



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- GRZ** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten"
- Bemaßung in Metern
- Leitung unterirdisch (TW- Trinkwasser, Gas-Gas, MS- Mittelspannung, SK-Steuerkabel)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Versorger

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Im Allgemeinen Wohngebiet 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.
2. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden, die innerhalb der Abstandsflächen der Brandenburgischen Bauordnung zulässig sind, unzulässig.
3. Wohngebäude dürfen nur als Einzelhäuser in offener Bauweise errichtet werden.
4. Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> aufweisen.
5. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind untergeordnete Nebenanlagen zulässig, die mit der Zweckbestimmung und dem Wohnen vereinbar sind. Pro Baugrundstück darf die Grundfläche dieser Nebenanlagen 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
6. Innerhalb der Baugebietsfläche sind in einem Abstand von maximal 3,0 m parallel zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie Bäume zu pflanzen. Pro angefangenen 10 m Grundstücksbreite ist ein weiterer Baum anzupflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander muss mindestens 8,0 m betragen. Zu verwenden sind die Arten der Pflanzliste.

**HINWEISE**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen zu beachten sind.

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.

**PFLANZLISTE**

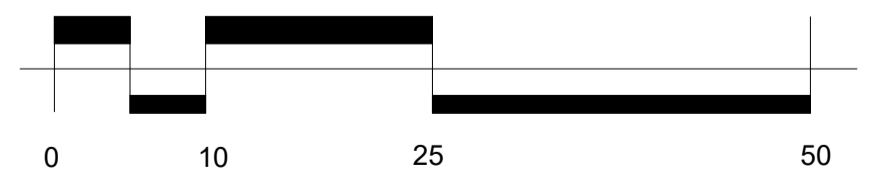
Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sal-Weide	Salix caprea
Elsbeere	Sorbus aucuparia
Eisbeere	Sorbus terminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor

**VERMESSUNGS- UND KATASTER-RECHTLICHE BESCHEINIGUNG**

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Juni 2022 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.

Lübbers, den ..... Siegel ..... (ÖV/S. Mietzke)

**ORIGINALMASSSTAB 1 : 500 (A1)**



**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Brandenburgische Bauordnung 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])

**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 26.09.2022 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide beschlossen.

Groß Leuthen, ..... (Siegel) ..... Unterschrift

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide hat die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit am .....2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Groß Leuthen, ..... (Siegel) ..... Unterschrift

Der Bebauungsplan in der Fassung vom Januar 2023 wurde am .....2023 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide gebilligt.

Groß Leuthen, ..... (Siegel) ..... Unterschrift

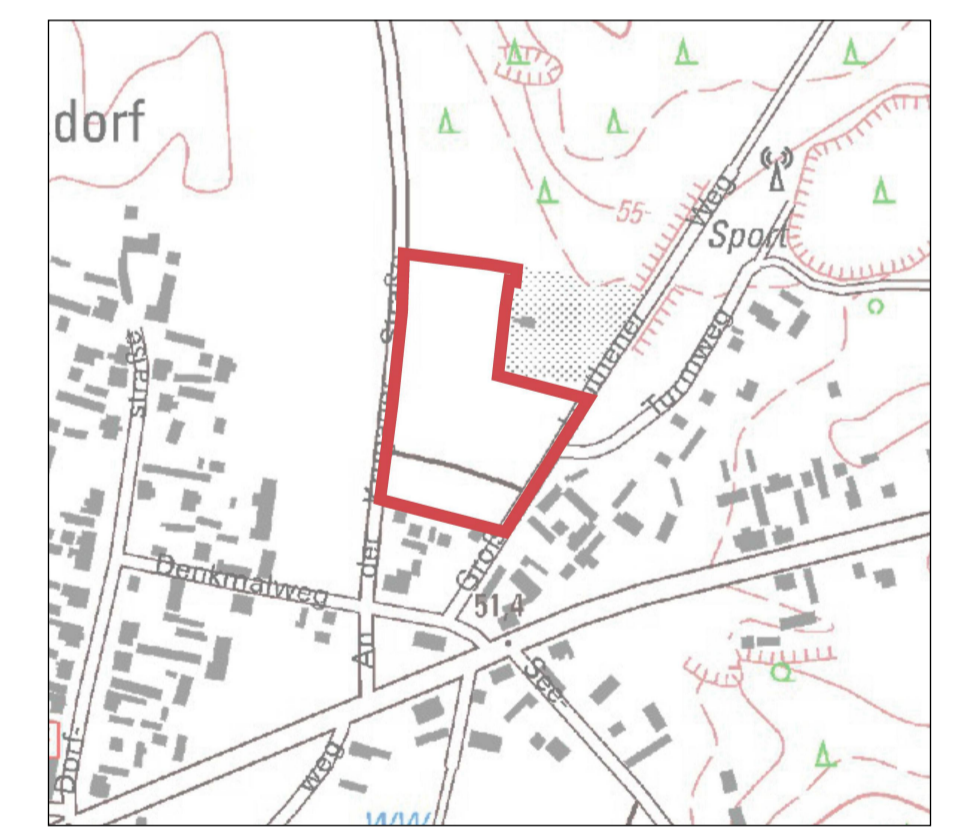
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans in der Fassung vom Januar 2023 und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide vom .....2023 übereinstimmt.

ausgefertigt: Groß Leuthen, ..... (Siegel) ..... Unterschrift

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... 20..... im Amtsblatt für die Gemeinde Märkische Heide Nr. .../2023 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 und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am ..... 2023 in Kraft getreten.

Groß Leuthen, ..... (Siegel) ..... Unterschrift



Gemeinde

# Märkische Heide

## Ortsteil Biebersdorf

Bebauungsplan

### "Wohnen am Groß Leuthener Weg"

Entwurf Januar 2023

Plangeber  
Gemeinde Märkische Heide  
Schlossstr. 13a  
15913 Märkische Heide  
OT Groß Leuthen

Planungsbüro  
**WOLFF**  
stadtplanung - architektur GbR  
Bonnackerstr. 18/19 03044 Cottbus  
tel. (0355) 70 04 57 fax 70 04 90  
www.planungsbuero-wolff.de  
info@planungsbuero-wolff.de