

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung

- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in den Textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 aufgeführten baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in den Textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 aufgeführten Anlagen nicht überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
- Die Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule", "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und "Sporthalle" darf mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Flächen für Sport- und Spielanlagen lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundfläche von 7.983 m² bebaut werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
- Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und "Kleinspielfeld" darf mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Flächen für Sport- und Spielanlagen lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundfläche von 9.207 m² bebaut werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen als Höchstmaß gelten nicht für technische Aufbauten mit den Zweckbestimmungen "Solaranlagen" und andere Anlagen der Gebäudetechnik.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Wandflächen, Gesimsen, Fensterbänken, Fallrohren, Kieflerhöfen, Dachvorsprünge, Dachvorsprünge, Hauseingänge, Treppentritten und deren Überdachungen, Balkonen bis 1,0 m zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule", "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Bildung" und "Sporthalle" und
 - der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"
- sind zulässig:

- Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Pausenhof und Zuwegungen
- Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für Gemeinbedarf sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen selbst dienen und die Eigenart dieser Flächen nicht widersprechen, wozu auch:
 - Container zur Lagerung von Materialien, Gerätehäuser, Mülleinstandplätze, Toiletten- und Umkleidecontainer, Tribünen und Unterstände sowie
 - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gehören
- die der Versorgung der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

- Anlagen des Immissionsschutzes (Lärmschutzwand).
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

- ein Kleinspielfeld sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dieser Fläche selbst dienen und die Eigenart dieser Flächen nicht widersprechen

- Zuwegungen

- Anlagen des Immissionsschutzes (Lärmschutzwand)
zulässig. Gebäude sind nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Verkehrsflächen

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Immissionsschutz

- Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist zwischen den Punkten LW1 - LW2 in einem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich "Grabenrandbereich" nach ZTV-L-SW 22 *) mit einem Schalldämmmaß DL_{A} von mindestens 25 dB und einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m² sowie einer geschlossenen Oberfläche ohne Risse oder Lücken zu errichten. Nördlich des Punktes LW2 sind hochbauliche Anlagen lückenlos zur Schallschutzwand zu errichten.

Die Schallschutzwand ist in einer Höhe ihrer Oberkante von mindestens 34,5 m über NNH im DHHN2016 und höchstens 34,6 m über NNH im DHHN2016 auszubilden.

Die östliche Seite der Schallschutzwand ist hoch schallabsorbierend (Absorptionsgrad $DL_{A,NRD} \geq 8$ dB) auszuführen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

*) ZTV-L-SW 22: Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-L-SW 22), Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe Straßenentwurf (Hrsg.), November 2022, Einsichtnahme der ZTV-L-SW 22 in der Gemeindeverwaltung Brieselang

- Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist zwischen den Punkten LW3 - LW4 - LW5 - LW6 innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans entlang seiner Grenze eine Schallschutzwand nach ZTV-L-SW 22 *) mit einem Schalldämmmaß DL_{A} von mindestens 25 dB und einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m² sowie einer geschlossenen Oberfläche ohne Risse oder Lücken zu errichten.

Im Abschnitt LW3 - LW4 ist die Schallschutzwand in einer Höhe ihrer Oberkante von mindestens 32,7 m über NNH im DHHN2016 und höchstens 33,1 m über NNH im DHHN2016 auszubilden.

Im Abschnitt LW4 - LW5 ist die Schallschutzwand in einer Höhe ihrer Oberkante von mindestens 32,7 m über NNH im DHHN2016 und höchstens 34,1 m über NNH im DHHN2016 auszubilden.

Im Abschnitt LW5 - LW6 ist die Schallschutzwand in einer Höhe ihrer Oberkante von mindestens 32,7 m über NNH im DHHN2016 und höchstens 35,9 m über NNH im DHHN2016 auszubilden.

Im Abschnitt LW6 - LW7 ist die Schallschutzwand in einer Höhe ihrer Oberkante von mindestens 32,7 m über NNH im DHHN2016 und höchstens 34,3 m über NNH im DHHN2016 auszubilden.

Im Abschnitt LW7 - LW8 ist die Schallschutzwand in einer Höhe ihrer Oberkante von mindestens 32,7 m über NNH im DHHN2016 und höchstens 33,3 m über NNH im DHHN2016 auszubilden.

Die westliche Seite der Schallschutzwand ist hoch schallabsorbierend (Absorptionsgrad $DL_{A,NRD} \geq 8$ dB) auszuführen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Zum Schutz vor Sportanlagenlärm müssen bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen Öffnungen für Fenster, Türen, Tore und sonstige bauliche Vorkehrungen in den zur Linie A-B-C-D hin orientierten Außenwänden der baulichen Anlage in der Fläche A-B-C-D-A so ausgebildet werden, dass sie nur als Notausgänge, zur Entrauchung und für Revisionen offenbar sind.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- In den baulichen Anlagen in der Fläche B-C-E-F-B der Fläche für den Gemeinbedarf dürfen zum Schutz vor Lärm von Lüftungsanlagen für Umkleide-, Toiletten- und Duschräumen sowie von einer Sporthalle diese Lüftungsanlagen nur im Bereich der Fläche A-D-E-F-A errichtet werden.

Der Schalleistungspegel von Lüftungsanlagen in den baulichen Anlagen

in der Fläche A-D-E-F-A für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

darf der Schalleistungspegel von Lüftungsanlagen für die Lüftung

- von Umkleide-, Toiletten- und Duschräumen 79,0 dB(A) und
- einer Sporthalle 83,0 dB(A)

nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Die Pkw-Stellplätze in der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz" sind durch zu bepflanzende Flächen zu begrünen. Es sind mindestens 17 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Nr. 25 a BauGB

- In der Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "Sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Bildung" und "Sporthalle" sind insgesamt 14 standortgerechte, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- In der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen" sind 6 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- In der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Schul- und Erholungsarten" sind 8 standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- In der privaten Grünfläche G3 mit der Zweckbestimmung "Eingrünung Stellplatzanlagen" sind 8 standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- Liste standortgerechter Bäume

Acer spec.	Ahorn in Sorten	Acer spec.	Ahorn in Sorten
Castanias spec.	Kastanien in Sorten	Alnus spec.	ALNUS artenreich
Betula pendula	Sandbirke		
Carpinus betulus	Hainbuche		
Fraxinus spec.	Eschen in Sorten		
Juglans regia	Walnuss		
Malus sylvestris	Zierapfel		
Populus spec.	Pappel		
Pinus sylvestris	Waldkiefer		
Pinus avium	Vogelkiefer		
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche		
Pyrus pyrastrer	Wild-Birne		
Quercus spec.	Eichen in Sorten		
Salix alba	Silber-Weide		
Sorbus spec.	Vogelbeere in Sorten		
Tilia spec.			
Ulmus spec.	Ulmen in Sorte		

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

- Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen sind die vorannden, nach der Bäumenschutzsatzung der Gemeinde Brieselang geschützten Bäume dauerhaft zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

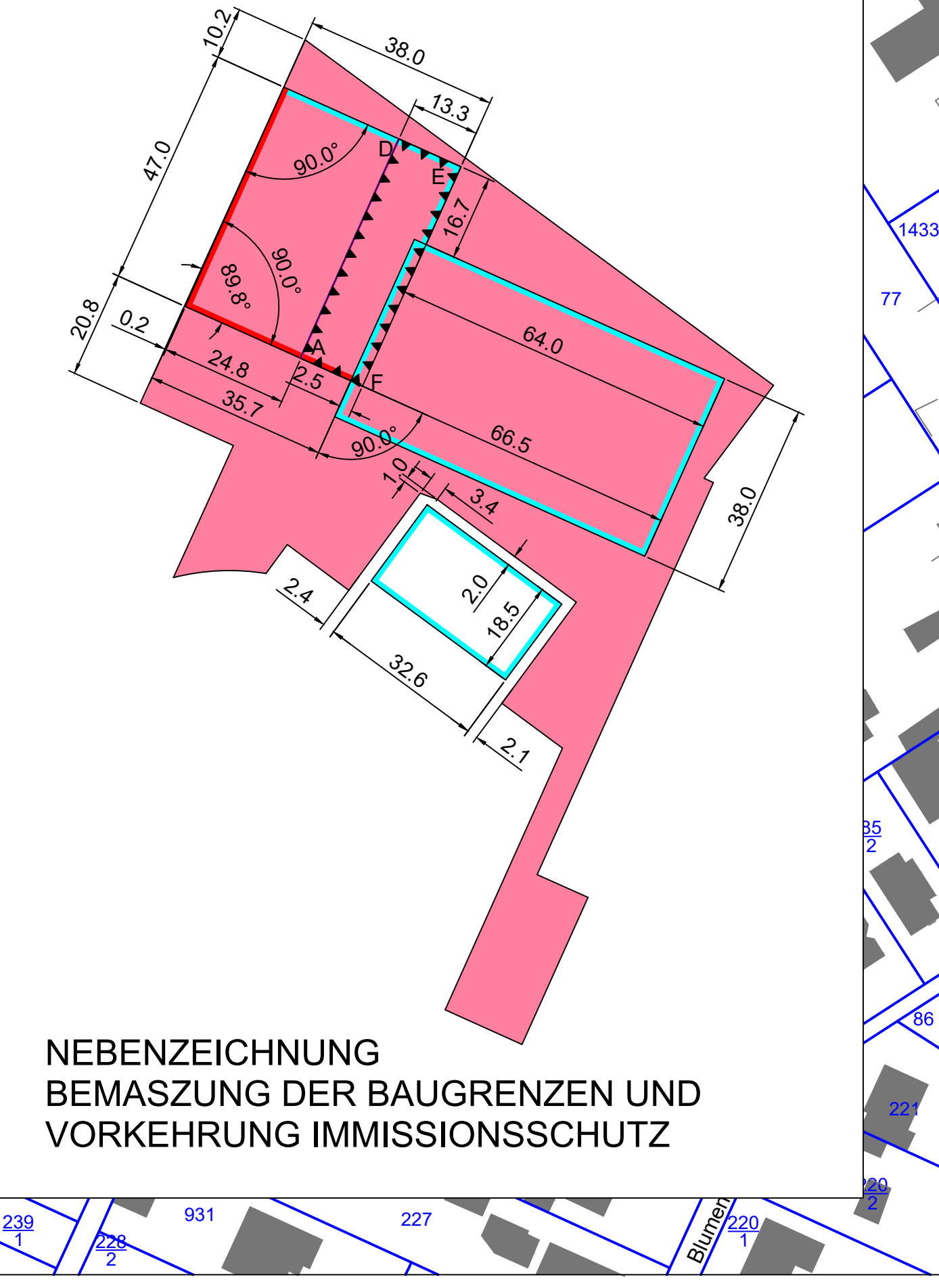
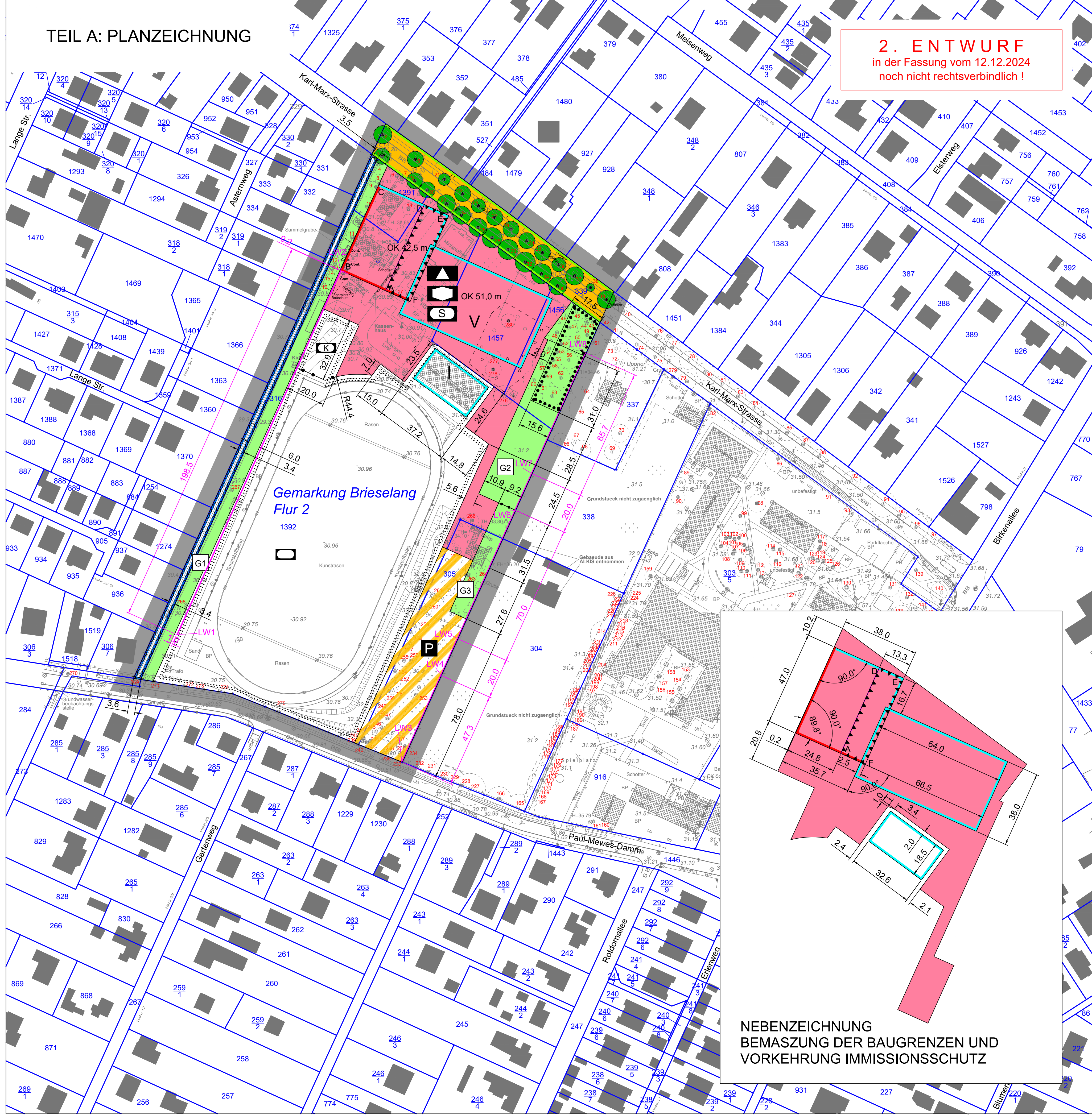
ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. a.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalgeschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten.

KAMPFMITTELBELASTUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbekindlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen

- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Fläche für Sport- und Spielanlagen

Zweckbestimmungen Fläche für Gemeinbedarf / Fläche für Sport- und Spielanlagen:

- Schule
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Bildung
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sporthalle
- Kleinspielfeld

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK Höhe baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß Oberkante (OK) DHHN2016

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 u. 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat) mit der Zweckbestimmung: Parkplatz

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen
- G1 Grabenrandbereich
- G2 Schul- und Erholungsarten
- G3 Eingrünung Stellplatzanlagen

Anpflanzungen / Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Bindungen für Bepflanzungen Erhaltung von Alleebäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses Entwässerungsgraben (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG in Verbindung mit textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Begrenzungen für Maßnahmen des Immissionsschutzes: (LW1 LW 2: Anfangs- und Endpunkt einer Lärmschutzwand) in Verbindung mit textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) (maßgeblich ist die an der Innenkante der durchgehenden grauen Linie verlaufende durchgehende schwarze Linie)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abstands- und Winkelbemessung in Meter bzw. Grad
- Bezeichnung von Begrenzungen

HINWEIS

Sonstige nichtklärende Planzeichen entstammen der Plangrundlage und entfalten keinen Normencharakter

LEGENDE DER PLANUNTERLAGE

- Vermessung mit Baum-Nr.
- Liegenschaftskataster
- Gebäudebestand außerhalb der Vermessung (ALKIS-Daten)

HÖHENSYSTEM DHHN 2016
Maßstab 1 : 1.000

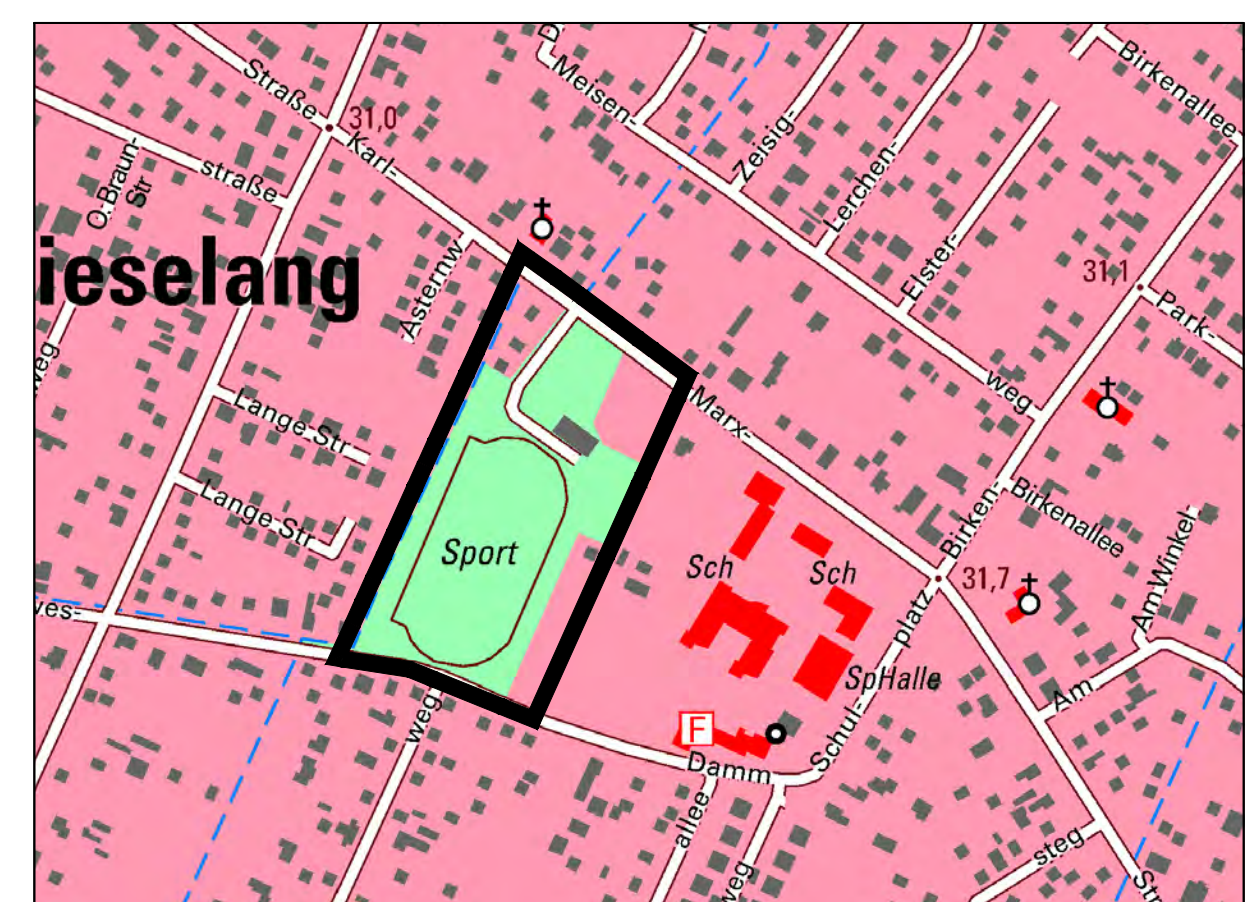
Gemeinde Brieselang

Bebauungsplan Nr. 103 - Teil A

"Sport- und Schulzentrum Brieselang Nord"

Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB

2. ENTWURF 12. Dezember 2024



ÜBERSICHTSPLAN zum Bebauungsplan (maßstablos)

Geobasisdaten: Digitale Topographische Karte DTK 10 © GeoBasis-DE/LGB 2024 der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans 103-Teil A (schwarze Umrandung)

VERFAHRENSVERMERKE

AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertreterversammlung Brieselang hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan Nr. 103, Teil A "Sport- und Schulzentrum Brieselang Nord" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung öffentlich der Bevölkerung planwidrig hiermit ausfertigt.

Brieselang, den Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 103, Teil A "Sport- und Schulzentrum Brieselang Nord" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Gemeinde Brieselang Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Brieselang, den Bürgermeisterin

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage 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 geodetrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Orthotik ist eindeutig möglich.

Brieselang, den Hersteller der Planunterlage