

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 13.11.2017 die Aufstellung des B-Plans "Schenkenland-Schule GOST Berliner Straße 74/75" beschlossen.
- Der Vorentwurf des B-Plans hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.05.2024 bis einschließlich 05.06.2024 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 09 vom 02.05.2024 bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.04.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am den Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung gebilligt und zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf des B-Plans hat in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. vom bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat in öffentlicher Sitzung am die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der B-Plan "Schenkenland-Schule GOST Berliner Straße 74/75", bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) wurde in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung am als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Teupitz, den
Siegel
Amtdirektor

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 07.12.2023 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.

Königs Wusterhausen, den
Siegel
ÖBVI

- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmen.

Ausgefertigt Teupitz, den
Siegel
Amtdirektor

- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt am bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Teupitz, den
Siegel
Amtdirektor

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) 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

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 16)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (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

Teil II Textliche Festsetzungen

II.I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Gemeinbedarfsflächen (§9 (1) Nr. 5 BauGB)**
 - GB 1: Fläche für den Gemeinbedarf (§9 (1) Nr. 5 BauGB)
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf dient der Zweckbestimmung Schule. Zulässig sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für schulische Zwecke.
 - GB 2: Fläche für den Gemeinbedarf (§9 (1) Nr. 5 BauGB)
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf dient der Zweckbestimmung Sporthalle. Zulässig ist eine 3-Feld-Sporthalle für Schul- und Vereinssport.

- Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO** sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge** sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**
 - Als Maß der baulichen Nutzung wird die max. zul. Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Die festgesetzten max. zul. Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Wärmepumpen und Solaranlagen.

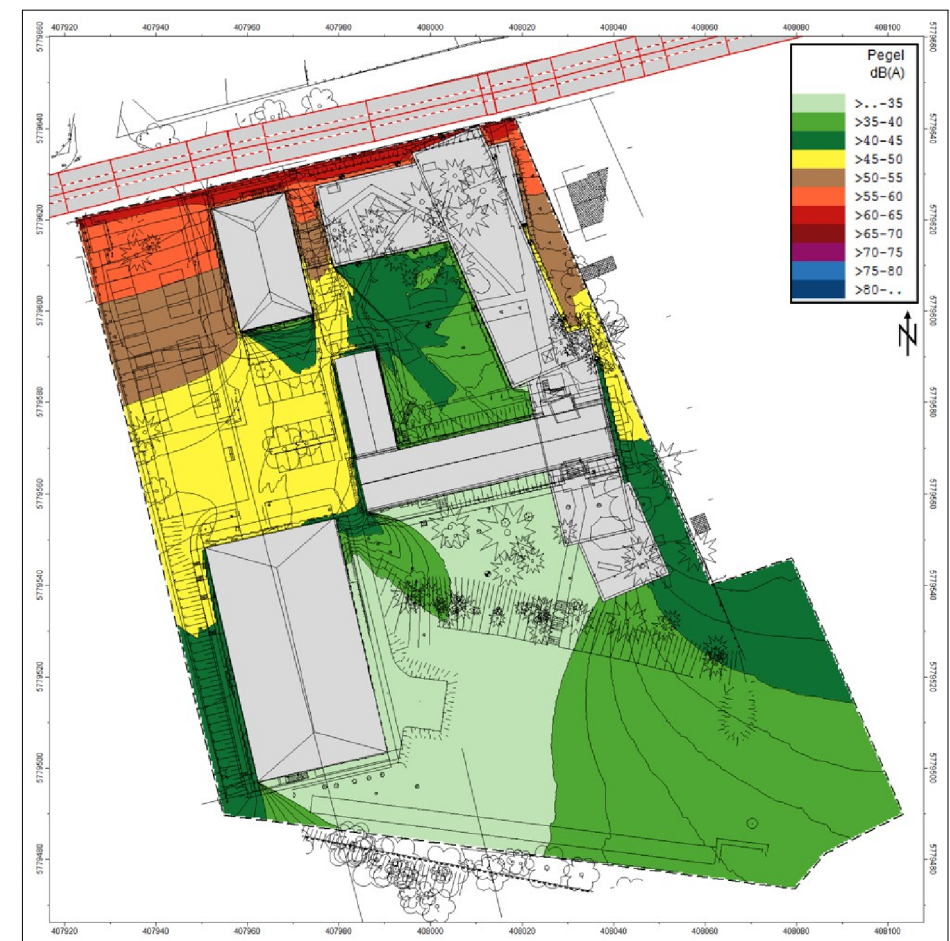
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)**

- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei Errichtung, Änderung und / oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude einschließlich deren Anlagen zur Lüftung so auszubilden, dass ein Innenraumpegel $L_{p,IN}$ von 35dB(A) nicht überschritten wird.

Die Ermittlung des Innenraumpegels ist auf der Grundlage der nachstehenden Methodik vorzunehmen:

$$L_I = L_a - R'_{w,rez} + 10 \cdot \lg\left(\frac{S_d}{A}\right) + K$$

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist folgender Darstellung "Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Tag, Straßenverkehrs-lärm, Ebene 6m" (Auszug "Schalltechn. Gutachten" v. 09.08.2024, GWJ - Anlage 6 der Begründung) abzuleiten:



Ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel kann dann zugrunde gelegt werden, wenn dieser im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird oder die im schalltechnischen Gutachten angenommenen Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. In diesem Zusammenhang ist eine Abweichung von den textlichen Festsetzungen möglich.

- Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass die im schalltechnischen Gutachten angenommenen Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind und sich infolgedessen geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, sind diese zur Ermittlung der erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109-2 sowie den Nachweis der Einhaltung des Innenraumpegels heranzuziehen.

II.II. Grünordnerische Festsetzungen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- In den Baugebieten ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen sind unzulässig.

- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- Auf den Grundstücksflächen ist je angefangene 50m² hinzutretender Bodenversiegelung 1 standortgerechter heimischer Laubbäume und/oder hochstämmige Obstbäume der Artenlisten A oder B anzupflanzen. Als Mindestpflanzqualität sind Bäume als Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, mit Ballen, SIU 14-16cm zu verwenden.

- Anstelle von Baumpflanzung ist je angefangene 50m² hinzutretender Bodenversiegelung auch das Anpflanzen einer Gehölzfläche von 50m² zulässig. Je Quadratmeter Gehölzfläche sind 2 Sträucher der Artenliste C mit einer Pflanzgutmindestgröße von 40 bis 100 cm anzupflanzen.

3. Artenlisten

Die Pflanzungen sind zu erhalten, bei Abgang ist gleichartiger Ersatz bzw. anderweitiger Ersatz gem. Artenliste zu pflanzen.

- | | | |
|--|--|--|
| A: Laubbäume
Mehlbere
Feld-Ahorn
Ulm
Hainbuche
Walnuss
Rotbuche
Feld-Ahorn
Bergahorn
Spitz-Ahorn
Hänge-Birke
Moor-Birke
Hainbuche
Rot-Buche
Gemeine Esche | B: Obstbäume
Kultur-Apfel
Wild-Apfel
Vogelkirsche
Sauer-Kirsche
Gew. Kulturpflaume
Kultur-Birne
Wild-Birne | C: Sträucher
Roter Hartriegel
Gemeiner Schneeball
Gemeine Hasel
Zweigflügel Weißdorn
Europäisches Pfaffenhütchen
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Purgier-Kreuzdorn
Hunds-Rose
Fitz-Rose
Gewöhnliche Brombeere
Echte Himbeere
Schwarzer Holunder |
|--|--|--|

II.III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9(4) BauGB i. V. m. §87 BbgBO)

- Zahl der notwendigen Stellplätze (§49 (1) BbgBO)**
Bei der Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Flächen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeuge zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze für Kfz hergestellt und jederzeit benutzbar gehalten werden.
Als Zahl der notwendigen Stellplätze wird 1 Stellplatz je Schul-Klasse festgesetzt.

Planzeichenlegende

- Gemeinbedarfsflächen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**
 - GB1 Schule: Fläche für den Gemeinbedarf soziale Einrichtungen Zweckbestimmung Schule
 - GB2 Sporthalle: Fläche für den Gemeinbedarf soziale Einrichtungen Zweckbestimmung Sporthalle
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenze
- Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - z.B. OK 51.50: max. zulässige Höhe baulicher Anlagen über NHN im System DHHN2016
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Ein- und Ausfahrbereich
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§9 (1) Nr. 14 BauGB)**
 - Zweckbestimmung: Abwasser
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (z.B. 13.70)
 - Maßangaben in Metern (z.B. 18.00)
 - Länge der Baugrenze in Metern
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) notwendige Stellplätze gem. BbgBO

Darstellungen ohne Normcharakter

- z.B. 88: Höhenpunkt des natürlichen Geländes (Höhe über NHN im System DHHN2016)
- Abbruch baulicher Anlagen
- Bestandsgebäude

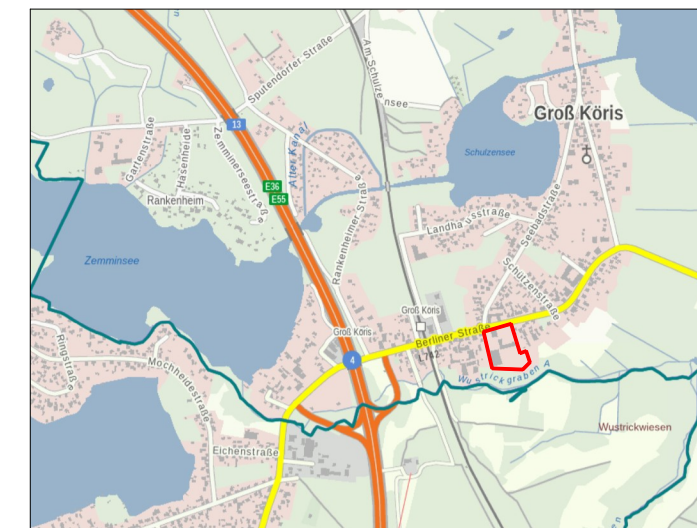
III. Nachrichtliche Übernahmen

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Köris v. 03.02.2014.

IV. Hinweise zum Vollzug der Vermeidungsmaßnahmen

- Bauzeitenregelung**
Die Baufeldfreimachung (einschl. Baumfällungen und Rodungen) darf nicht innerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September (Schutzzeit) durchgeführt werden.
- Artenschutz**
Soll die Baufeldberäumung innerhalb der Schutzzeit gem. Pkt. 1 erfolgen, ist durch qualifiziertes, fach- und sachkundiges Personal auf der zur Beräumung beabsichtigten Fläche eine Kontrolle auf Brut- und Niststätten durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens der uNB zu übermitteln. Bei festgestellten Nistplätzen sind artspezifische Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Übersichtsplan

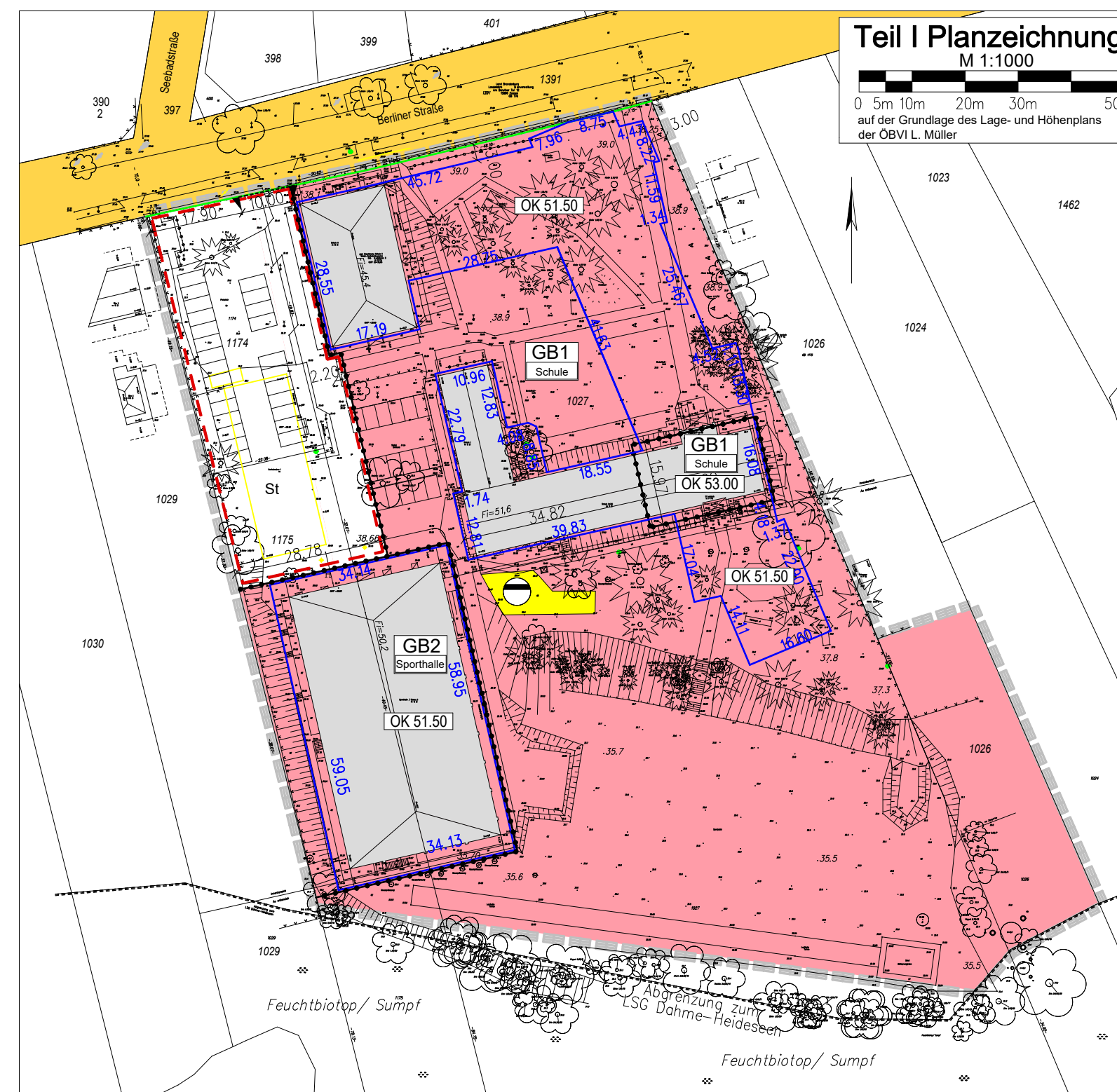


- Umsiedlung von Waldameisen**
Die Umsetzung des Waldameisenneests bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist.
Die im Plangebiet vorhandene Ansiedlung der Waldameise ist vor Baufeldfreimachung durch ausgebildetes bzw. geschultes Fachpersonal auszuheben und auf eine geeignete Fläche innerhalb des Plangebietes - im Zeitraum zwischen 15. März und 15. Mai - umzusiedeln.

- Anbringen von Vogel-Nisthilfen**
Der Verlust von 7 Niststätten infolge baulicher Änderungen an der Ostseite des Gebäudebestandes ist in einem Verhältnis von 1:2 zu kompensieren. Es sind 7 Ersatznisthilfen für den Mauersegler und 7 Nisthöhlen für den Star an Gebäuden (vorzugsweise Ostseite) oder Gehölzen innerhalb des Plangebietes anzubringen.

- Anbringen von Fledermaus-Ersatzquartieren**
Der Verlust von 14 Fledermausquartieren infolge baulicher Änderungen an der Ostseite des Gebäudebestandes ist in einem Verhältnis von 1:1 zu kompensieren. Es sind 14 Ersatzquartiere an Gebäuden oder Gehölzen innerhalb des Plangebietes anzubringen.

Bebauungsplan "Schenkenland-Schule GOST Berliner Straße 74/75"



ENTWURF Bebauungsplan "Schenkenland-Schule GOST Berliner Straße 74/75" Gemeinde Groß Köris Landkreis Dahme-Spreewald		
Plangebende Gemeinde: Gemeinde Groß Köris vert. d. Amt Schenkendörfchen Markt 9 15755 Teupitz	Stadtplanung: C. Bley, Arch. f. Stadtplanung Schwartzkopffstraße 1 15745 Wildau	
Vermessung: OBVI L. Müller Funkeberg 1 15711 Königs Wusterhausen	Fachbeitrag Umwelt: Th. Briesenick B. Sc. f. Landschaftsplanung Gräbendorfer Straße 13 15754 Heidesee	
Planfassung f. d. Billigung und förmliche Beteiligung	Stand: 12.08.2024	M 1:1000