

Vorentwurf
nicht rechtsverbindlich

- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung**
- WA 1 Allgemeines Wohngebiet z. B. WA 1 § 4 BauNVO
 - MI 1 Mischgebiet z. B. MI 1 § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0.3 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse (gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO i. d. F. vom 17.9.2008) als Höchstmaß § 16 Abs. 2 BauNVO
- Bauweise**
- o Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen**
- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsfläche**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - F + R Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Grünfläche**
- Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - V Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14d BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze unterschiedlicher Nutzungen § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Plangrundlage**
- Flurstücksgrenze
 - 66 Flurstücksnummer z. B. Flurstück 66
 - Bestandsgebäude
 - 70.14 Höhenangaben (ausgewählte Punkte)
 - Bemaßung in Meter
 - Bestandsbaum
- Nutzungsschablone**
- WA 1 Art der baulichen Nutzung
 - GRZ 0.3 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - o Bauweise

Maßstab (im Original A1) 1:500

Plangrundlage
Vermessungsplan, Stand Februar 2021

- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
- TF 1.1** In den Allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
§ 1 Abs. 6 BauNVO
- TF 1.2** In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.
§ 1 Abs. 5 BauNVO
- Stellplätze und Garagen**
- TF 2** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§ 23 Abs. 5 BauNVO
- Nebenanlagen**
- TF 3** Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
- Immissionsschutz**
- TF 4.1** Zum Schutz vor Anlagenlärm sind im Mischgebiet an den in Richtung Norden ausgerichteten Gebäudeseiten offene Fenster von zu schützenden Aufenthaltsräumen unzulässig. Es können Ausnahmen für solche offenen Fenster in Aufenthaltsräumen zugelassen werden, die sich hinter einer geschlossenen Abschirmung befinden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- TF 4.2** Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gem. DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
- R_{w,ges} = L_a - K_{raum}
mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
mit K_{raum} = 35 dB für Büroräume und Ähnliches
- Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gem. DIN 4109-2:2018-01.
- Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schalldichtnachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
- Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung „Gemeinde Reichenwalde, B-Plan Nr. 4 „Saarower Straße“, Schallmissionsprognose Anlagen- und Verkehrslärm“ vom 7.5.2025 abzuleiten, die Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann in begründeten Fällen abgewichen werden, z. B. wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- TF 4.3** Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im WA 1 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit den zum Lüften notwendigen Fenstern zu der von der Saarower Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Ausnahmen können in begründeten Fällen (z. B. Eckwohnungen) zugelassen werden.
- Bei Wohnungen im vorgenannten Bereich sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, die Lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Überwachungsräume in Betriebsbetrieben o. ä.
- Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mindestens 90 Grad beträgt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- TF 5.1** Flächenbefestigungen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- TF 5.2** Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- TF 5.3** Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
- TF 6** Je begonnener 400 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, SHU 16 sowie mindestens sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Örtliche Bauvorschriften**
- TF 7** Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,4 m ü. GOK nicht überschreiten.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO

Hinweise

Bodendenkmale

Bei Bauarbeiten können Bodendenkmale entdeckt werden. Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) ist diesbezüglich zu beachten. Bodendenkmale sind gemäß §§ 1, 7 BbgDSchG im öffentlichen Interesse als Bestandteil des historischen Kulturguts des Landes geschützt. Die Durchführung von Erdregulieren (z. B. Tiefbauarbeiten) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentationsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG, § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) sowie Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG sind die Bodeneingriffe erlaubnispflichtig.

Baufeldfreimachung

Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubezeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitenregelung). Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.

Artenschutz

Zu fällende Bäume sind vor ihrer Fällung hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Brutvögeln und Fledermäusen durch einen fachkundigen Gutachter zu kontrollieren (Baumkontrolle). Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden, sind diese durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Lichtemissionen

Die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Satzungen

Die Baumschutzsatzung der amtsangehörigen Gemeinden (Bad Saarow, Langewahl, Diensdorf-Radlow, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichenwalde ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

DIN-Normen

Die im Plan benannten DIN-Normen sind im Bauamt des Amtes Scharmützelsee einsehbar.

- Pflanzliste**
- Pflanzliste 1 - Bäume**
- Acer campestre, Feldahorn
 - Acer platanoides, Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus, Bergahorn
 - Alnus glutinosa, Schwarzerle
 - Betula pendula, Sand-Birke
 - Betula pubescens, Moor-Birke
 - Carpinus betulus, Hainbuche
 - Fagus sylvatica, Rotbuche
 - Fraxinus excelsior, Gemeine Faulbaum
 - Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder
 - Malus sylvestris agg., Wild-Äpfel
 - Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer
 - Populus nigra, Schwarzpappel
 - Populus tremula, Zitterpappel
 - Prunus avium, Vogel-Kirsche
 - Prunus padus, Trauben-Kirsche
 - Pyrus pyrastrer agg., Wild-Birne
 - Quercus petraea, Trauben-Eiche
 - Quercus robur, Stiel-Eiche
 - Salix alba, Silber-Weide
 - Salix aurita, Ohr-Weide
 - Salix caprea, Sali-Weide
 - Salix elaeagnifolia, Bruch-Weide
 - Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide
 - Sorbus aucuparia, Eberesche
 - Sorbus torminalis, Eibeere
 - Tilia cordata, Winterlinde
 - Tilia fragilis L., Bruch-Weide
 - Tilia platyphyllos, Sommerlinde
 - Ulmus glabra, Berg-Ulme
 - Ulmus laevis, Flatter-Ulme
 - Ulmus minor, Feld-Ulme
- Pflanzliste 2 - Sträucher**
- Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze
 - Cornus sanguinea, Roter Hartleigler
 - Corylus avellana, Haselnuss
 - Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn
 - Crataegus laevigata, Zweigiffliger Weißdorn
 - Cyatissus hybrioides agg., Weißdorn
 - Cytisus scoparius, Besen-Ginster
 - Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
 - Prunus spinosa, Schlehe
 - Rhamnus cathartica, Kreuzdorn
 - Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere
 - Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
 - Ribes uva-crispa, Stachelbeere
 - Rosa canina agg., Hunds-Rose
 - Rosa corymbifera, Heckenrose
 - Rosa rubiginosa, Wein-Rose
 - Rosa elliptica agg., Kelblättrige-Rose
 - Rosa tomentosa, Fib-Rose
 - Salix cinerea, Grau-Weide
 - Salix pentandra, Lorbeer-Weide
 - Salix purpurea, Purpur-Weide
 - Salix triandra agg., Mandel-Weide
 - Salix viminalis, Karls-Weide
 - Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
 - Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 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.

..... den Vermesser

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Bad Saarow, den Bürgermeister Siegel

Ausfertigung

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

Ausgefertigt Bad Saarow, den Bürgermeister Siegel

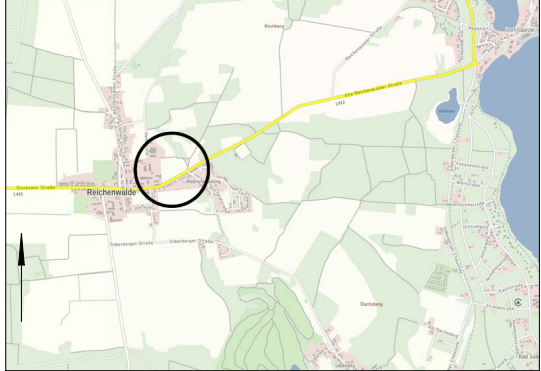
Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfragen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Bad Saarow, den Bürgermeister Siegel

Bebauungsplan Nr. 8 „Plangebiet am Ortsrand Saarower Straße“
Gemeinde Reichenwalde
Vorentwurf
August 2025



Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 8 „Plangebiet am Ortsrand Saarower Straße“
(Maßstab 1:10.000)
Plangrundlage: Brandenburgischer Geobasis-Datensatz, dt-de/by-2-0

Gemeinde Reichenwalde
vertreten durch das Amt Scharmützelsee
Forsthausstraße 4 15526 Bad Saarow
Fon +49 33631 45153 Fax +49 33631 45147
post@amt-scharmuetzelsee.de