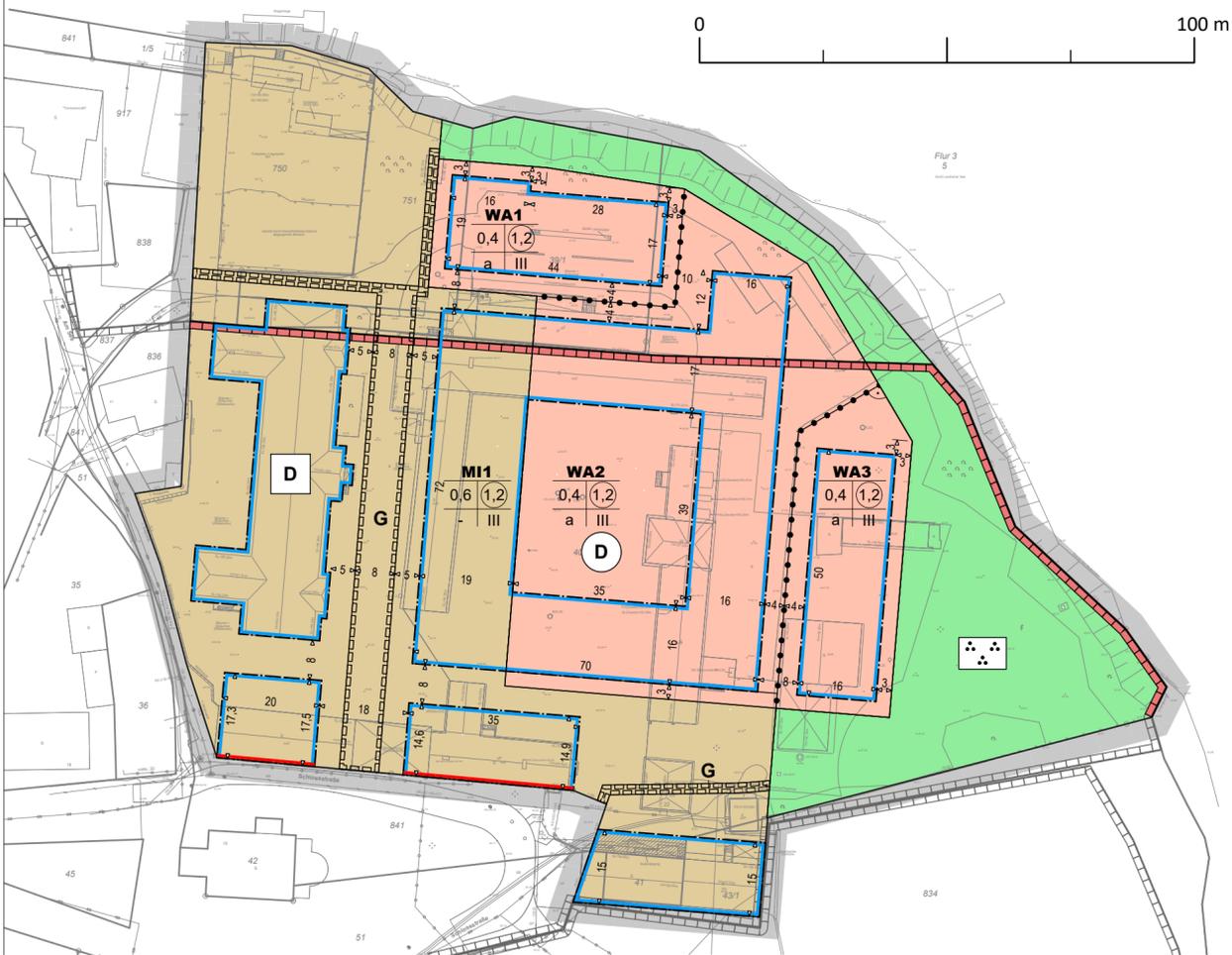


# Bebauungsplan "Revitalisierung KFL-Gelände", Gemeinde Märkische Heide, OT Groß Leuthen Vorentwurf



## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Nutzungsschablone / Füllschema
- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 |   |
- Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)
  - Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
  - Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
  - Bauweise (§ 22 BauNVO) a = abweichende Bauweise
  - Zulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

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

- Gehrecht

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche
- Zweckbestimmung Parkanlage

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) - Bodendenkmale
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (ehem. Stanze)

### Sonstige Planzeichen ohne Normcharacter

- Bemaßung
- Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen
- Geländehöhen

## Verfahrensvermerke

### Satzungsbeschluss:

Der Bebauungsplan wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit gleichem Beschluss gebilligt.

Gemeinde Märkische Heide, den .....  
Siegel Dieter Freihoff  
Der Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Märkische Heide, den .....  
Siegel Dieter Freihoff  
Der Bürgermeister

### Bekanntmachung

Der Beschluss über die Satzung zum Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. \_\_\_ für die Gemeinde Märkische Heide am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 3 BbgKVerf wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Märkische Heide, den .....  
Siegel Dieter Freihoff  
Der Bürgermeister

### 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 zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

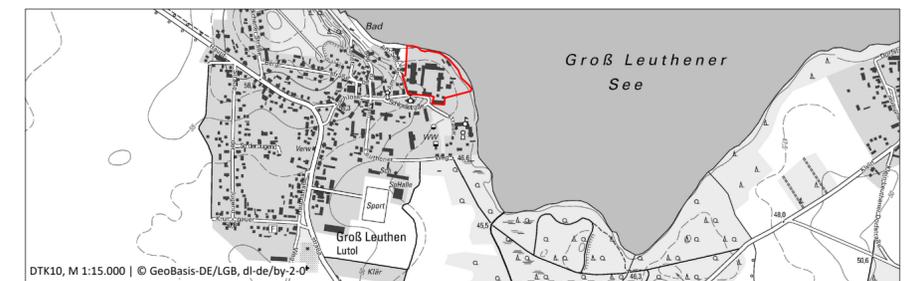
Ort, Datum .....  
Siegel Vermesser

### Information zur Plangrundlage

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Gemeinde Märkische Heide  
Höhenbezug: Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016  
Gemarkung: Groß Leuthen,  
Flur: 1,  
Flurstücke: 39/1, 40, 41, 43/1, 750, 751  
Vermesser: ÖbVl. Tobias Geister  
Planstand: 17.02.2023

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).  
**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 – PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).



## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.  
*Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1, § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- Im Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.  
*Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO*
- Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist ein drittes Geschoss jeweils als Dachgeschoss mit geeigneten Dachflächen oder als Staffelgeschoss auszubilden. Bei einer Ausbildung als Dachgeschoss mit geeigneten Dachflächen sind für das dritte Geschoss eine Dachneigung von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad zulässig. Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses muss das dritte Geschoss an mindestens zwei Fassaden um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Die Fläche des dritten Geschosses darf max. 75% der Fläche des darunter liegenden Geschosses betragen.  
*Rechtsgrundlage: § 20 Abs. 1 BauNVO*

- In den allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Baukörperlänge beträgt 16 Meter. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten.  
*Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 4 BauNVO*

- Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO*

### 3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Die mit „G“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Es können Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „G“ zugelassen werden.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

## 4. Grünordnerische Festsetzungen

- Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Weg mit einer Breite von mindestens 2 m anzulegen. Dieser ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Der Weg ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

### Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bereich des Bodendenkmals mit der Bezeichnung (Nr. 12114) „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit“.  
Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, sowie § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig.  
Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgSchG).  
Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).  
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).  
Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgD-SchG hinzuweisen.

#### Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Groß-Leuthener See und Dollgen See.

## Hinweise

### Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Märkische Heide.

### Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Märkische Heide.

Projekt <b>Bebauungsplan "Revitalisierung KFL-Gelände", Gemeinde Märkische Heide, OT Groß Leuthen</b>	Verfahrensträger Gemeinde Märkische Heide, OT Groß Leuthen Schlossstraße 13a 15913 Märkische Heide	
Planungsphase Vorentwurf	bearbeitet Pogoda, Schmidt	gezeichnet Sy
Maßstab 1:1000	Projekt-Nr. L-23-27	Datum 20.03.2024
Planformat DIN A2	<b>Stadt Land BREHM</b> Planungsbüro für Stadt und Landschaft Schulweg 1 15711 Königs Wusterhausen 03375.52357-30 info@stadt-land-brehm.de	