



Teil A: Zeichnerische Festsetzungen

Teil B: Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überlagert und ersetzt die betroffenen Geltungsbereiche des Bebauungsplans "Festplatz für den Dannenreicher Zeltfasching". Für die überlagerten Flächen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans "Wohnen an der Chausseestraße". Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Wohnen an der Chausseestraße" tritt der Bebauungsplan "Festplatz für den Dannenreicher Zeltfasching" außer Kraft.

- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Es wird ein dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß §5a BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
 - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
 - Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die dörflichen Wohngebiete MDW 1- 3 sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.
 - Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze ausnahmsweise zulässig.
 - Im Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Traufhöhe beträgt maximal 6,50 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m.

- Überbaubare Grundstücksflächen
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Baugrenzen festgesetzt.
 - Nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- Stellplätze
 - Die Stellplätze und Zufahrten sind auf den Grundstücken herzurichten. Es sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Pro Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze herzustellen. Pro angefangene 50 m² versiegelte Grundstücksfläche für die gewerbliche Nutzung sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen
- Straßenverkehrsflächen
 - Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Gehweg" festgesetzt.
 - Der Gehweg ist zugunsten der Allgemeinheit und straßenbegleitend zur Chausseestraße anzulegen.

- Grünflächen
 - Die Grünflächen mit Zweckbestimmung "Erholungsgarten" sind als Gartenflächen für die anteilig angrenzende Wohnbebauung des dörflichen Wohngebiets herzurichten. Genehmigungsfreie Nebenanlagen für die Gartenpflege oder Erholungsnutzung sind in den Grünflächen zulässig.
 - Geschotterte Flächen in der Summe >2m² sind untersagt.
 - Innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans sind je angefangener 50 m² der von baulichen Anlagen überdeckte Anteil des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 2 BauNVO 1 Baum mit einem Mindest-Stammumfang vom 12 cm oder alternativ je angefangener 10 m² der von baulichen Anlagen überdeckte Anteil des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 2 BauNVO 1 Strauch mit einer Mindesthöhe von 60 cm zu pflanzen.
- Flächen der Landwirtschaft und Forstwirtschaft
 - Die festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen sind von anderen Nutzungen freizuhalten.

- Niederschlagswasser

Der anfallende Niederschlag ist auf den unbebauten Flächen bzw. Vegetationsflächen des jeweiligen Grundstücks oder durch geeignete Sickeranlagen zu versickern.

Maßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag
 VASB1: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden sollten Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Sollten Rodungsmaßnahmen in der Brutzeit trotzdem erforderlich werden, ist das Gehölz davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Fachmann zu überprüfen.

VASB2: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Vögeln oder Fledermäuse auszuschließen ist vor den Abrissarbeiten an den Gebäuden von einem Fachmann zu überprüfen, ob sich daran geschützte Niststätten oder Quartiere befinden und ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.

Hinweis
 Altlasten: Nahe des Plangebiets befinden sich Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen. Treten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auf, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß §31 Abs. 1 BbgAbfBodG umgehend zu informieren.

Wald: An das Plangebiet grenzt eine Waldfläche gem. §2 LWaldG.

Schallimmission: Ca. 400 m nördlich des Plangebiets ist die Autobahn A12.

Straßenbäume: Entlang der Chausseestraße stehen straßenbegleitend Bäume. Diese sind gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises zu erhalten und schützen.

Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §19 BauNVO)

	Dörfliches Wohngebiet
	Geschossflächenzahl, Höchstmaß
	Grundflächenzahl, Höchstmaß
	offene Bauweise

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

- Verkehrsflächen

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 BauGB)
	Gehweg

- Grünflächen

	Grünflächen mit Zweckbestimmung "Erholungsgarten"
--	---

- Flächen der Landwirtschaft und Forstwirtschaft

	landwirtschaftliche Flächen
--	-----------------------------

6. sonstige Planzeichen

	Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)
	Flurstücksgrenze
	Gebäude
	Flurgrenze

Pflanzenliste

Bäume	Sträucher
Acer campestre - Feld-Ahorn	Prunus spinosa - Schlehe
Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Rosa canina agg. - Hunds-Rose
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn	Rosa corymbifera agg. - Hecken-Rose
Betula pendula - Sand-Birke	Rosa rubiginosa agg. - Wein-Rose
Carpinus betulus - Hainbuche	Rosa elliptica agg. - Keilblättrige Rose
Fagus sylvatica - Rot-Buche	Rosa lomentosa agg. - Filz-Rose
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche	Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
Quercus robur - Stiel-Eiche	Corylus avellana - Strauchhasel
Sorbus aucuparia - Eberesche	Crataegus monogynd - Eingrifflicher Weißdorn
Sorbus torminalis - Elsbeere	Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Tilia cordata - Winterlinde	Cytisus scoparius - Besen-Ginster
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	
Ulmus glabra - Berg-Ulme	
Ulmus laevis - Flatter-Ulme	
Ulmus minor - Feld-Ulme	
Malus domestica - Kultur-Apfel	
Malus sylvestris - Wild-Apfel	

Verfahrensvermerke

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vomübereinstimmen.
 Ausgefertigt, den.....

.....(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan am mit Beschluss-Nr. als Satzung beschlossen.

..... Datum / Unterschrift Siegel

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Demnach werden Fehler unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht worden sind. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

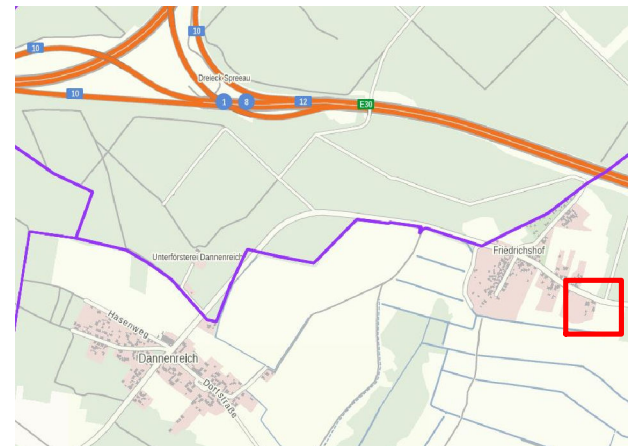
..... Datum / Unterschrift Siegel

Katastervermerk

Die verwendete Planungsgrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskataster 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

..... Datum/Siegel Unterschrift

- Rechtsgrundlagen**
- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl.2025 I Nr. 348)
- BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).
- PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne um die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 1802).
- BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).



Übersichtskarte Plangebiet



Gemeinde Heidensee

**OT Dannenreich
(bei Friedrichshof)**

**Bebauungsplan
"Wohnen in der Chausseestraße"**

Entwurf
Stand 16.02.2026

Maßstab (A2)
1 : 1 000



Bearbeitung
HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstr. 15
15831 Blankenfelde Mahlow
Tel. 033708 902470 // info@hibuplan.de