Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Nicht zulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 ff BauNVO)
Grundflächenzahl: 0,4
Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig.
Anzahl der Vollgeschosse: II (G)
Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 50 Grad begrenzt sind.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
3.1 Die mit Hauptgebäuden überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung einer Baugrenze umgrenzt.
3.2 Die Hauptgebäude sind innerhalb der Baufelder in offener Bauweise als Einzel- bzw. Doppelhaus zu errichten.
3.3 Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie z. B. für Veranden, Terrassen, Treppentürme, Aufzugsschächte, Balkone, Erker, Freitreppen und architektonische Gliederungen, vor die festgesetzte Baugrenze bis zu 1,5 m ist in den Bauflächen ausnahmsweise zulässig.
3.4 Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,6 m zulässig.

4. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Je 30 m² Überbauungs- und Versiegelungsfläche / je 120 m² dauerhafte Abgrabung bzw. Überschüttung sind zu pflanzen:
- 1 heimischer Laubbaum (Arten siehe Pflanzenliste, Hochstamm StU 12-14 cm mit Ballen) oder
- 2 Obstbäume (Halbstamm oder Hochstamm) oder
- 30 heimische Sträucher (gemäß Pflanzenliste).

Ein Ausgleich über eine Pflanzung ist grundsätzlich nur mit heimischen Laub- und Obstbäumen sowie heimischen Laubsträuchern möglich. Die Pflanzung von Nadelbäumen und sonstigen nichtheimischen Koniferen wie Scheinzypressen (Chamaecyparis), Bastardzypressen und Lebensbäumen (Thuja), wird als Ausgleich nicht angerechnet.

5. Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 54 Abs. 4, Satz 2 BbgWG)
Das von Dachflächen und Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Hinweise
1. Die Pflanzqualität muss den Bestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Bäume müssen mindestens 2 x verpflanzt, 200 - 250 cm hoch sein und einen Stammumfang in einem Meter Höhe von mindestens 14 -16 cm aufweisen. Obstgehölze müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und einen Stammumfang in einem Meter Höhe von mindestens 10 -12 cm aufweisen.
Schnittheckenpflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt und 125 -150 cm hoch sein, 3 Pflanzen pro lfm. Sträucher für freiwachsende Hecken müssen mindestens 2 x verpflanzt und 125 -150 cm hoch sein, Pflanzabstand 1 m x 1 m.

Pflanzenliste für heimische standortgerechte Sträucher
- Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
- Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Frangula alnus - Faulbaum
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hundsrose
- Rosa corymbifera - Heckenrose
- Rosa rubiginosa - Weinrose
- Rosa elliptica - Keilblättrige Rose
- Rosa tomentosa - Filzrose
- Sambucus nigra - Holunder
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste für heimische, standortgerechte Laubbäume
- Acer campestre - Feldhahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Betula pendula - Birke
- Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
- Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Quercus robur - Stieleiche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- Ulmus laevis - Flatterulme
- Ulmus minor - Feldulme

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung Bliesdorf hat am 23.08.2021 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohngebiet I - Bliesdorf" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 13.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wriezen, ... Siegel _____ Amtsdirektor

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 06.09.2022 (2022-10-1414) und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planunsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, Datum, ... Siegel _____ Katasteramt LK MOL

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Barnim - Oderbruch Nr. ..... vom ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsgrundlagen (§215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wriezen, ... Siegel _____ Amtsdirektor

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretersitzung übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Wriezen, ... Siegel _____ Amtsdirektor

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
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.
Planzeichenverordnung (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.
Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)
vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18], S.6).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)
vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]).
Hauptsatzung der Gemeinde Bliesdorf in der aktuellen Fassung.
Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)
vom 29. April 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35).

Planzeichenerklärung

Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB -, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.4 — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, oberstes zulässiges Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden

II (G) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, oberstes zulässiges Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden

Bauweise, Baulinien,Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

o — offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrt

Grünflächen

private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs B-Plan (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flurstücksgrenze

95 — Flurstücksnummer

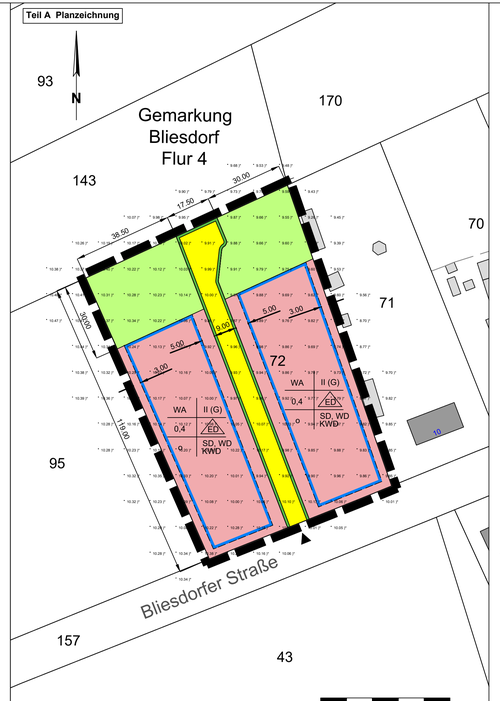
Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl	Zulässigkeit
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

Hinweise
Der Geltungsbereich des B-Planes berührt keine Wasserschutz- und keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß §78b WHG.
Im Plangebiet oder dessen unmittelbare Umgebung befindet sich ein Bodendenkmal.
Sollten im Zug von Erdeingriffen Bodenfunde gemäß des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDschG) gemacht werden, sind diese der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Das Plangebiet befindet sich gemäß Kampfmittelverdachtsflächenkarte des Landkreises Märkisch-Oderland in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in den Bebauungsplan integriert. Seine räumlichen Grenzen stimmen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes überein.

Kartengrundlage und Datenquelle Raster und SHP-Dateien:
(© Amt Barnim-Oderbruch)
Darstellung auf der Grundlage von digitalen Daten der Landesvermessung.

Teil A Planzeichnung



0m 10 m 20m 30m 40m 50m

*) Quelle der Höhendaten: DGM © 2023 LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Übersichtsplan

Gemeinde Bliesdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohngebiet I - Bliesdorf"

Bearbeitungsstand: 2. Entwurf November 2023
Maßstab: 1 : 1.000

Auftraggeber: AGRAR GmbH Bliesdorf
Am alten Kanal 2
16269 Bliesdorf

Auftragnehmer: Technisches Büro für Wasserwirtschaft
und Landeskultur GmbH
Goethestraße 1
16259 Bad Freienwalde
Tel.: 03344/4165-0, Fax: 03344/4165-44