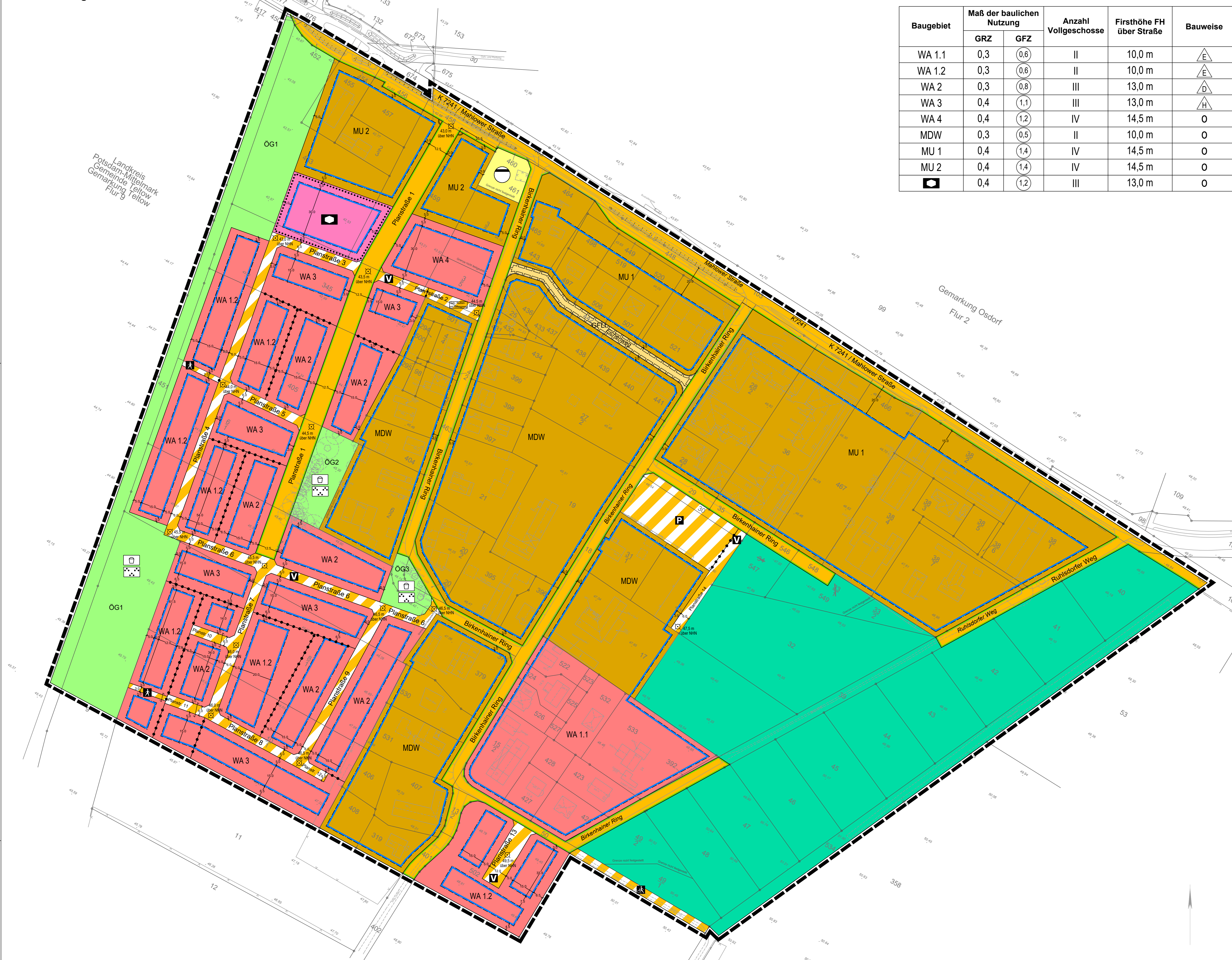


Planzeichnung



Baugebiet	Maß der baulichen Nutzung		Anzahl Vollgeschosse	Firsthöhe FH über Straße	Bauweise
	GRZ	GFZ			
WA 1.1	0,3	0,6	II	10,0 m	△
WA 1.2	0,3	0,6	II	10,0 m	△
WA 2	0,3	0,8	III	13,0 m	△
WA 3	0,4	1,1	III	13,0 m	△
WA 4	0,4	1,2	IV	14,5 m	○
MDW	0,3	0,5	II	10,0 m	○
MU 1	0,4	1,4	IV	14,5 m	○
MU 2	0,4	1,4	IV	14,5 m	○
OG 1	0,4	1,2	III	13,0 m	○

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2, WA 3 und WA 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 4 bis Nr. 5 der BauNVO – Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2 und WA 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
 - In den dörflichen Wohngebieten MDW ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahme nach § 5a Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO – Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 – Vergnügungsstätten und Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im urbanen Gebiet MU 2 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 40 % der in den Gebäuden realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- Maß der baulichen Nutzung**
- Als Bezugspunkt für die zulässigen Firsthöhen (FH) gilt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der Fahrbahnachse der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baugrundstück.
 - In allen Baugebieten ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.
 - Technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen sind gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO bis zu einer Höhe von 2 m über die gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzte maximale Firsthöhe zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 2 und WA 3 sind Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Einfriedungen, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen, erst ab einem Mindestabstand von 2 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig.

- Gestaltung**
- In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO die Dächer der Hauptanlagen mit Dachneigungen von mindestens 24 Grad und höchstens 48 Grad und symmetrischem Dachquerschnitt auszuführen.
- Erschließung**
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.
- Grünordnung**
- In den öffentlichen Grünflächen OG 1, OG 2 und OG 3 sind je angefangene 100 m² ein Baum gemäß Pflanzliste 3 „Großbäume“ mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. In der öffentlichen Grünfläche OG 1 sind fünf Sträucher je angefangene 100 m² gemäß Pflanzliste 4 „Sträucher“ zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.
 - In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Wege, Zufahrten und ebenerdige Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 zulässig.
 - In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für Flächen, die von Wegen, Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung überdeckt sind.
 - In allen Baugebieten sind die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Flächen, die von Wegen, Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung überdeckt sind.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2 und WA 3 sowie im dörflichen Wohngebiet MDW ist je 200 m² angefangene überbaute Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste 1 „Kleinbäume“ zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sowie in den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ist je 200 m² angefangene überbaute Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste 1 „Kleinbäume“ oder Pflanzliste 2 „Mittelbäume“ zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.
 - Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je 5 Parkplätze ein Baum gemäß Pflanzliste 3 „Großbäume“ zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.
 - In der Planstraße 1 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in einem Abstand von 10 - 15 m mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste 3 „Großbäume“ zu pflanzen, zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

- Erneuerbare Energien**
- In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB bei der Errichtung von Gebäuden die Netzdachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 30 % mit Solaranlagen auszustatten. Dies gilt auch bei wesentlichen Umbauten des Daches von Bestandsgebäuden.
- Hinweise**
- Aufhebung bestehender Festsetzungen**
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Kleinbäume

Lateinische Name	Deutsche Name	Pflanzenqualität
Acer campestre	Feldahorn	14 - 16 cm
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn	14 - 16 cm
Amelanchier lamarkii	Kupfer-Felsenbirne	8 - 10 cm
Cornus mas	Kornelkirsche	14 - 10 cm
Craeaegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn	8 - 10 cm
Craeaegus laevellii 'Carrier'	Apfel-Dorn	8 - 10 cm
Craeaegus prunifolia	Pflaumenblättrigen Weißdorn	8 - 10 cm
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	14 - 16 cm
Koelreuteria paniculata	Baumbaum	14 - 16 cm
Magnolia kobus	Baum-Magnolie	14 - 16 cm
Malus Hybriden	Zierapfel	8 - 10 cm
Malus schonchskii	Scharlach-Apfel	8 - 10 cm
Parrotia persica	Eisenholzbaum	14 - 16 cm
Sorbus aria 'Magnifica'	Echte Mehlbeere	14 - 16 cm
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere	14 - 16 cm
Ulmus glabra 'Pendula'	Hänge-Ulme	14 - 16 cm

Pflanzliste 2: Mittelbäume

Lateinische Name	Deutsche Name	Pflanzenqualität
Acer rubrum	Rot-Ahorn	16 - 18 cm
Ainus spaethii	Purpur-Erle	16 - 18 cm
Betula utilis	Himalaya-Birke	16 - 18 cm
Carpinus betulus	Hainbuche	16 - 18 cm
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	16 - 18 cm
Corylus colurna	Baum-Hasel	16 - 18 cm
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Grün-Esche	16 - 18 cm
Gleditsia 'triacanthos'	Amerikanische Gleditschie	16 - 18 cm
Liquidambar styraciflua	Ambertbaum	16 - 18 cm
Nyssa sylvatica	Tupelobaum	16 - 18 cm
Quercus carpinifolia	Hopfen-Eiche	16 - 18 cm
Quercus palustris	Sumpf-Eiche	16 - 18 cm
Styphnolobium japonica	Schurbaum	16 - 18 cm
Tilia americana 'Nova'	Amerikanische Linde	16 - 18 cm
Ulmus Hybrid	Stadt-Ulme	16 - 18 cm

Pflanzliste 3: Großbäume

Lateinische Name	Deutsche Name	Pflanzenqualität
Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn	16 - 18 cm
Celtis australis	Zürgelbaum	16 - 18 cm
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum	16 - 18 cm
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum	16 - 18 cm
Metasequoia glyptostroboides	Urweltmammutbaum	16 - 18 cm
Platanus hispanica	Platane	16 - 18 cm
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	16 - 18 cm
Quercus cerris	Zerr-Eiche	16 - 18 cm
Quercus frainetii	Ungarische Eiche	16 - 18 cm
Quercus rubra	Amerikanische Rot-Eiche	16 - 18 cm
Robinia pseudoacacia	Robinie	16 - 18 cm
Taxodium distichum	Sumpfpfropse	16 - 18 cm
Tilia cordata	Winter-Linde	16 - 18 cm
Tilia europaea 'Pallida'	Kaiser-Linde	16 - 18 cm
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	16 - 18 cm
Tilia tomentosa	Silber-Linde	16 - 18 cm
Ulmus 'Rebona'	Rebona-Ulme	16 - 18 cm

Pflanzliste 4: Sträucher

Lateinische Name	Deutsche Name	Pflanzenqualität
Craeaegus laevellii	Apfel-Dorn	150 - 175 cm
Craeaegus monogyn	Eingriffeliger Weißdorn	150 - 175 cm
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	150 - 175 cm
Salix cinerea	Grau-Weide	150 - 175 cm
Craeaegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn	150 - 175 cm
Corylus avellana	Haselnuss	150 - 175 cm
Rosa canina	Hundsrose	150 - 175 cm
Salix viminalis	Korb-Weide	150 - 175 cm
Cornus mas	Kornelkirsche	150 - 175 cm
Amelanchier lamarkii	Kupfer-Felsenbirne	150 - 175 cm
Euonymus europaeus	Pflaumenblüten	150 - 175 cm
Craeaegus prunifolia	Pflaumenbl. Weißdorn	150 - 175 cm
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	150 - 175 cm
Salix caprea	Salweide	150 - 175 cm

Verfahren
Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großbeeren hat in Ihrer Sitzung am 19.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Birkenhain" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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.

Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Adurch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./I/13, Nr. 3), S. ber. GVBl./I/13 (Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl./I/24, Nr. 9), S. 11)

Planzeichnerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MDW** Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)
 - MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl, als Höchstmaß, z.B. 0,3
0,6 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß, z.B. 0,6
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, z.B. II
FH 10,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß über NHN in DHHN 2016, z.B. 10,0 m
44,5 m über NH Höhenbezugspunkt in m über NHN in DHHN 2016, z.B. 44,5 m (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- O** Offene Bauweise
 - △** nur Einzelhäuser zulässig
 - △** nur Doppelhäuser zulässig
 - △** nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf, "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Private Straßenverkehrsflächen

- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des städtischen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fußgängerbereich
 - Rad- und Gehweg
 - Öffentliche Parkplatz
 - Geh-, Radfahr- und Rettungsweg
- Flächen für Versorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Abwasser
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen, z.B. OG 1
 - Parkanlage
 - Spielplatz

Gemeinde Großbeeren
Ortsteil Heinersdorf
Bebauungsplan "Birkenhain"
Vorentwurf

M. 1:1.000 (A0)

PLAN und PRAXIS
Stand: 24/10/2024