

Bebauungsplan "Wohnbebauung Schöbendorf" der Stadt Baruth/Mark



Hinweis:

Empfohlene Pflanzliste
Pflanzqualität Bäume: 10/12; Sträucher: 60/80

| | |
|----------------------|--------------------------------|
| Blutroter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Weißdorn, zweigr. | Crataegus laevigata 3 |
| Weißdorn, eingr. | Crataegus monogyna Kleinkronig |
| Pfaffenhütchen | Euonymus |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Frühe Traubenkirsche | Prunus padus |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | Rhamnus catharticus |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Hecken-Rose | Rosa corymbifera |
| Wein-Rose | Rosa rubiginosa |
| Filz-Rose | Rosa tomentosa |
| Ohr-Weide | Salix aurita |
| Sal-Weide | Salix caprea |
| Grau-Weide | Salix cinerea |
| Purpur-Weide | Salix purpurea |
| Mandel-Weide | Salix triandra |
| Korb-Weide | Salix viminalis |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
| Holz-(Wild-)Apfel | Malus sylvestris |

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), welches zuletzt durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (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
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 16])

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zugelassen sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Nicht zugelassen sind: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsfläche ist privat. Diese wird nicht auf die GRZ der Grundstücke angerechnet. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

3. Verankerungspflicht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
4.1 Stellplätze und Zufahrten, Verkehrsflächen
Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Zugänge und Zufahrten sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser nicht auf öffentliche Flächen abfließen kann. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Schottergärten unzulässig.
4.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Auf den Flächen A 1 sind Feldhecken anzulegen. Sie sind in einer Dichte von 82 Pflanzen je 100 m² zu bepflanzen. Es wird die Verwendung von Baum- und Straucharten der unter der Überschrift „Hinweise“ aufgeführten Pflanzenliste empfohlen. Pflanzqualität Bäume: 10/12; Sträucher: 60/80

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsvermerk
Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Schöbendorf“ der Stadt Baruth/Mark, Stand vom 20.02.2025, wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 20.02.2025 bis zum 26.02.2025 aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Baruth/Mark Nr. ... am 20.02.2025 im Baumarkt der Stadt Baruth/Mark öffentlich ausgestellt.

Baruth/Mark, den 20.02.2025
Siegel

Baruth/Mark, den 20.02.2025
Siegel

Baruth/Mark, den 20.02.2025
Siegel

Baruth/Mark, den 20.02.2025
Siegel

Baruth/Mark, den 20.02.2025
Siegel

Baruth/Mark, den 20.02.2025
Siegel

1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von Dezember 2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eineutig möglich.

2. Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.02.2025 den Bebauungsplan „Wohnbebauung Schöbendorf“ der Stadt Baruth/Mark als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

3. Ausfertigung
Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Schöbendorf“ der Stadt Baruth/Mark, (ggf.) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

4. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Baruth/Mark Nr. ... vom 20.02.2025 in Kraft gesetzt. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der dieser Bebauungsplan und seine dazugehörigen Bestandteile während der Dienstzeiten auf Dauer von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB benannt worden. Auf der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB), von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Fälligkeit des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

| | | | |
|---------------------------|---------|----|----------------------|
| Art der baulichen Nutzung | WA 1 | II | Anzahl der Geschosse |
| Grundflächenzahl (GRZ) | GRZ 0,3 | 0 | Bauweise |

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO i.V. mit textlicher Festsetzung 1

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO)
 GRZ 0,3 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 und 23 BauNVO)
 0 offene Bauweise
 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 A...B Straßenbegrenzungslinie
 Privatstraße

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Räumlicher Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)
 Geltungsbereich Bebauungsplan

Planunterlage
 Abriss Bestand
Text Flurstücksnummern
Text Gemarkungsgrenzen
Text Gemarkung
Text Flurstücke
Text Nachbarbebauung

Stadt Baruth / Mark

-Der Bürgermeister-

| | |
|--|--|
| Vorhaben: BEBAUUNGSPLAN "Wohnbebauung Schöbendorf" | Maßstab: M 1:500 Originalgröße: A3 Quelle: "GeoBasis-DE/LGB2022" |
| Verfahrensstatus: | Satzung |
| Bearbeitungsstand: | März 2024 |
| Planverfasser: | Bruckbauer & Hennen GmbH 14913 Jüterbog, Schillerstraße 45 |