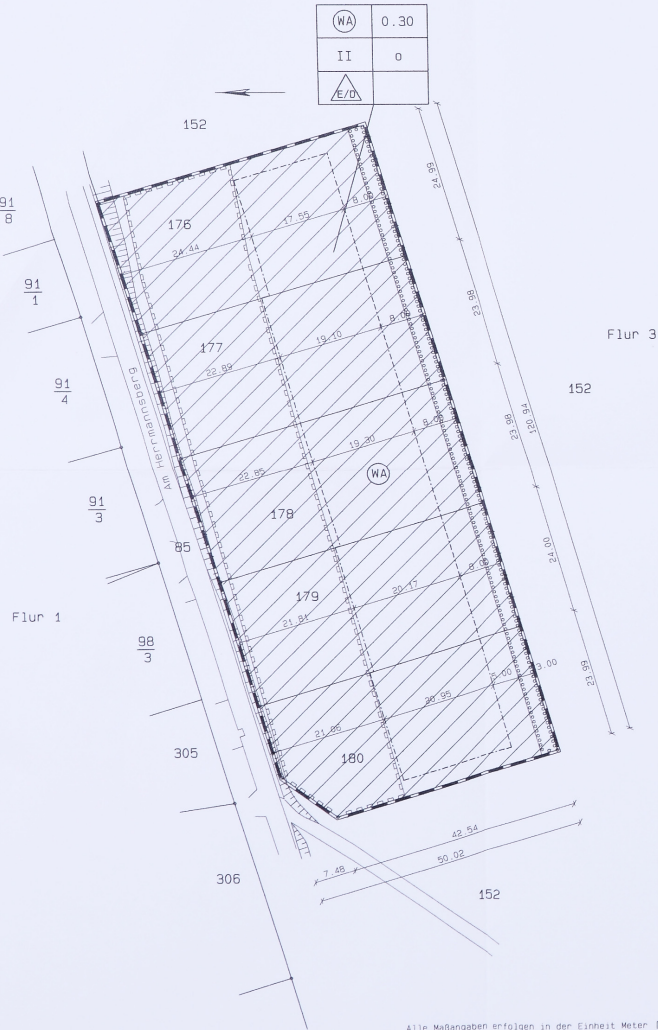


Satzung

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Alle Maßangaben erfolgen in der Einheit Meter [m].

4. PLANZEICHNERKLÄRUNG

I. Planfestsetzungen

I.1. Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet - WA  
 Par. 9, Abs. 1, Nr. 1 BauVB i.V.m. Par. 4 BauVO

I.2. Maß der baulichen Nutzung

0.30 Grundflächenzahl GRZ  
 Par. 9, Abs. 1, Nr. 1 BauVB i.V.m. Par. 19 (2) und (4) BauVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 zulässig 2 Vollgeschosse  
 Par. 9, Abs. 1, Nr. 1 BauVB i.V.m. Par. 16 BauVO  
 und Par. 9, Abs. 4 BauVB i.V.m. Par. 19, Abs. 2 BauVO

I.3. Bauweise

o Offene Bauweise  
 Par. 9, Abs. 1, Nr. 2 BauVB i.V.m. Par. 22 Abs. 2 BauVO

--- Baugrenze  
 Par. 9, Abs. 1, Nr. 2 BauVB i.V.m. Par. 23 BauVO

I.4. Dachformen

Folgende Dachformen sind zulässig  
 M, KW ... Malm- und Kruppelwälddach  
 SD ... Satteldach  
 P ... Pultdach  
 M ... Mansarddach  
 FD ... Flachdach

I.5. Grünflächen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Par. 9, Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe a

I.6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Par. 9, Abs. 7 BauVB

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten  
 Par. 9, Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6 BauVB  
 zu Gunsten: ZNA

II. Plangrundlage

Plangrundlage bildet der Amtliche Lageplan des ÖBVJ Beutel und Werner Vermessungsbüro vom 01.09.2016.

HINWEISE

1. Denkmalschutz  
 Im Plangebiet ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit bisher unbekanntem Bodendenkmalen zu rechnen. Die Erdarbeiten mit Eingriffstiefen > 0,30 m sind baubegleitend durch einen zugelassenen Archäologen zu überwachen.

2. Kampfmittelbelastung  
 Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Kampfmittelverdachtsfläche.

Rechtliche Grundlagen

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit:

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193),
- dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl. I/16 Nr. 3) und zuletzt geändert durch Artikel 2, Abs. 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I, Nr. 5)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (PlanZV) vom 18.12.1995 (BGBl. I 1991, S. 540) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I, Nr. 14)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung  
 (1) Allgemeines Wohngebiet - WA  
 (2) Zulässig sind Wohngebäude gemäß Par. 4(2) Nr. 1 BauVO. Weiterhin zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß Par. 4, Abs. 2 Nr. 2 BauVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß Par. 4, Abs. 2 Nr. 3 BauVO. Ausnahme: können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsbereiches entsprechend Par. 4, Abs. 3, Nr. 1 BauVO, sonstige nicht störende Gewerbetriebe entsprechend Par. 4, Abs. 3, Nr. 2 BauVO und Anlagen für Verwaltungen entsprechend Par. 4, Abs. 3, Nr. 3 BauVO.
- Maß der baulichen Nutzung  
 (1) Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Par. 17, Abs. 1 BauVO eine GRZ von 0,30 festgesetzt.  
 (2) Soweit Par. 17, Abs. 2 BauVO als auch Par. 19, Satz 2 und 4 BauVO sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.  
 (3) Es werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise  
 (1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des Par. 14 BauVO sowie Stellplätze und Garagen zulässig.  
 (2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die festgesetzte Baugrenze ist nicht zulässig.  
 (3) Wege und Zäune innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.  
 (4) Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.  
 (5) Die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen innerhalb der in Planzeile A als Grundrißbestandteile gekennzeichneten Fläche des Grundstücks ist nicht zulässig.

4. Grünfestsetzungen

- Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Die wasser- und luftdurchlässigkeit wesentlich mindern den Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverpusch, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
 (Rechtsgrundlage: Par. 9, Abs. 1, Nr. 20 BauVB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Flächen mit Bäumen, Sträuchern, bodendeckenden Stauden und Rasensaat zu begrünen.  
 (Rechtsgrundlage: Par. 9, Abs. 1, Nr. 25a BauVB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 150 m<sup>2</sup> überbaute, versiegelte Grundstücksfläche 1 Baum (StU 14/16) gemäß Pflanzliste I zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Adang zu ersetzen.  
 (Rechtsgrundlage: Par. 9, Abs. 1, Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauVB)
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dicht zu bepflanzen. Je Quadratmeter Fläche ist ein massisches, standortgerechtes Gehölz der Qualität 60/100 gemäß Pflanzliste I zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten (Ausgleichsmaßnahme).  
 (Rechtsgrundlage: Par. 9, Abs. 1, Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauVB)
- Im allgemeinen Wohngebiet sind fenestrierte Außenwände von Nebenanlagen sowie Carports mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen aus der Pflanzliste 2 zu begrünen. In einem Abstand von 1,50 bis 3,00 m Wandhöhe ist mindestens eine Pflanze der Qualität 100/150 zu verwenden.  
 (Rechtsgrundlage: Par. 9, Abs. 1, Nr. 25a, BauVB)
- Auf den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist je Grundstück eine zusammenhängende Fläche von jeweils 150 m<sup>2</sup> Gehölzanzpflanzung (Flächenzunehmende Gehölze, Qualität VST80-100) anzulegen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste I wird empfohlen.

Pflanzliste 1 - Bäume und Sträucher

- Acer compestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Crataegus laevigata - Zweiflügliger Weißdorn
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
- Crataegus hybridus - Weißdorn
- Cytisus scoparius - Besenjäger
- Euonymus europaea - Europäische Pfaffenhäutchen
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkräutchen
- Malus sylvestris agg. - Wildapfel
- Pinus spinoza - Schiefer
- Pyrus pyramata agg. - Wildbirne
- Rhamnus chatartica - Purgier-Kreuzdorn
- Rosa spec. - Wildrosen in Sorten
- Salix turpida - Orlweide
- Salix cinerea - Grauweide
- Salix pendandra - Lorbeerweide
- Salix purpurea - Pflanzweide
- Salix triandra agg. - Mandelweide
- Salix viminalis - Korweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus - Gen. Schneeball

Pflanzliste 2 - Kletter- und Schlingpflanzen

- Clematis vitalba - Gem. Waldrebe
- Hedera Helix - Gem. Efeu
- Lonicera caprifolium - Vei länger Kriecher
- Parnocissus tricuspidata - Dreiblättrige Zaunrebe
- Parnocissus quinquefolia - Fünfbliättrige Zaunrebe

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und unter die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit dem ausgeübten Stand von ..... nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geneuersich einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Drucksicht ist einwandfrei.

Schmidtöder, 19.2.2018  
 Datum  
 (Signaturen und Stempel)

2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 14.03.2018 in der Gemeindevertretung der Gemeinde Berkholz-Meyenburg als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Berkholz-Meyenburg am 14.03.2018 gebilligt.

Pinnow, 16.02.2018  
 Datum  
 (Signaturen und Stempel)

3. Ausfertigung

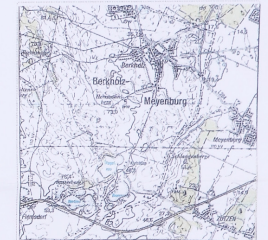
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Pinnow, 16.02.2018  
 Datum  
 (Signaturen und Stempel)

4. Die Bekanntmachung der Satzung, sowie die Stelle bei der der Bebauungsplan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 14.03.2018 im Amtsbüro für das Amt Oder-Havel, Kitz, öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Auslegung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215, Abs. 2, BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44, BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.03.2018 im Amtsbüro getreten.

Pinnow, 05.03.2018  
 Datum  
 (Signaturen und Stempel)

Ausschnitt topographische Karte



Luftbild



Amt Oder-Havel, Gemeinde Berkholz-Meyenburg

Bebauungsplan Nr. 8

„Herrmansberg“

Satzung

Bauplanung  
 Andreas Gaiert

Planstab: 1 : 500  
 Entwurf: Satzung - Freizeitanlagen - Bebauungsplan  
 14203 Schmetzdorfer Str. 100, 15115 Berlin  
 Telefon: 030 2620000 - 030 2620005  
 E-Mail: bauplanung.gaiert@schmetzdorfer.de