

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans tritt der räumliche Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Niebendorf-Heinsdorf über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortes (ortsüblich bekanntgemacht im Dahmer öffentlichen Anzeiger am 26.09.1996 und am 25.10.1996) außer Kraft.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung

- Es ist eine Grundfläche von 1.607 Quadratmeter zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in der Textlichen Festsetzung Nr. 4 aufgeführten baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

- In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Rettungswache" wird für bauliche Anlagen als Höchstmaß eine Oberkante von 123,0 Meter DHN2016 festgesetzt. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:
 - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für den Gemeinbedarf nicht widersprechen,
 - die der Versorgung der Fläche für den Gemeinbedarf mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.
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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese mit 48 zu pflanzenden standortgerechten, hochstämmigen Obstbäumen mit einem Kronenansatz ab 1,80 m und einem Stammumfang von mindestens 8 bis 10 cm anzulegen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- In der Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist vollständig ein Gehölzstreifen mit den gebietseigenen Straucharten Schwarzer Holunder, Hunds-Rose, Eingrifflicher Weißdorn, Wein-Rose, Schlehe in einer Pflanzdichte von einem Strauch je angefangene 3 Quadratmeter Anpflanzfläche anzulegen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- Auf den in der Planzeichnung in der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Standorten sind 4 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Kronenansatz ab 2,20 m und einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

- Entlang der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Punkten A und B sind vollständig geschlossene Einfriedungen sowie Einfriedungen aus und mit über dem Erdboden ausragenden Elementen aus Mauerwerk und Beton unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

BODENDENKMAL UND ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Veränderungen und Teilerstörungen des Bodendenkmals Nr. 50524 bedarf gemäß §§ 9, 19 / § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung.

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. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

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 Ordnungsbehördlichen 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.

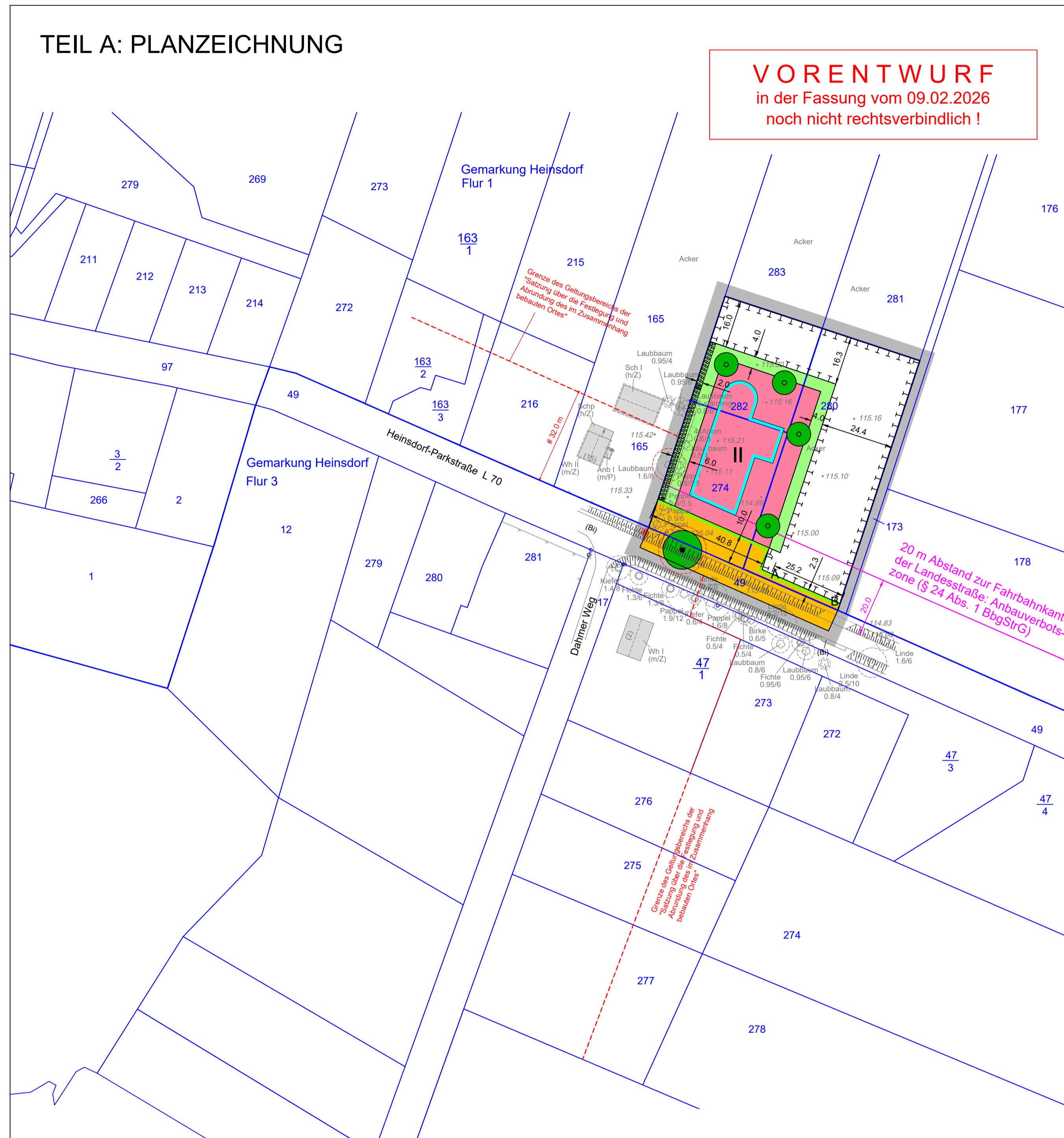
HINWEIS ZUM ARTENSCHUTZ

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben.

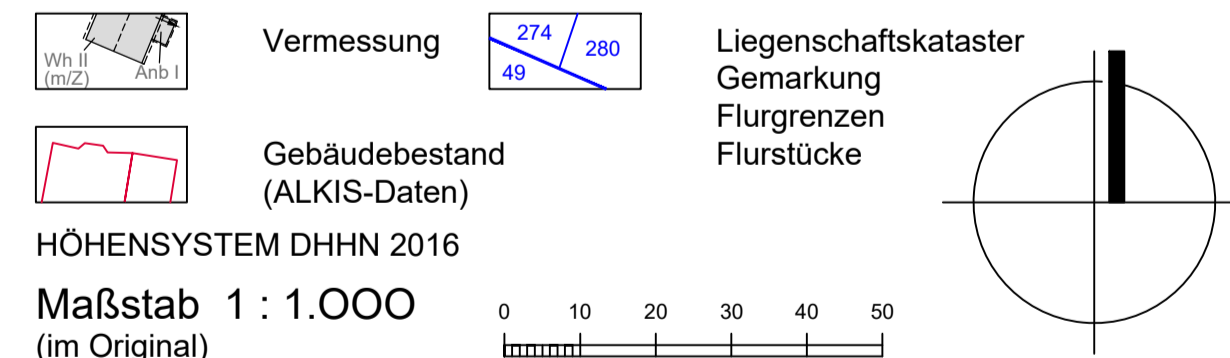
Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte, ist die Baufeldfreimachung einschließlich aller baufeldvorbereitender Maßnahmen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten (hier: Beginn Brutzeit früheste Vogelart Kohlmeise ab 11. März) im Zeitraum vom 01. September bis 10. März durchzuführen.

Gehölzbeseitigungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 10. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG in Verbindung mit Anlage 4 "Erlaß zum Vollzug § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG - Niststättenerrlass" des MUGV-Windkrafterlasses vom 01.01.2011).

TEIL A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE DER PLANUNTERLAGE



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 geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Bad Belzig, den Hersteller der Planunterlage

VERFAHRENSVERMERKE

AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung Dahme / Mark hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan "Rettungswache - Heinsdorf-Parkstraße" im Ortsteil Niebendorf-Heinsdorf" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

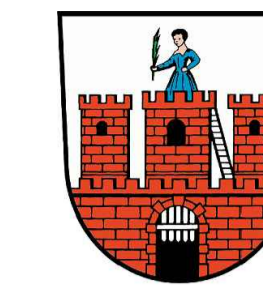
Dahme / Mark, den Amtsdirektor des Amtes Dahme / Mark

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Rettungswache - Heinsdorf-Parkstraße" im Ortsteil Niebendorf-Heinsdorf" 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 das Amt Dahme / Mark Jahrgang 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.

Dahme / Mark, den Amtsdirektor des Amtes Dahme / Mark

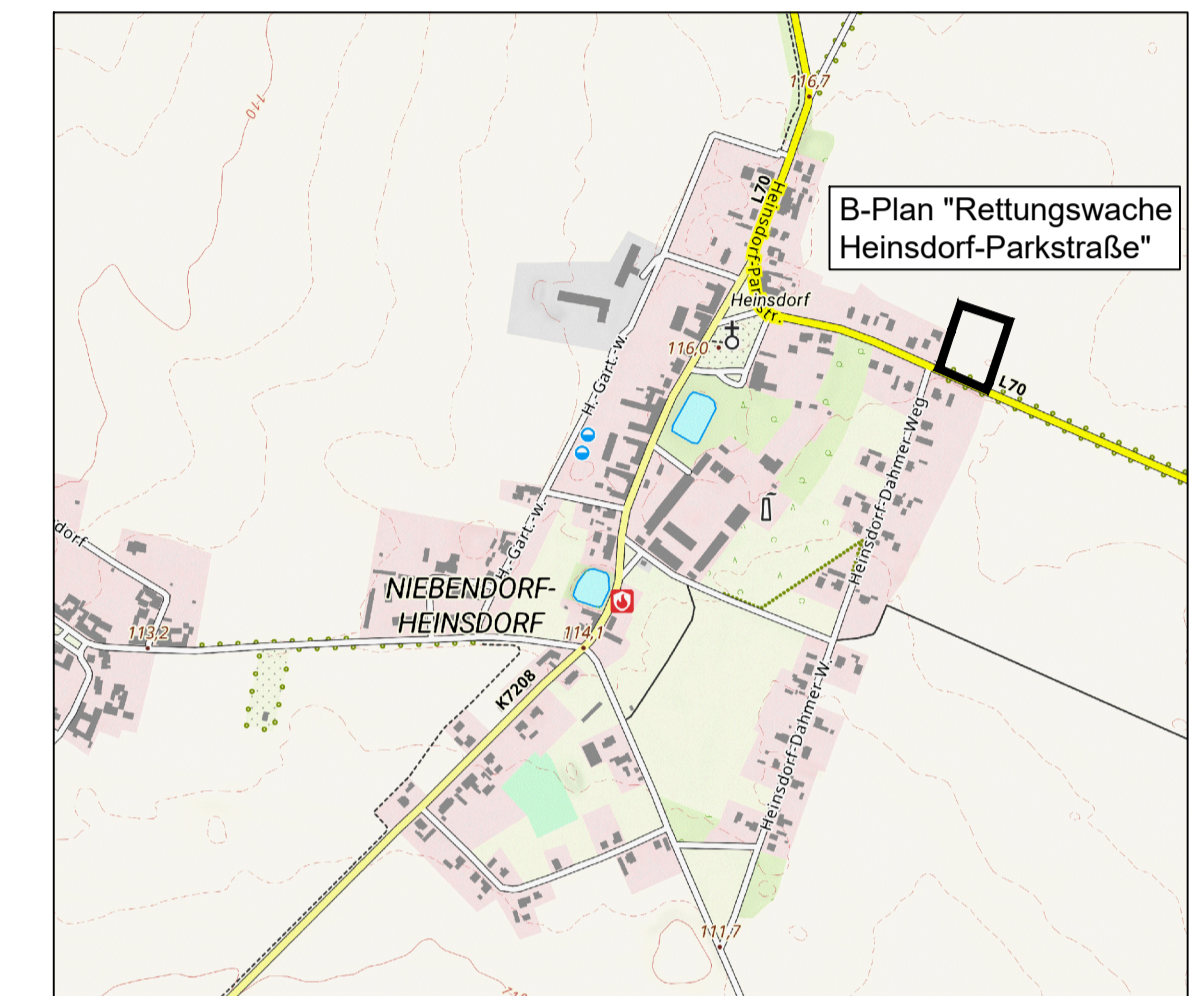


Stadt Dahme / Mark

Ortsteil Niebendorf-Heinsdorf

Bebauungsplan "Rettungswache Heinsdorf-Parkstraße"

VORENTWURF vom 09.02.2026



ÜBERSICHTSPLAN mit Lage des Bebauungsplans (1 : 10.000)
Geobasisdaten: Digitale Topographische Karte DTK10 © GeoBasis-DE/LGB 2025 der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Rettungswache
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche mit den Zweckbestimmung: Begleitgrün Muldenentwässerung Rettungswache
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Maßnahme in textlicher Festsetzung
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verbindung mit textlicher Festsetzung
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) Wurzelschutzbereich 1,5 m Abstand von Baumkrone
- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abstandsbezeichnung in Meter
 - § 24 Brandenburgisches Straßengesetz Bauverbotsabstand baulicher Anlagen an Straßen in Meter
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- HINWEIS Sonstige nichtklärende Planzeichen entstammen der Planungsgrundlage und entfalten keine Normencharakter