

Bebauungsplan Nr. 2020-05 "Jahnstraße III" der Stadt Treuenbrietzen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WR	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	E/D	o
Bauweise			

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,4 Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO im WR

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3
E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

A, B, C, D i.V.m. textlicher Festsetzung 5

Naturschutz und Landschaftspflege, Erhaltungsbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß CEF Maßnahme i.V.m. Textl. Festsetzung 6.1

Räumlicher Geltungsbereich

§ 9 Abs. 7 BauGB

Geltungsbereich Bebauungsplan

Planunterlage

Text Flur
Text Flurstücke
Nachbarbebauung



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung 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 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 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 Nr. 28);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Grundflächenzahl: GRZ 0,4; Zahl der Vollgeschosse II gilt als Höchstmaß.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Straßenbegrenzungslinie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.

6. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Jahnstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Dies gilt nicht für den durch das Plangebiet verlaufenden Teil der Jahnstraße. Von der Hauptstraße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die o. g. Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005, Teil 1 um nicht mehr als 3 dB(A) an den betreffenden Außenwänden überschritten werden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 CEF Maßnahme

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzte Fläche M 1 zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Zauneidechsenhabitat gemäß CEF Maßnahmenkonzept auszubilden und zu erhalten.

7.2 Stellplätze und Zufahrten

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.

7.3 Nisthilfen

Installierung von zwei Halbhöhlenkästen an Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum dauerhaften Erhalt der Funktion der Fortpflanzungsstätte des Hausrotschwanz. Die Nistkästen sind an geeigneten Stellen in mindestens 3 m Höhe sowie möglichst störungsarm und witterungsgeschützt aufzuhängen

8. Versickerungspflicht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2020-05 „Jahnstraße III“ der Stadt Treuenbrietzen, Stand 6.9.23 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 2.10.23 bis zum 6.11.23 aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. für die Stadt Treuenbrietzen am 23.09.23 im Baumarkt der Stadtverwaltung Treuenbrietzen öffentlich ausgelegt.

Treuenbrietzen, den 23.09.2023

Siegel

Michael Knappe

Bürgermeister der Stadt Treuenbrietzen

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Oktober 2023 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 Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Treuenbrietzen, den 28.03.24

Siegel

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.04.24 den Bebauungsplan Nr. 2020-05 „Jahnstraße III“ der Stadt Treuenbrietzen als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Treuenbrietzen, den 15.04.24

Siegel

Michael Knappe

Bürgermeister der Stadt Treuenbrietzen

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 2020-05 „Jahnstraße III“ der Stadt Treuenbrietzen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Treuenbrietzen, den 24.03.25

Siegel

Michael Knappe

Bürgermeister der Stadt Treuenbrietzen

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2020-05 „Jahnstraße III“ der Stadt Treuenbrietzen wurde am 22.03.25 im Amtsblatt der Stadt Treuenbrietzen ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Treuenbrietzen, den 22.03.2025

Siegel

Michael Knappe

Bürgermeister der Stadt Treuenbrietzen

Stadt Treuenbrietzen

-Der Bürgermeister-

Vorhaben:

BEBAUUNGSPLAN

"Jahnstraße III"

Maßstab: M 1:1.000

Originalblattgröße: A3

Quelle: "GeoBasis-DE/LGB 2021"



Verfahrensstatus: Satzung

Bearbeitungsstand: 15.11.2023

Planverfasser: Bruckbauer & Hennen GmbH
14913 Jüterbog, Schillerstraße 45