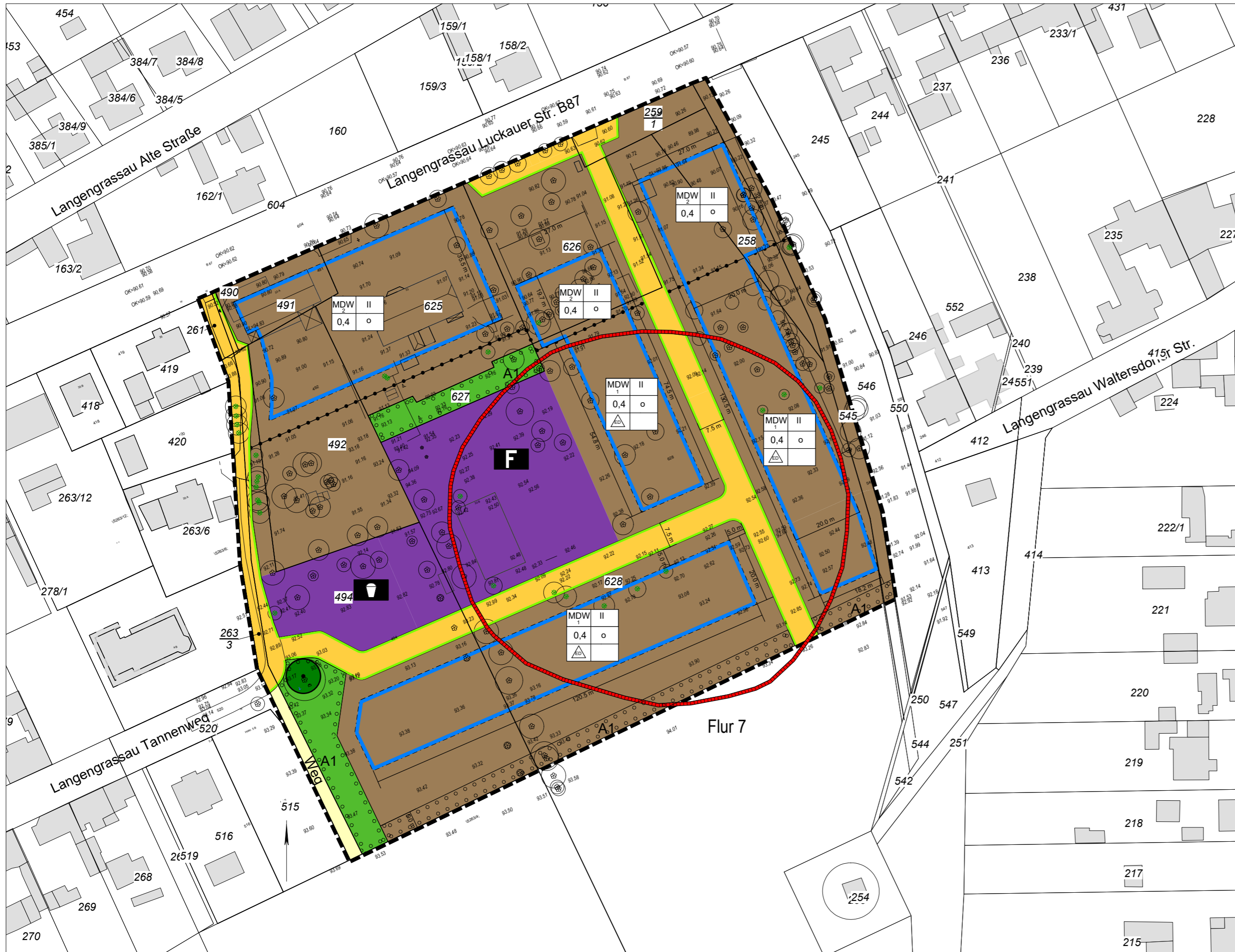


BEBAUUNGSPLAN Nr.10-Langengrassau "Wohngebiet am Bahndamm" DER GEMEINDE HEIDEBLICK



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

| | | | |
|---------------------------|-----|----|----------------------|
| Art der baulichen Nutzung | MDW | II | Anzahl der Geschosse |
| 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

ED 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
 Spielanlage

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"

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

Alllastverdachtsflächen

Geltungsbereich des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmal 13346

Planunterlage

Text Flure
 Flurline

Text Flurstücke
 Straßennamen

Flurstück
 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 |

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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
- 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
- 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./23, [Nr. 18])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl./25, [Nr. 17])
- 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
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl./25, [Nr. 17])

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Lärmschutzfestsetzungen (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 Zum Schutz vor Lärm muss im MDW 2 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - 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 % Fugenteil) zulässig.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind Schottergärten unzulässig.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum (Pflanzqualität: H) -ochstamm, Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 Meter Höhe). Die Gehölzliste wird empfohlen.
 - 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 60/80. Die Gehölzliste wird empfohlen.

| Gehölzliste Sträucher | Sträucher |
|---|-----------|
| Blutroter Hartnigel (Cornus sanguinea), Eigriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Europ. Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Faulbaum (Fraxinus alnus), Ohr-Weide (Salix aurita), Grau-Weide (Salix cinerea), Purpur-Weide (Salix purpurea), Kriech-Weide (Salix repens), Mandel-Weide (Salix triandra), Korb-Weide (Salix viminalis), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Hunds-Rose (Rosa canina), Hecken-Rose (Rosa corymbifera), Himbeere (Rubus idaeus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare) | |

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsermerk
 Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Bahndamm Langengrassau“ 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 Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Heideblick Nr. am im Baumtat der Gemeindeverwaltung Heideblick öffentlich ausgelegt.

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 Gemeindevertreterversammlung hat am den Bebauungsplan „Wohngebiet Am Bahndamm Langengrassau“ der Gemeinde Heideblick als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Heideblick, den
 Siegel Frank Deutschmann
 Bürgermeister der Gemeinde Heideblick

3. Ausfertigung
 Der Bebauungsplan „Wohngebiet Am Bahndamm Langengrassau“ der Gemeinde Heideblick, (ggf.) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Heideblick, den
 Siegel Frank Deutschmann
 Bürgermeister der Gemeinde Heideblick

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

Heideblick, den
 Siegel Frank Deutschmann
 Bürgermeister der Gemeinde Heideblick

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: Entwurf

Bearbeitungsstand: 16.10.2025

Planverfasser: Bruckbauer & Hennen GmbH
 14913 Jüterbog, Schillerstraße 45