

Planzeichenerklärung

Planzeichnung M 1:500

Flächen für den Gemeinbedarf §9 Abs.1 Nr.5 BauGB

Zweckbestimmung:

- Gemeindezentrum,
- Feuerwache
- Jugendfreizeitheim

Überbaubare Grundstücksfläche §9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze §23 Abs.1 und 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

II III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m §16 BauNVO

Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes §16 Abs.5 BauNVO

Hinweisliche Darstellung

10m Bemaßung Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorhandenes Gebäude
- vorhandene Flächenbefestigung
- vorhandene Zäunung
- vorh. Baum mit Angabe StU und Kronendurchmesser in m
- vorhandene Sträucher/Gehölzfläche
- vorh. Kanaldeckel, RW-Einlauf
- vorh. Poller, vorh. Straßenbeleuchtung
- vorh. Böschung
- vorh. Geländehöhe in m über NHN

Rechtliche Grundlagen

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

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) 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])

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.

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

I. Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1. BauGB, BauNVO)

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§9(1) Nr. 5. BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum, Feuerwache und Jugendfreizeitheim“ sind nur folgende Anlagen für Verwaltung sowie für soziale und kulturelle Zwecke und für Sicherheit und Ordnung einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze zulässig:

- Verwaltungen,
- Bürgersaal,
- Bibliothek und Mediathek
- Feuerwache
- Jugendfreizeitheim

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1. BauGB, BauNVO)

Grundflächenzahl (§9Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt: Grundflächenzahl **GRZ 0,5**

Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die Grundflächenzahl um bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise (§9(1) Nr. 2. BauGB, BauNVO)

(1) Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO wie folgt festgesetzt:

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die maximale zulässige Gebäudelänge entspricht den Abmessungen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

4. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.

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

5.1 Dachbegrünung

Neu herzustellende Dachflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

5.2 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten

Eine Befestigung von Stellplatzflächen für Pkw und ihren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Rasengitter, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB

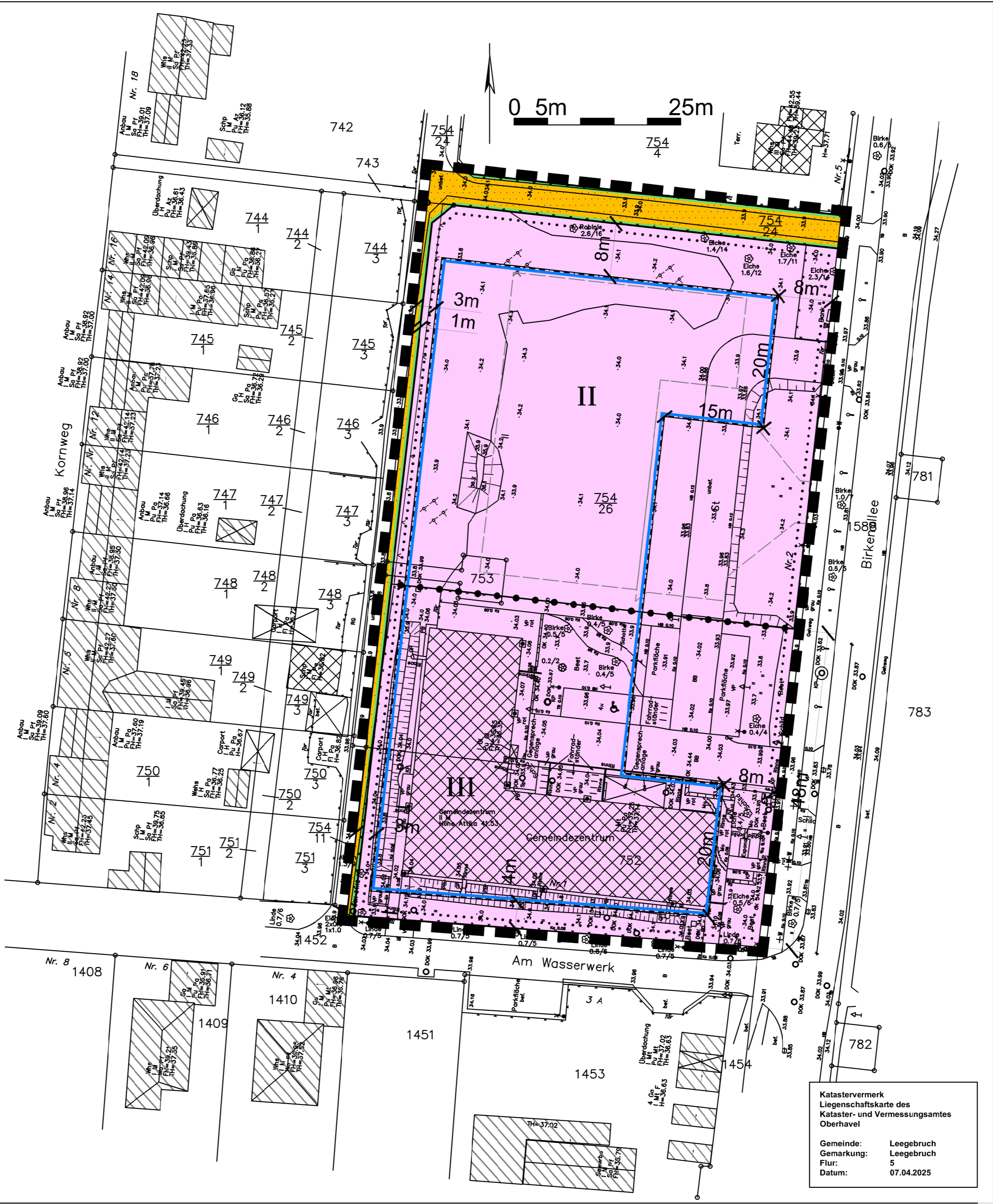
(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Leegebruch (Baumschutzsatzung - BaumSchS) in der jeweils gültigen Fassung.

III. Hinweise zum Artenschutz (Avifauna, Fledermäuse)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, soll die Beseitigung von Gehölzen gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

Sollten die Bauarbeiten jedoch innerhalb der Vegetationszeit beginnen, ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen, die die Fläche zuvor noch einmal auf besonders bzw. streng geschützte Arten kontrolliert und freigibt.

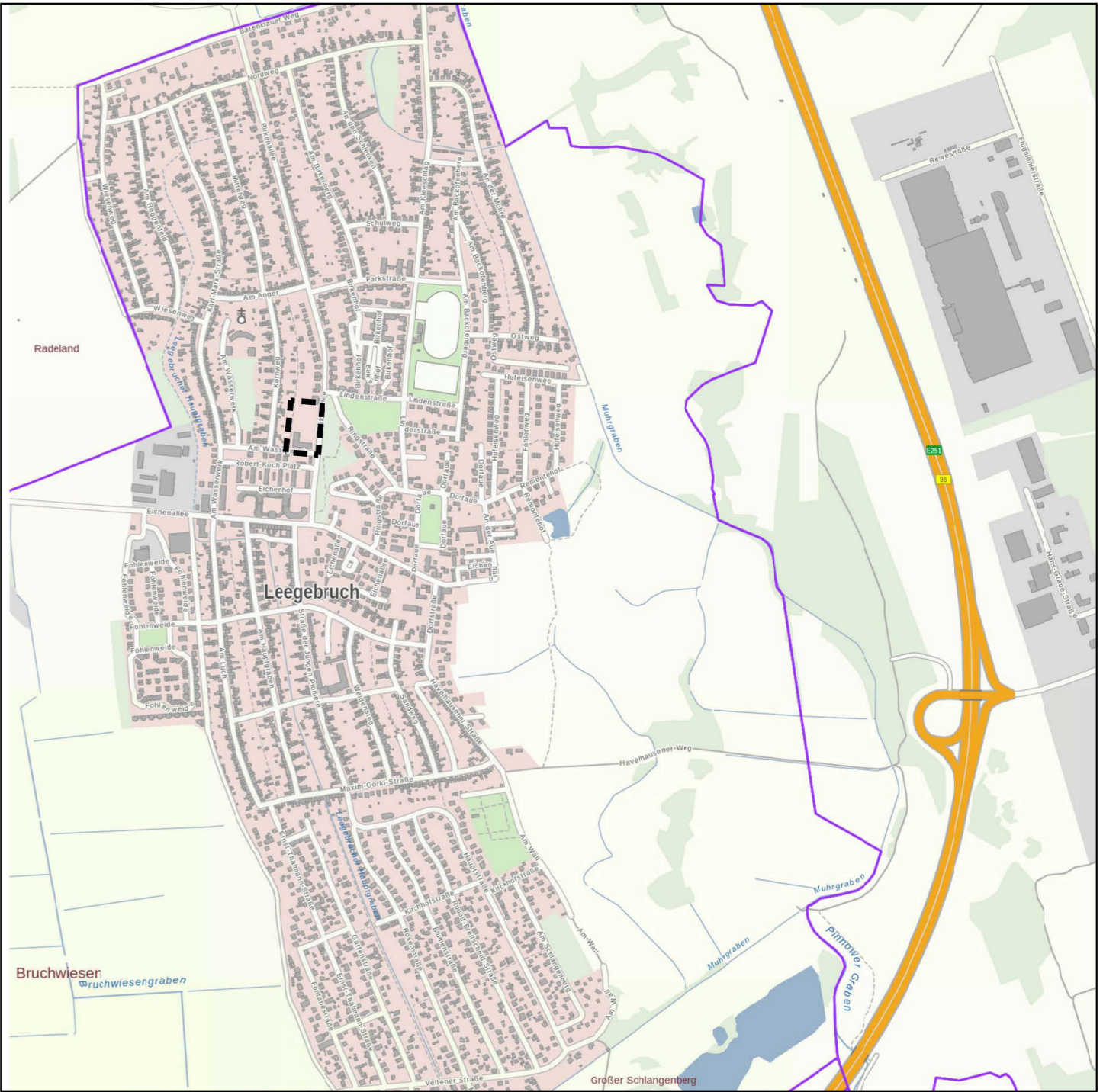
Vor künftigen Eingriffen in den Gehölzbestand ist dieser dann durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Sommerquartieren von Fledermäusen der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.



Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3(1) und §4(1) BauGB war abgesehen worden.
- Gemeinde Leegebruch, den Der Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde beteiligt.
- Gemeinde Leegebruch, den Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertreterversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Stand Mai 2025 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Gemeinde Leegebruch, den Der Bürgermeister
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom Mai 2025 erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich nach §13a BauGB in Verbindung mit §3(2) BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Gemeinde Leegebruch, den Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §13a BauGB in Verbindung mit §4(2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom Mai 2025 parallel zur Beteiligung nach § 3(2) BauGB beteiligt worden.
- Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst.
- Gemeinde Leegebruch, den Der Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Ort, Datum Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers
- Der Bebauungsplan in der Fassung von wurde am von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- Gemeinde Leegebruch, den Der Bürgermeister
- Ausfertigerungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.
- Gemeinde Leegebruch, den Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 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 am wie folgt bekannt gemacht worden: In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde. In der Bekanntmachung ist gemäß §215(2) BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Gemeinde Leegebruch Land, den Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes



Änderungsbebauungsplan der Gemeinde Leegebruch Nr. 19.1

"Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk"

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)

Entwurf Mai 2025

Planverfasser: **Dipl. Ing. Anke Ludewig, - Architektin -**

Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer

Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13

16547 Birkenwerder, Tel.: 03303 502916

e-mail: ludewig@planungsbueroludewig.de

Planungsbüro

Ludewig