

BEBAUUNGSPLAN Nr.10-Langengrassau "Wohngebiet Am Bahndamm" DER GEMEINDE HEIDEBLICK



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Bauutzungsverordnung 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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])
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO)
Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dörfliches Wohngebiet 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 und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gem. § 5a Abs. 3 sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 19 und 20 BauNVO)
Im Dörflichen Wohngebiet 2 (MDW 2) ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses über höchstens zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m erreicht.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)
Für das Dörfliche Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im Dörflichen Wohngebiet 1 (MDW 1) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Im Dörflichen Wohngebiet sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück zu errichten.

5 Wohngebäude für eine bestimmte Personengruppe (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Im MDW 2 ist bei der Errichtung von Wohngebäuden mindestens eine Wohnung für alle Menschen oder Menschen mit Behinderung herzustellen und zu verwenden. Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine rollstuhlgerechte Grundrissorganisation und Wohnungsausstattung aufweisen.

6 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche ist öffentlich. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

7 Versickerungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

8 Lärmschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärm muss im MDW 2 mindestens ein schutzbedürftiger Raum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Räume mit mehr als zwei Fenstern zu der von der Bundesstraße abgewandten Gebäudesite orientiert sein.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

9.2 Im Dörflichen Wohngebiet sind Schottergärten unzulässig.

9.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 Meter Höhe). Die Gehölzliste wird empfohlen.

9.4 Die mit A 1 gekennzeichneten Flächen dienen zur Anlage linienhafter Gehölzstrukturen. Hierzu sind zu pflanzen: je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Pflanzqualität: Stammumfang von 10 – 12 cm gemessen in 1 Meter Höhe sowie 10 Sträucher der Qualität: ität 60/80. Die Gehölzliste wird empfohlen.

Hinweise:

Denkmalschutz: Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind ertauungspflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Alltlasten: Auf dem Flurstück 492 der Flur 7 in der Gemarkung Langengrassau ist unter der ISAL-Nummer 0332610150 eine festgestellte Altablagung mit der örtlichen Bezeichnung "Müllkippe am Sportplatz, Langengrassau" registriert. Sensible Nutzungen sind unzulässig. Im Vorfeld von Nutzungsänderungen sind im Rahmen durchzuführender Voruntersuchungen der gesamte Deponiekörper abzugrenzen und nach § 12 BbgSchV eine orientierende Untersuchung durchzuführen.

Ausgleichsflächen / -maßnahmen:

Auf dem Flurstück 492 befindet sich eine Ausgleichsfläche mit dem Thema „Feuchte Senke“ für die Errichtung von Windkraftanlagen zwischen Langengrassau und Zöllmersdorf.

Auf dem Flurstück 494, am östlichen Rand zum Flurstück 628 befindet sich eine Kompensationsmaßnahme aus einem Straßen- bzw. Radewegebau des Landesbetriebes Straßenwesen. Hier wurden sieben Bäume gepflanzt.

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsvermerk
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10-Langengrassau „Wohngebiet Am Bahndamm“ der Gemeinde Heideblick, Stand wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis zum aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung am im Baumt der Gemeindeverwaltung Heideblick öffentlich ausgestellt.

Heideblick, den
Siegel
Frank Deutschmann
Bürgermeister der Gemeinde Heideblick

1. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 12/2022 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, den
Siegel
Name / Vermessungsbüro -
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung Heideblick hat am den Bebauungsplan Nr. 10-Langengrassau „Wohngebiet Am Bahndamm“ der Gemeinde Heideblick als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Heideblick, den
Siegel
Frank Deutschmann
Bürgermeister der Gemeinde Heideblick

3. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 10-Langengrassau „Wohngebiet Am Bahndamm“ der Gemeinde Heideblick und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung Heideblick vom übereinstimmen.

Heideblick, den
Siegel
Frank Deutschmann
Bürgermeister der Gemeinde Heideblick

4. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10-Langengrassau „Wohngebiet Am Bahndamm“ der Gemeinde Heideblick wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Heideblick, den
Siegel
Frank Deutschmann
Bürgermeister der Gemeinde Heideblick

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	MDW	II	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	o	Bauweise
zulässige Bauweise			

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Dörfliche Wohngebiete gemäß § 5a BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl gemäß textlicher Festsetzung 2
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) i.V.m. textlicher Festsetzung 2
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und textlicher Festsetzung 3

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

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Feuerwehr
- Spielfläche

Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Weg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- "linienhafte Gehölzstruktur"
- private Grünfläche

Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzflächen i.V.m. textlicher Festsetzung 8.4
- Erhaltung Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Alltlastenverdachtsflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nachrichtliche Übernahme
- Bodendenkmal 13346

Planunterlagen

- Text Flure
- Text Flurstücke
- Flurstück
- Flurlinie
- Straßennamen
- Nachbargebäude

Auszug Legende Vermessung

Maße und Zahlen

Grenzlänge	22,03
Grenzlänge (graphisch ermittelt)	(2,3)
Flurstücksnummer	266
Flurstücksnummer (neu)	295
örtlich gemessene Höhe	77,50
Bäume:	
Stammumfang (m) = 0,6	
Kronendurchmesser (m) = 13	
(maßstäblich dargestellt)	0,6/13

GEMEINDE HEIDEBLICK
-Der Bürgermeister-

Vorhaben: **BEBAUUNGSPLAN**
Nr. 10 - Langengrassau
"Wohngebiet Am Bahndamm"

Maßstab: **1 : 1.000**

Originalplattform: A2
Quellenvermerk: (c) Geobasis-DE/LGB 2022

Verfahrensstatus: **2. Entwurf**

Bearbeitungsstand: **26.02.2026**

Planverfasser: **Bruckbauer & Hennen GmbH**
14913 Jüterbog, Schillerstraße 45