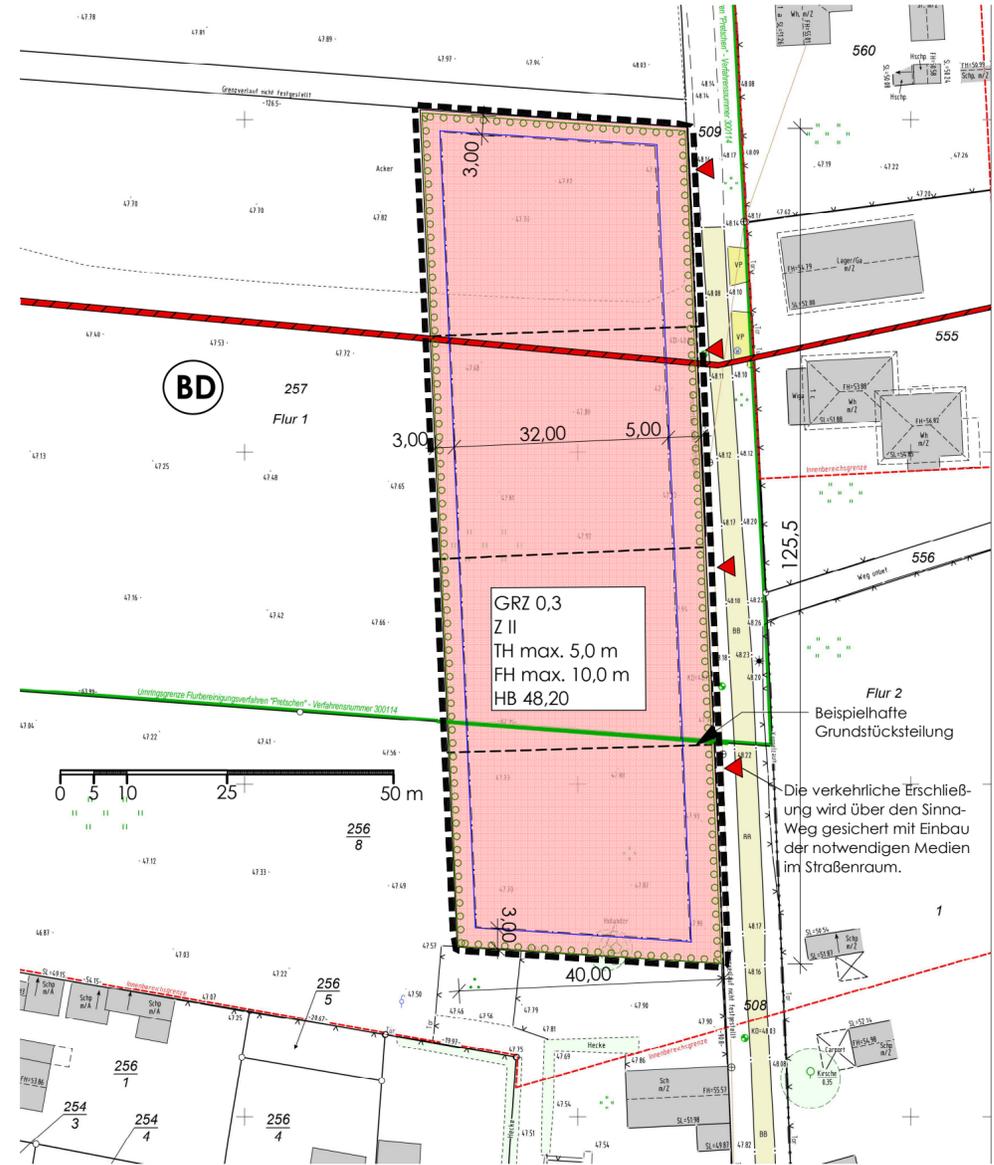


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen am Sinna-Weg"

## Teil A Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

- Allgemeines Wohngebiet
- Umgrenz von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Plangebietsgrenze
- Baugrenze
- BD Bodendenkmal 12122 "Dorfkern von Gröditsch, Fundplatz 6"
- Beispielhafte Grundstücksteilung
- Umringgrenze Flurbereinigerungsverfahren "Pretschen" NR. 300114
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- Z II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 5,0 m Maximal zulässige Traufhöhe
- FH 10,0 m Maximal zulässige Firsthöhe
- HB 48,20 Höhenbezugspunkt ü. DHHN 2016

## Teil B Textliche Festsetzungen

1. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.
2. **Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet, es sind zulässig:
  - Wohngebäude
  - Nicht störende Handwerksbetriebe
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 Unzulässig sind:
  - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden,
  - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche kulturelle und sportliche Zwecke,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
3. **Überbaubare Grundstücksfläche**  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch mit dem Planzeichen 3.5 PlanZV als Baugrenze festgesetzt.
4. **Bauweise**
  - 4.1 Wohngebäude dürfen nur als Einzelgebäude in offener Bauweise errichtet werden.
  - 4.2 Das Plangebiet ist in vier Baugrundstücke zu unterteilen.
5. **Grünordnerische Festsetzungen**  
Innerhalb des Plangebietes sind pro angefangene 400 qm Baugrundstücksfläche ein Baum anzupflanzen. Pro Baugrundstück sind mindestens 100 qm flächige Gehölzpflanzungen zusammenhängend oder in Teilflächen, mit einer Mindestbreite von 2,0 anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt ein Strauch je 2 qm dieser Fläche. Es wird auf die empfohlene in der Begründung enthaltene Pflanzliste hingewiesen. Die Anlage von Schottergärten mit mehr als 5 qm Gesamtfläche pro Baugrundstück ist unzulässig.

## Hinweise

Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal 12122 Gröditsch: „Dorfkern des deutschen Mittelalters und der Neuzeit, Siedlung des slawischen Mittelalters.“ Die Plangebietfläche liegt etwa hälftig innerhalb des im FNP gekennzeichneten Bodendenkmalsbereichs. In der gekennzeichneten Schutzfläche sind Baumaßnahmen frühest möglich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung zu beantragen (§§ 9, 19 Abs. 1 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Verantwortlich hierfür ist der Veranlasser (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

Gemäß § 54 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und das Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht wird, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen. Bei allen künftigen Vorhaben im Geltungsbereich, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden oder Fällung eines Baumes beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme (bis maximal 2 Wochen) eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln.

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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.

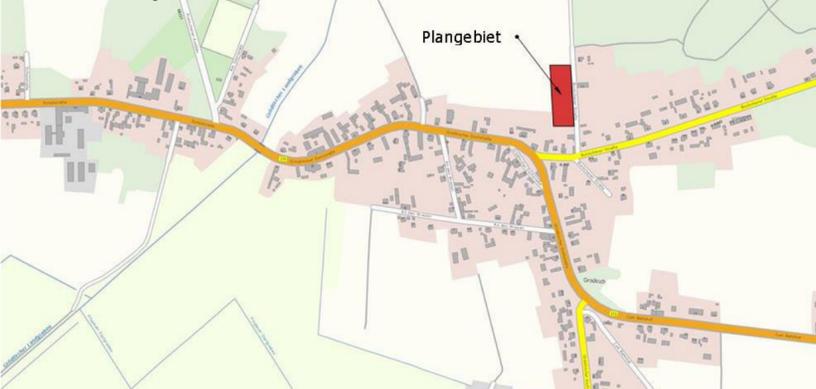
bestätigt am \_\_\_\_\_ Vermessungsingenieur

## Verfahrensvermerke

- 1.1 **Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeinde Märkische Heide hat am 18. November 2019 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Sinna-Weg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der Beschluss wurde am 8. Januar 2020 im Amtsblatt Nr. 1 bekannt gemacht.
- 1.2 **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide hat in öffentlicher Sitzung am 29.06.2020 mit Beschlussnummer 2020-40 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Sinna-Weg“ in der Fassung vom 15. Mai 2020 gebilligt und zur öffentlichen Auslage sowie Trägerbeteiligung bestimmt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt mit Erscheinungsdatum vom 5. August bekannt gemacht. Auf das vereinfachte Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 wurde hingewiesen, wonach von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- 1.3 **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**  
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand vom 15. Mai 2020 wurde vom 17. Aug. bis zum 17. Sept. 2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 8 vom 5. Aug. 2020 bekannt gemacht. Dabei wurde auf den Verzicht einer Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB hingewiesen. Bis zum 17. Sept. gingen drei Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.
- 1.4 **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**  
Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 5. Aug. 2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 15. Mai 2020 aufgefordert. Bis zum 18. Sept. gingen 24 Behördenstellungnahmen bei der Gemeinde ein.
- 1.5 **Betroffenheitsbeteiligung nach § 4a Abs 3 BauGB**  
Die von Änderungen der Planung betroffenen Behörden wurden nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom nachmals zu Stellungnahmen bis zum \_\_\_\_\_ aufgefordert. Die Stellungnahmen können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden. Die Beteiligung wird nach Satz 4 auf die von den Änderungen betroffenen Behörden beschränkt.
- 1.6 **Abwägungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide hat am \_\_\_\_\_ die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und gemäß § 1 (6) BauGB geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt worden.

Ort, Datum	Siegel, Bürgermeisterin
2. Satzungsbeschluss Die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide hat am _____ den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Sinna-Weg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit selbem Datum gebilligt.	Siegel, Bürgermeisterin
3. Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Sinna-Weg“, wurde am _____ ausfertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. _____ vom _____ in Kraft getreten.	Siegel, Bürgermeisterin

## Übersichtsplan von Gröditsch



Gemeinde	Gemeinde Märkische Heide Landkreis Dahme-Spreewald Land Brandenburg
Vorhaben	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen am Sinna-Weg" mit nach § 12 BauGB integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
Planstatus	Entwurf zur Beteiligung nach § 3 Abs 2. und § 4 Abs 2. BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB. <b>Stand: 7. Juli 2021</b>
Planverfasser	Reinhard D. Schulz Dipl.-Ing. Architekt Landstraße 15 OT Bückchen 15913 Märkische Heide Tel. 035 476 - 65 650 E-Mail: info@R-D-Schulz.de
Maßstab	1 : 750
Blattgröße	A 2 59,4 / 42 cm
Dateiname: B-Plan Satzung SinnerWeg_2021-07-07.pln	

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenerverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl.T.I 1991 I S.58) zuletzt geändert 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 /BGBl.I.S.2542), zuletzt geändert am 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Jan. 2013 zuletzt geändert am 25. Sept. 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28 ] <https://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/76/GVBl\_I\_28\_2020.pdf>)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. Nov. 2018 (GVBl. I Nr. 18 [Nr. 39], zuletzt geändert am 9. Febr. 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5] <https://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/76/GVBl\_I\_05\_2021.pdf>)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004, (GVBl. 1/04, [Nr. 09], S.215)
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Märkische Heide vom 8. Febr. 2005
- Werbeanlagensatzung der Gemeinde Märkische Heide vom 8. Febr. 2005
- Baumschutzsatzung der Gemeinde Märkische Heide vom 22. März 2005

## Status der Planunterlage

- Entwurf zur Bürgerbeteiligung Gemäß § 3. (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Planfassung vom 15. Mai 2020
- Entwurf zur Betroffenheitsbeteiligung mit Planfassung vom 7. Juli 2021