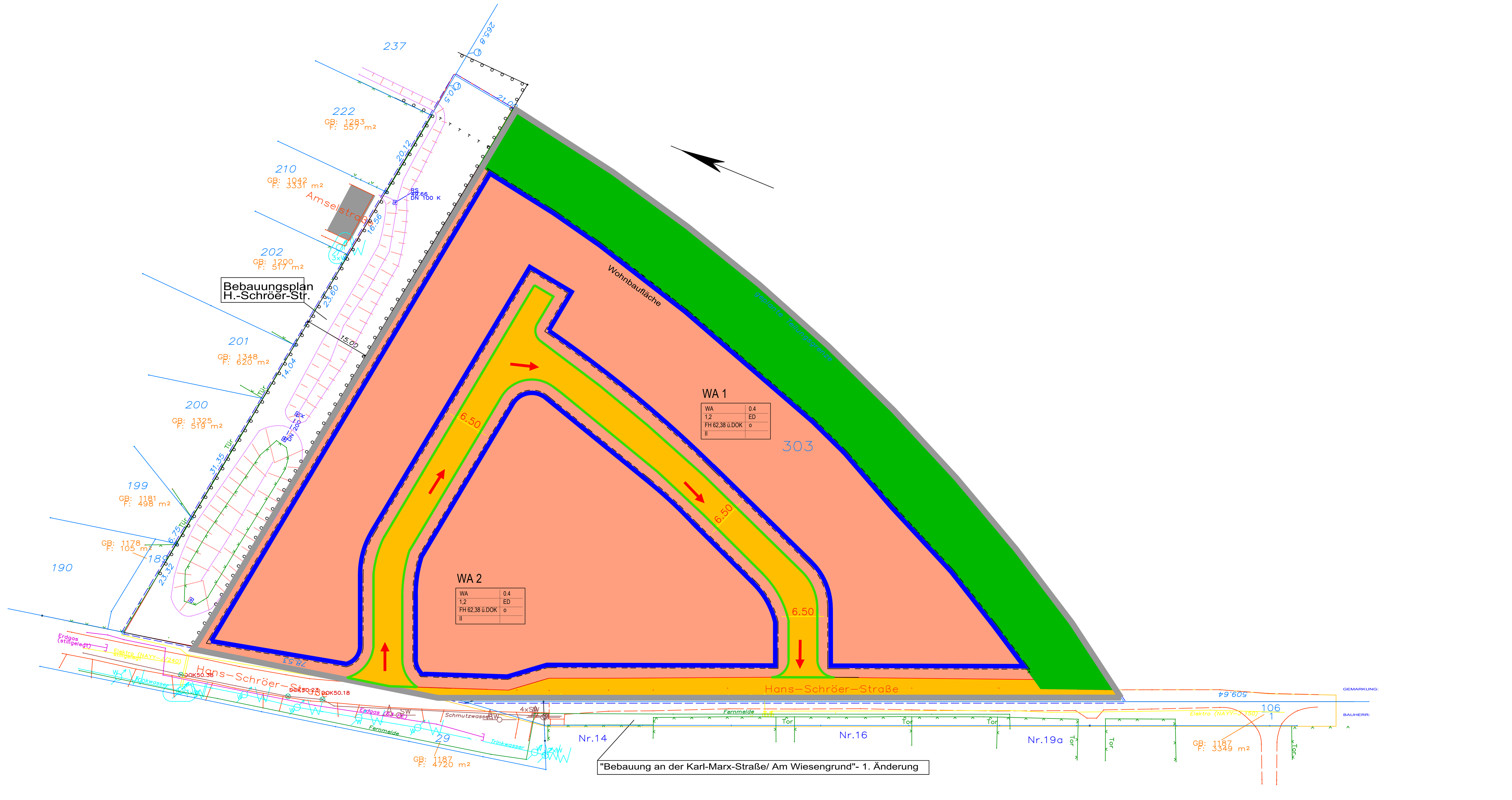

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — **Allgemeines Wohn**gebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	offene Bauweise
II	Geschossigkeit

Baugrenze

3. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie / Einbahnstraße

4. Grünanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

5. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

6. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Gebäude Bestand

WA	0.4
1,2	ED
FH 62,38 ü.DOK	o
II	

Nutzungsschablone

Rechtsgrundlagen (Stand Dezember 2024)

- **Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist"**
- **Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).**
- **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"**
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])**

Gemarkung: Herzfelde, Flur: 002, Flurstück: 303

Katastervermerk

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 18.08.2022 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.

....

(Siegel)

Unterschrift

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

´1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- un Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (hier nicht zugelassen),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (hier nicht zugelassen),
- Anlagen für Verwaltung (hier nicht zugelassen),
- Gartenbaubetriebe (hier nicht zugelassen),
- Tankstellen (hier nicht zugelassen),

1.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,40, die festgesetzte Geschossflächenzahl beträgt 1,2.

1.3 Alle Festsetzungen aus dem Durchführungsvertrag sind verbindlich umzusetzen.

1.4 Es ist eine max. Firsthöhe von 12,00m (50,38 DOK) gestattet.

1.5 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.21 wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung festgesetzt.

1.6 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.7 Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.

1.8 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. Hinweise zum Umweltschutz

2.1 Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. (gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG iV. § 9 Abs.4)

2.2 Die Bauzeitenregelung (Erdbau zwischen 1.11. und 28.02.) ist einzuhalten.

2.3 Es sind einheimische Gehölze zum Ausgleich der Versiegelung zu pflanzen. Der Ausgleich erfolgt entsprechend der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. Pro 50 qm überbaute Fläche sind 10 lfm Hecke oder 1 Baum zu pflanzen.

Als Heckenbepflanzung sind folgende Arten zulässig:

Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Bastard- Weißdorn	Crataegus x macrocarpa
Großfrucht-Weißdorn	Crataegus x media
Verschiedenzähniger Weißdorn	Crataegus x subsphericea
Falsche Weinrose	Rosa columnifera
Hecken-Rose	Rosa crymbifera
Geruchlose Rose	Rosa inodora
Kratz-Rose	Rosa pseudoscabriuscula
Sherards Rose	Rosa sharardii
Falsche Hundsrose	Rosa subcanina
Falsche Heckenrose	Rosa subcollina
Flaum-Rose	Rosa tomentella

Als Baumbepflanzungen sind einheimische Gehölze zu pflanzen:

Amelancier Lamarckii	Crataegus Leavigata
Cornus Controversa	Prunus Subhirtella "Autumnalis"
Cornus Mas L.	

3. Verkehrstechnischen Festsetzungen

3.1 Das Parken ist nur auf dem eigenen Grundstück zulässig.

Verfahren

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 02.09. 2021 wurde die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.06. 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rüdersdorf bei Berlin, den ……….........

....

Bürgermeisterin

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ……….......bis einschließlich ………......... Der Beschluss sowie Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am ………......... ortsüblich bekannt gemacht.

Rüdersdorf bei Berlin, den ……….........

....

Bürgermeisterin

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 erfolgte vom ………......... (Datum des Anschreibens) bis einschließlich ……….........

Rüdersdorf bei Berlin, den ……….........

....

Bürgermeisterin

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom …………..... bis einschließlich ………......... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ………......... ortsüblich bekannt gemacht.

Rüdersdorf bei Berlin, den ……….........

....

Bürgermeisterin

Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 erfolgte vom ………......... (Datum des Anschreibens) bis einschließlich ……….........

Rüdersdorf bei Berlin, den ……….........

....

Bürgermeisterin

In der Sitzung der Gemeindevertretung am ………......... wurde dieser Bebauungsplan nebst Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Rüdersdorf bei Berlin, den ……….........

....

Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde am ………......... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis,dass der Bebaungsplan im Amt eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten

Rüdersdorf bei Berlin, den ……….........

....

Bürgermeisterin

Projekt:	VBP / VEP "B-Plan Nr. 45 Wohnbebauung Hans-Schröer-Straße Süd"
Titel:	VBP Vorentwurf
Auftraggeber:	Progressio Immobilien Herzfelde GmbH Berliner Straße 29, 16321 Bernau bei Berlin
Maßstab:	1 : 250 — Blatt 1 von 2
Auftragnehmer:	**LANDPLAN GmbH** 15378 Rüdersdorf, Möllenstraße 50 Haus 10D Telefon (033434) 806733 Fax (033434) 806737 Internet: http://www.landplan.de
bearbeitet:	J. Volk — gezeichnet: I. Volk — Stand: Dezember 2024

P:\Projekte\Gemeinde_Rüdersdorf\22-029a_VBP_Herzfelde-Hans_Schröer_Straße\Karten\Umplanung_05_2024\B-PlanNr45_WohnbebauungHansSchroerStr_Vorentwurf_Planzeichnung_Dezember2024.dwg