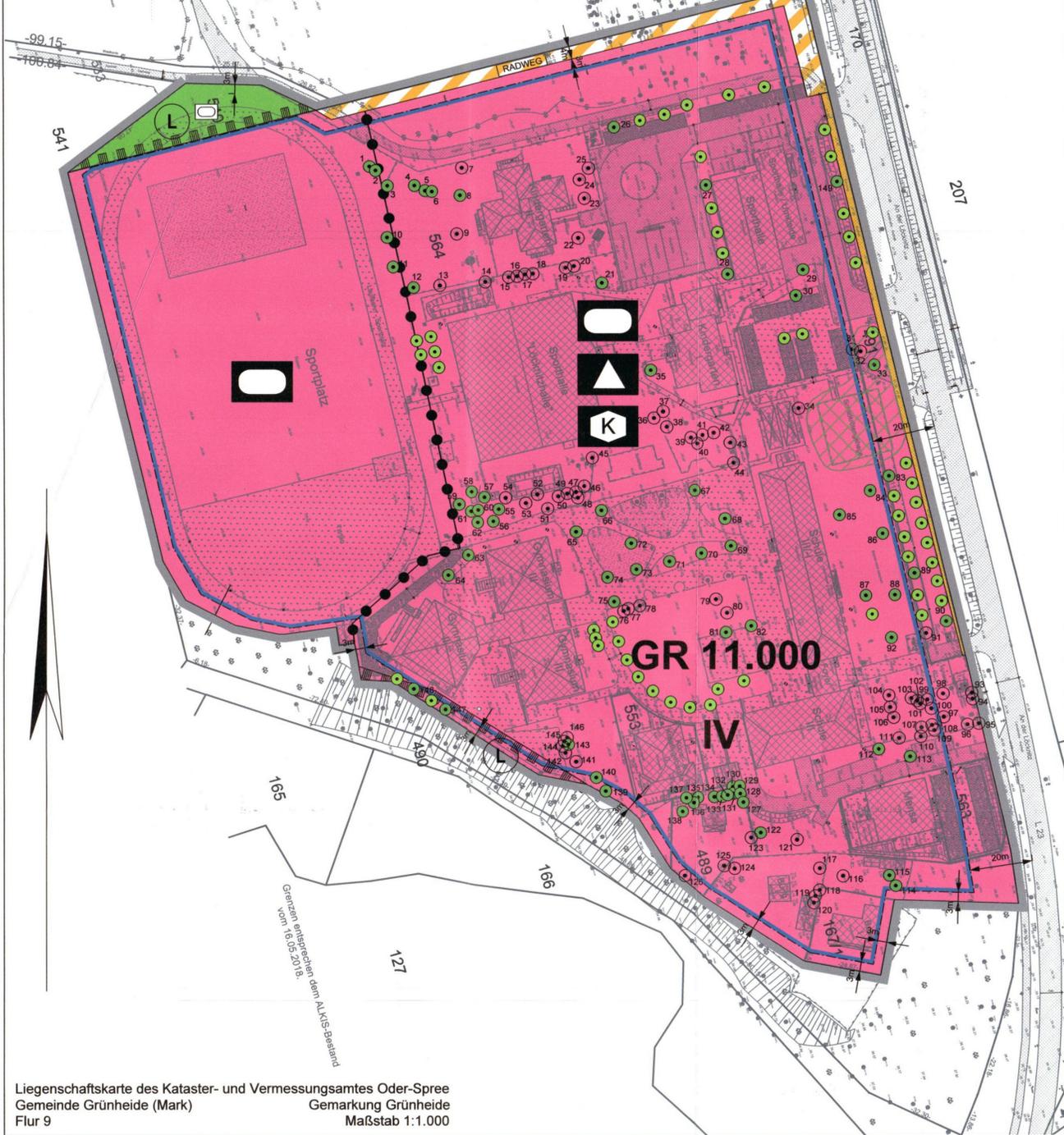


Teil A: Planzeichnung



Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Oder-Spree
Gemeinde Grünheide (Mark)
Flur 9
Gemarkung Grünheide
Maßstab 1:1.000

Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sportanlage
- ▲ Schule
- K Kindertagesstätte

2. Maß der baulichen Nutzung

- GR** zulässige Grundfläche in m²
- IV** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Baugrenzen, Bauweise

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

5. Öffentliche Grünflächen

- Sportplatz

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhaltung von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- L Landschaftsschutzgebiet

HINWEISE

- bis zum Inkrafttreten des B-Planes gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises Oder-Spree und nach Inkrafttreten gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützter Baum > 60 cm Stammumfang mit Nummerierung (vgl. Anhang 1 der Begründung)
- als Kompensationsmaßnahme gepflanzter Baum < 60 cm Stammumfang (nach Inkrafttreten ebenfalls gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützter Baum)

- Schildkrötengehege
- Zauneidechsenvorkommen gemäß Artenschutzgutachten

INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

- Nordpfeil

ERKLÄRUNG PLANGRUNDLAGE

- vorhandenes Gebäude
- Straße
- sonstige versiegelte Fläche
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Baum
- Hang
- Einfriedung

Teil B: Text

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

1.1.1 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist auch eine außerschulische Nutzung der Schulgebäude und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Die Schulfreiflächen können außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 26.000 m² überschritten werden.

1.3 Grünordnerische Festsetzungen

1.3.1 Bei Inanspruchnahme von Bäumen mit Nistkästen sind Ersatznistkästen im Verhältnis 1:2 an zum Erhalt festgesetzten Bäumen anzubringen.

2. HINWEISE

2.1 Kompensationsmaßnahmen

2.1.1 Die Gemeinde leistet die erforderliche Kompensation für die durch den Bebauungsplan ermöglichte Neuversiegelung durch Zahlung einer Summe von 34.000 € netto an den Naturschutzfond Brandenburg.

2.1.2 Die Regelung der erforderlichen Kompensation für die Inanspruchnahme von Wald erfolgt vor der tatsächlichen Waldumwandlung durch eine gesonderte waldrechtliche Prüfung im Vollzug des Bebauungsplanes. Die Erbringung der kompletten waldrechtlichen Kompensation erfolgt vor Beginn der Bautätigkeit auf den beplanten Waldflächen.

2.2 Artenschutz

2.2.1 Baumfäll- und Gehölzrodungsarbeiten, einschließlich der Beseitigung von Strauchwerk und abgestorbener Bäume, sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. auszuführen.

2.2.2 Außenfassaden und Dächer von Gebäuden sind vor Abriss-, Sanierungs- und Umbauarbeiten durch einen Sachverständigen auf möglichen Brutbesatz oder Fledermausbesiedlung zu kontrollieren. Die Begutachtung muss rechtzeitig im Vorfeld vor einem möglichen Baubeginn erfolgen, um ggf. als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme auch Brutplätze/Quartiere zu vergrämen und/oder Ersatzbrutplätze/-quartiere anzubieten.

2.2.3 Bei einer Überbauung des Schildkrötengeheges und des angrenzenden Zauneidechsenlebensraumes sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote abzuwenden:

1. Die Zauneidechsen sind bei Inanspruchnahme des Lebensraumes in ein Ersatzhabitat umzusiedeln. Die Gemeinde verpflichtet sich, ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen auf dem Campusgelände oder direkt angrenzend anzulegen. Dafür stehen geeignete Flächen am nordwestlichen Rand des Sportplatzes auf dem Campusgelände zur Verfügung. Die vorkommenden Tiere müssen von fachlich qualifiziertem Personal abgefangen und in den neuen Lebensraum umgesetzt werden. Dazu sind den Eidechsenaktivitäten angepasste Zeitfenster einzuhalten und die Maßnahmen langfristig mit zeitlichem Vorlauf zu planen.
2. Der Verbleib der wertvollen Europäischen Sumpfschildkröten ist mit behördlichen Artenschutzfachleuten im Vorfeld zu klären.
3. Amphibien sind zu bergen und umzusiedeln. Eine Umsiedlung der Tiere muss außerhalb der Fortpflanzungszeit erfolgen.

2.2.4 Die beiden Hügelnester der geschützten Roten Waldameise (Formica rufa) am nördlichen Rand des Plangebietes sind bei Inanspruchnahme der Fläche umzusiedeln. Dazu ist die Ameisenschutzwerke als Ansprechpartner zu kontaktieren.

2.3 Baumschutz

2.3.1 Der Schutz der nicht zum Erhalt festgesetzten Bäume unterliegt nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Baumschutzsatzung der Gemeinde Grünheide (Mark). Dies gilt nach erfolgter Waldumwandlung auch für erhaltene Bäume im ehemaligen Wald. Ein wesentliches Entwicklungsziel für das Plangebiet ist die Erhaltung des prägenden Charakters eines durchgrünten durch Bäume geprägten Campusgeländes. Die Gemeinde achtet daher auf strikte Einhaltung der Baumschutzsatzung. Zu fallende Bäume sollen vorzugsweise im Plangebiet ersetzt werden.

Ämtliche Vermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.01.2018 von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grünheide (Mark), den 10.11.2020
Der Bürgermeister
(Siegel)

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.11.2018 bis 07.12.2018 durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden. Parallel dazu wurden die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.11.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet.

Grünheide (Mark), den 10.11.2020
Der Bürgermeister
(Siegel)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 10/2019 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.12.2019 bis 27.01.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung beteiligt.

Grünheide (Mark), den 10.11.2020
Der Bürgermeister
(Siegel)

4. Die Gemeindevertretung hat am 01.10.2020 die vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grünheide (Mark), den 10.11.2020
Der Bürgermeister
(Siegel)

5. Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 17.07.2018 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.

Grünheide (Mark), den 05.11.2020
Der Bürgermeister
(Siegel)

6. Der Bebauungsplan, Stand 03/2020 wurde am 01.10.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Grünheide (Mark), den 10.11.2020
Der Bürgermeister
(Siegel)

7. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Grünheide (Mark), den 10.11.2020
Der Bürgermeister
(Siegel)

8. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, sind am 09.11.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 09.12.2020 in Kraft getreten.

Grünheide (Mark), den 10.12.2020
Der Bürgermeister
(Siegel)

Bebauungsplan Nr. 49

"LÖCKNITZCAMPUS"

Gemeinde Grünheide (Mark)

März 2020

Maßstab 1 : 1.000

Dipl.-Geogr. Torsten Vogenaier
Stadtplanung Stadtforschung
Kastanienallee 16, 12623 Berlin
Tel.: (030) 56 58 34 27
Fax: (030) 56 58 34 28



Ausfertigung 1 von 3