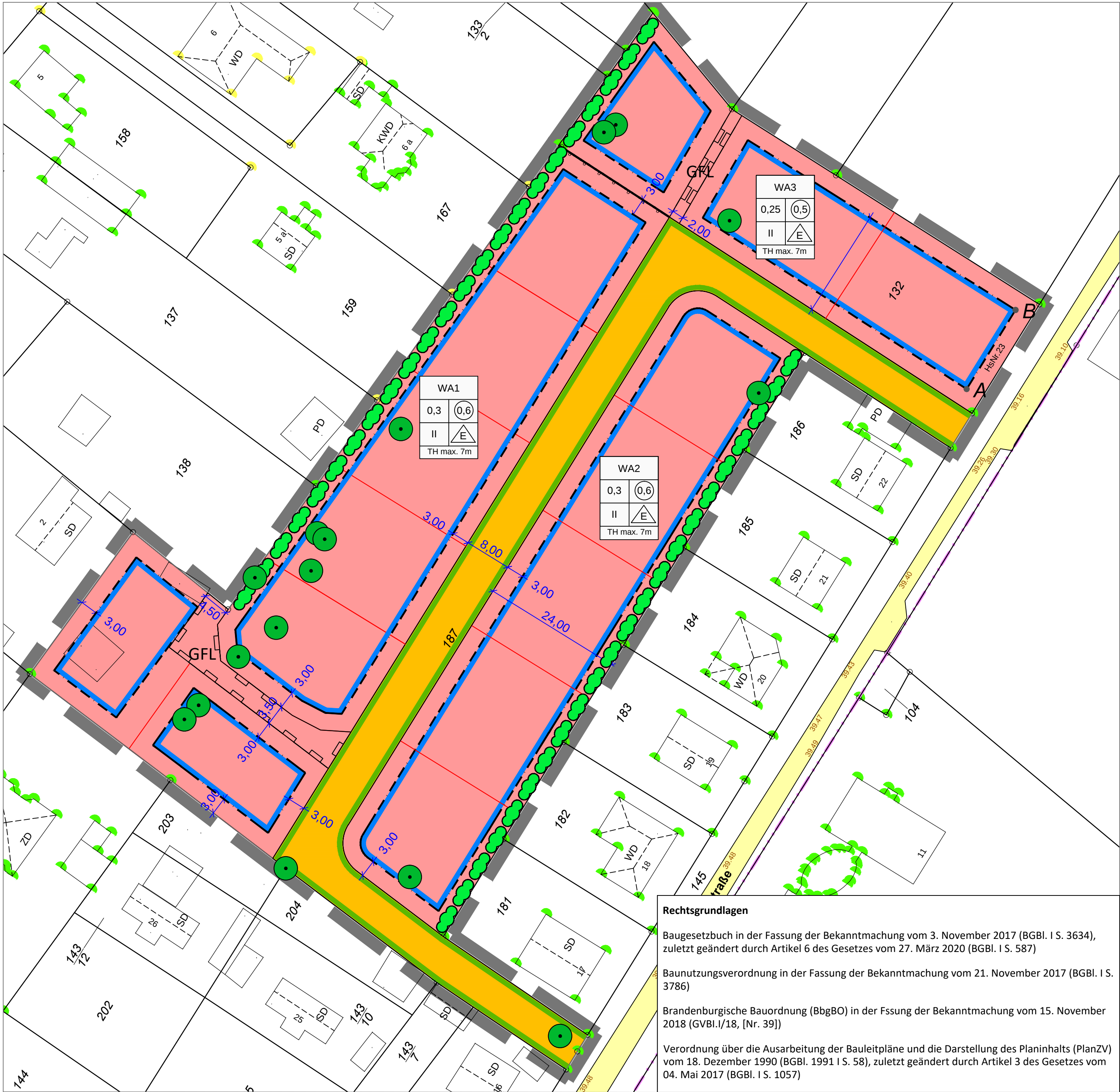


Stadt Storkow (Mark)
Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohngebiet Karlsluster Straße“
- Entwurf - M 1: 500



Planzeichenerklärung

1	Nutzungsschablone: 1 - Art der baulichen Nutzung 2 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) 3 - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) 4 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) 5 - Bauweise (§ 22 BauNVO) 6 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) / TH- Traufhöhe
2	3
4	5
6	

WA
Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen: Sträucher

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen
Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
vorhandene Flurstücksgrenze
geplante Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer
Gebäudebestand
Vermessung Abstände

Textfestsetzungen

- In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Ausnahmsweise können zugelassen werden: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmsweise können im WA 3 Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO). Nicht zulässig sind: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Des Weiteren nicht zulässig sind: der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften (Ausnahme: WA3) sowie Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- In den allgemeinen Wohngebieten ist offene Bauweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).
- In den allgemeinen Wohngebieten müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 550 m² bis max 1.000 m² aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- In den allgemeinen Wohngebieten ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn diese höchstens 1 Viertel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Zum Schutz vor Lärm sind in Wohnungen entlang der Linie AB Fenster und Lüftungsöffnungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Belüftungsöffnungen mit einer Festverglasung. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringerer Schallschutz ausreichend ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Geschlossene Einfriedungen sind straßenseitig nicht zulässig. Für straßenseitige Einfriedungen sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m erlaubt. Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden einhalten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 BbgBO).
- Für die mit GFL gekennzeichneten Flächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 darf die Traufhöhe von Gebäuden ein Maß von 7 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die genannte Höhe ist jeweils die Höhe der erschließenden Straße in der Mitte der Grundstücksgrenze zu dieser Straße. Als Traufe gilt jeweils die Schnittkante der äußeren Außenwand mit der Dachhaut (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- An den festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Sträuchern sind geschlossene Hecken mit Arten der Pflanzliste 1 anzulegen. Die Gehölze sind in einem Pflanzabstand von 0,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzliste 1 - Heckenpflanzen

An Pflanzqualitäten werden empfohlen:
Heckenpflanzen oder Heckenelemente, mind. 150 cm hoch

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche

Hinweise
Für Wärmepumpenanlagen innerhalb des B-Plangebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen möglich. Diese werden nur mit einer Tiefenbegrenzung bis max. 60 m Tiefe und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze wasserbehördlich zugelassen. Die Tiefenbegrenzung ist einzuhalten, geringere Tiefen sind möglich.
Die Baufeldräumung und Fällung von Bäumen muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen stattfinden (zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar), damit keine Nester zerstört oder Individuen getötet bzw. verletzt werden.

Bodendenkmale
Werden bei den geplanten Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder-bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.ä.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (Denkmalfachbehörde) anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Maßnahmen zum Artenschutz
Die nachfolgenden Untersuchungen und Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger / Eigentümer vor der Veräußerung der Baugrundstücke an Dritte durchzuführen. Dies gilt auch für dessen Rechtsnachfolger.

- Faunistische Untersuchung
Vor Umsetzung des Bauvorhabens ist zwingend eine faunistische Untersuchung durchzuführen. Die Faunistische Untersuchung umfasst dabei:
 - faunistische Kartierung im Zeitraum März bis Juli zu tatsächlichen Vorkommen nach § 44 BNatSchG geschützter Tierarten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten (hier für europäische Vogelarten und Fledermäuse),
 - Ableitung der Ergebnisse zur Darstellung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange
- 4.3.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

2. Festlegung und Umsetzung folgender artenschutzrechtlicher Maßnahmen:

- Ableitung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit bspw. Bauzeitenbeschränkung, Kontrolle auf Lebensstätten durch fachkundige Person, populationsstützenden Maßnahmen, Risikomanagement, Sicherung der Maßnahmen,
- Maßnahmen zum Funktionsausgleich, die geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten trotz eines Eingriffs durch ein Vorhaben sicherzustellen.

Hierzu zählt u.a. die rechtzeitige Anbringung von Fledermausersatzquartieren und Vogelnisthilfen, die entsprechend der festgestellten Anzahl verlorengender Quartiere, Nist- und Brutplätze in gleicher oder vielfacher Anzahl zu ersetzen sind.

Die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen sind zwingend mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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 neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

.....
Ort, Datum
.....
Vermessungsstelle

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Gemeinde: Storkow (Mark)
Gemarkung: Storkow
Flur: 24
Flurstücke: 187 und 132

Höhenbezug:
Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016

Plangrundlagen	Verfasser	Datum
Vermessung	öbVI Nico Schmidt Altstadt 33 15859 Storkow	09.11.2018

Stadt Storkow (Mark)
Rudolf-Breitscheid-Straße 74
15859 Storkow

Bebauungsplan der Innenentwicklung
"Wohngebiet Karlsluster Straße"

Planart: Lageplan
Planungsphase: Entwurf
bearbeitet: Brehm, Herwig, Schmidt
gezeichnet: Herwig

Planungsbüro für Stadt und Landschaft
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
03375.52357-30
info@stadt-land-brehm.de
www.stadt-land-brehm.de

Stadt Land BREHM

Maßstab: 1:500
Planformat: 420x770

Projekt-Nr.: L-18-33
Datum: 06.2021