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6. Gestaltungsfestsetzungen

- Im Plangebiet sind die Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 25m² als Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.
- Bei der Ausbildung von Sattel- und Walmdächern darf die Höhe des Drempels, d.h. der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut, 80cm nicht überschreiten.
- Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden auszuführen. Anstriche mit blauen Farben sind unzulässig. Grüne Anstriche können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Dacheindeckungen mit glänzenden und mit blauen, gelben, grünen und violetten Dachsteinen sind unzulässig.
- Auf den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksflächen sind Einfriedungen bis max. 1,30 m Höhe in Form von Hecken, Zäunen und Mauern in naturbelassenem Zustand zulässig. Einfriedungen bis 1,80 m Höhe in Form von Hecken und Zäunen zugelassen werden. Auf den der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zugewandten Grundstücksflächen sind Einfriedungen bis max. 1,80 m Höhe in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Maschendrahtzäune sind jeweils nur im Verbund mit einer mindestens gleichhohen Begrünung zulässig.

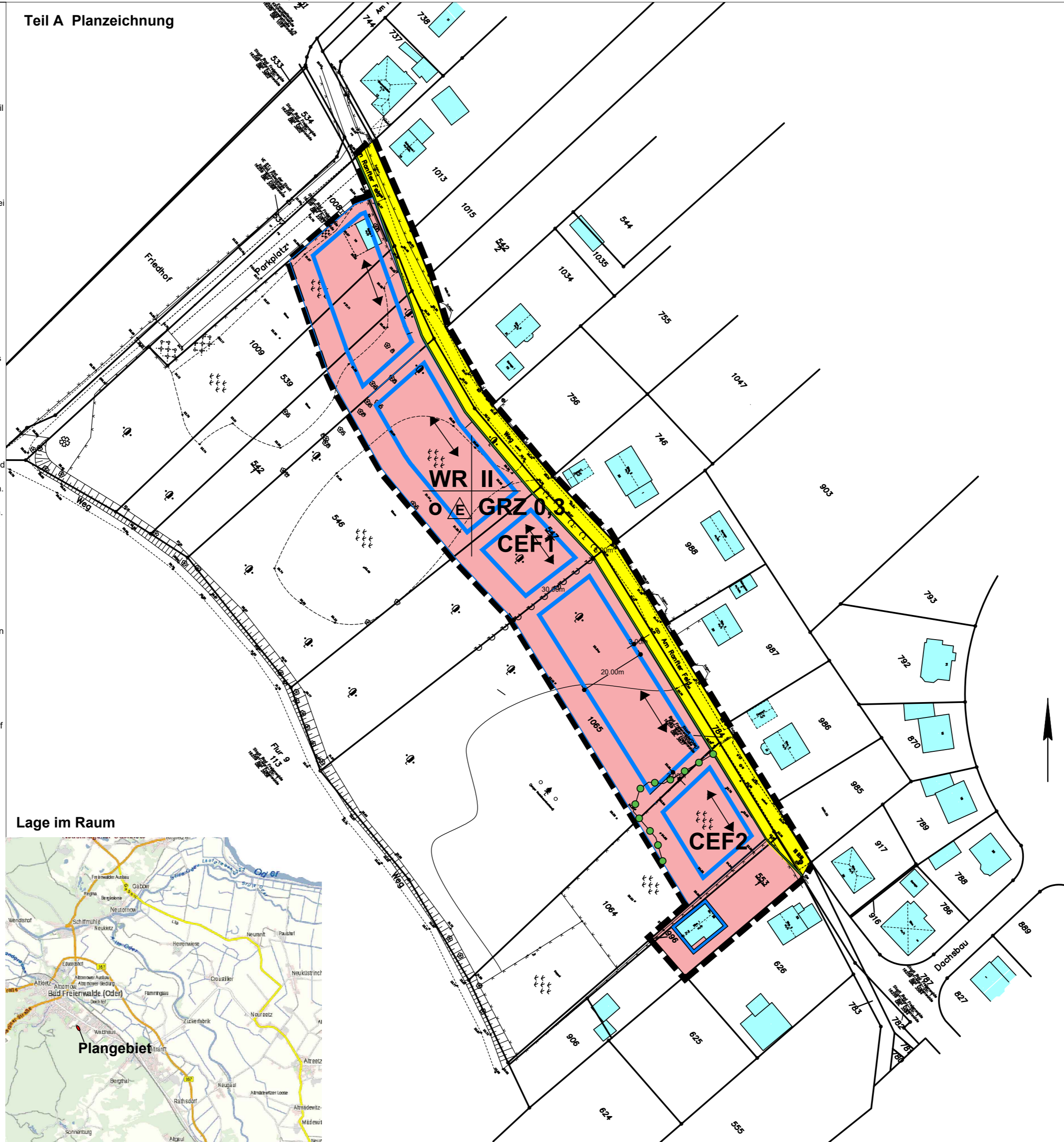
7. CEF-Maßnahmen (§ 9 Abs.1a BauGB)

- CEF1 Werden im Rahmen der Maßnahme VA2 bewohnte oder potentiell nutzbare Baumhöhlen / Spaltenquartiere an den zu fallenden Bäumen gefunden, sind je Höhle / Quartier 2 geeignete Nistkästen bzw. Fledermausquartiere im Umfeld an geeigneten Bestandsbäumen anzubringen. Die Nistkästen/Ersatzquartiere sind fünf Jahre lang zu unterhalten: jährliche Kontrolle der Aufhängung, Freihalten der Einflugmöglichkeiten, Ersatz bei Verlust/massiver Beschädigung.
- CEF2 Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen auf Zauneidechsen ist vor Umsetzung einer konkreten Baumaßnahme auf den Flurstücken 1064 und 1065 eine komplexe Maßnahme zur Vergrämung vorzusehen (Maßnahme steht in Verbindung mit der Maßnahme VA3).

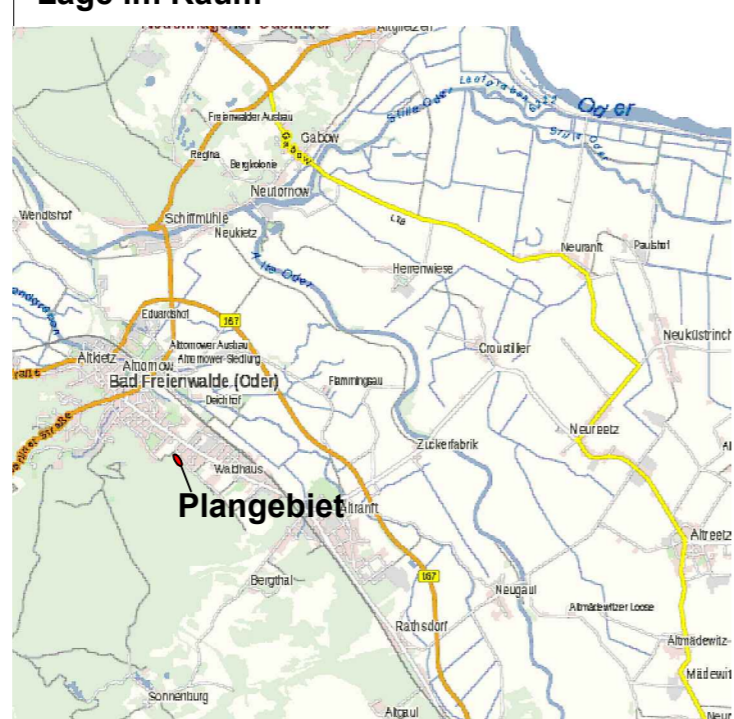
8. Hinweise

- Die Hinweise VA1 bis VA4 sind auf der Vollzugebene zu berücksichtigen:
- VA1 Vegetationsbeseitigungen sind nur während der Vegetationsruhe (außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Hauptaktivitätszeiten der Fledermäuse) zwischen 01.10. - 28.02. zulässig.
- VA2 Kontrolle der zu fallenden Bäume mit einem Stammdurchmesser >30cm auf Quartiere von Fledermäusen durch einen Fledermaus-sachverständigen sowie Kontrolle auf Baumhöhlen mit einem Vorkommen von Vögeln. Die Maßnahme ist zwei Wochen vor Fallbeginn durchzuführen. Bei Antreffen von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Leere Höhlungen sind zu verschließen.
- VA3 Vergrämung von Zauneidechsen aus dem Plangebiet im Bereich der trockenen Grünlandbrache auf den Flurstücken 1064 und 1065 vor Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens. Die Maßnahme steht unmittelbar in Verbindung mit der chaffung von Ausweichhabitaten und wird ausführlich als Maßnahme CEF2 beschrieben.
- VA4 Ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Einhaltung aller artenschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen und zur zeitnahen Festlegung geeigneter Maßnahmen bei unvorhergesehenen Konflikten.

Teil A Planzeichnung



Lage im Raum



Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) als Satzung gemäß §10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde mit dem Beschluss gebilligt.

Bad Freienwalde, den Siegel Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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 zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum, Siegel Unterschrift/ÖbVI

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Planauf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu er-halten ist, sind ortsüblich sowie am durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bad Freienwalde und Aushang vom bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsgrundlagen (§215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Freienwalde, den Siegel Bürgermeister

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bad Freienwalde, den Siegel Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- BbgBO** Brandenburgische Bauordnung In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39])
- BNatSchG** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen - Bekanntmachungsverordnung (BekanntmV) vom 1. Dezember 2000 (GVBl./00, [Nr. 24], S.435), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. April 2006 (GVBl./06, [Nr. 04], S.46, 48)

Stadt Bad Freienwalde



**Bebauungsplan Bad Freienwalde -
Einfamilienhausbebauung
Am Ranfter Feld - West**

Bearbeitungsstand: **Entwurf: 23.09.2019**
Maßstab 1:1000