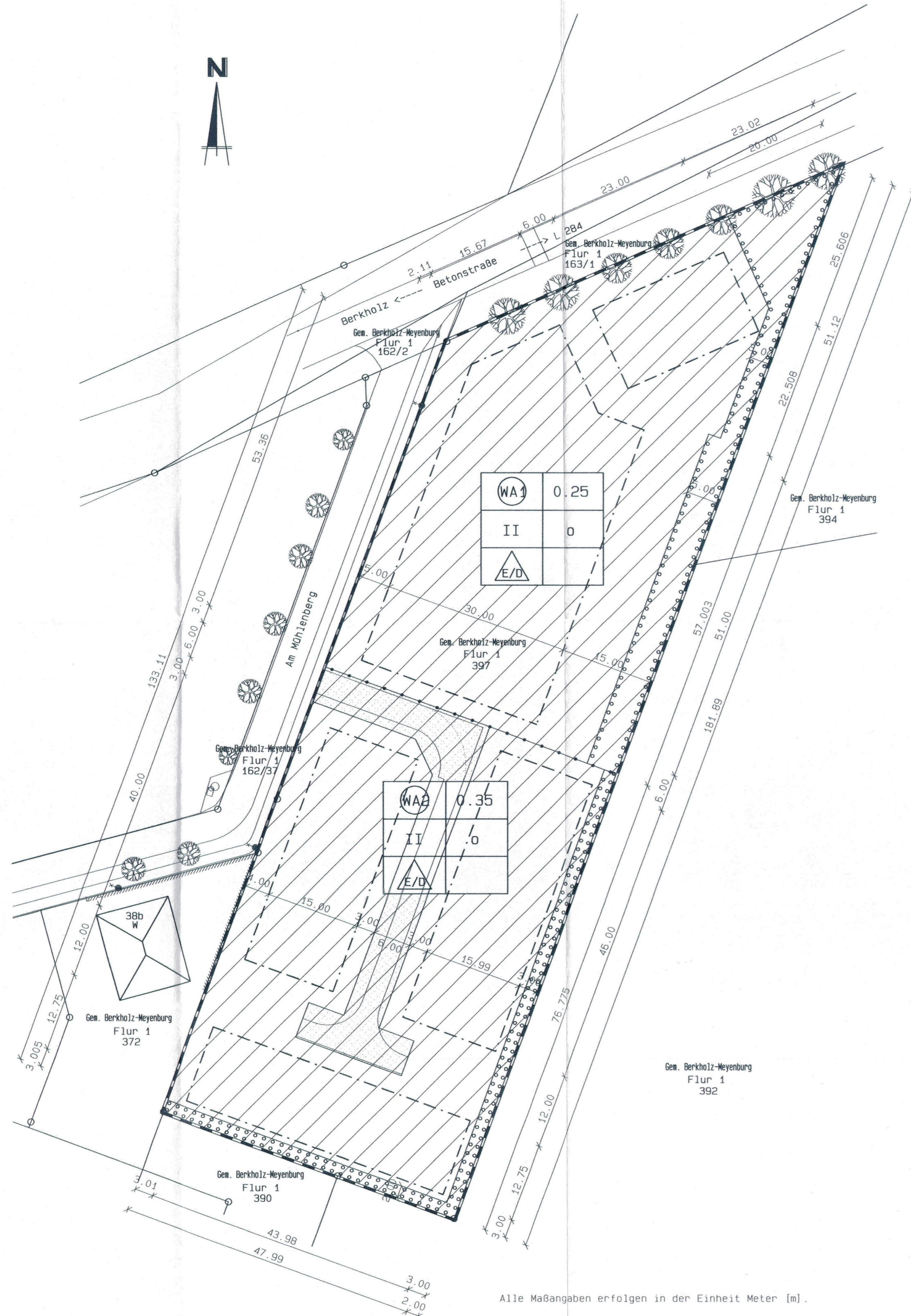


Satzung

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

I. Planfestsetzungen

I.1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet - WA
Par. 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. Par. 4 BauNVO
dient vorwiegend zu Wohnzwecken
- Verkehrsfläche

I.2. Maß der baulichen Nutzung

- 0.25/0.35 Grundflächenzahl GRZ WA1/WA2
Par. 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. Par. 16 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässig 2 Vollgeschosse
Par. 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. Par. 16 BauNVO
und Par. 9, Abs. 4 BauGB i.V.m. Par. 81 BbgBO

I.3. Bauweise

- 0 Offene Bauweise
Par. 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. Par. 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze
Par. 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. Par. 23 BauNVO

I.4. Dachformen

- Folgende Dachformen sind zulässig:
- W, KW ... Waln- und Krüppelwalmdach
 - 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 BauGB
- Abgrenzung WA1 zu WA2
- zu erhaltender Baumbestand

II. Plangrundlage

Plangrundlage bildet der Amtliche Lageplan des ÖBVI Werner Vermessungsbüro vom 10.12.2018.

HINWEISE

- 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.
- Kampfmittelbelastung**
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Kampfmittelverdachtsfläche.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBI. I S. 1728) in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I, S. 3796) und
- dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.03.2020 (BGBI. I, S. 440) und
- dem Brandenburgischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) i.d.F. vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, Nr.5) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) i.d.F. vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057) und
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I, Nr. 14) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)

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 BauNVO.
Weiterhin zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß Par. 4, Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß Par. 4, Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes entsprechend Par. 4, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe entsprechend Par. 4, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO und Anlagen für Verwaltungen entsprechend Par. 4, Abs. 3, Nr. 3 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung**
(1) Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Par. 17, Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,25 für WA1 und 0,35 für WA2 festgesetzt.
(2) Sowohl Par. 17, Abs. 2 BauNVO als auch Par. 19, Abs. 2 und 4 BauNVO sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
(3) Es werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**
(1) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des Par. 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen zulässig.
(2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die festgesetzte Baugrenze ist nicht zulässig.
Wege und Zäune innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.
(3) Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Grünfestsetzungen

- Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Die Wasser- und luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: Par. 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Flächen mit Bäumen, Sträuchern, bodendeckenden Stauden und Rasensaat zu begrünen.
(Rechtsgrundlage: Par. 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 150 m² überbaute, versiegelte Grundstücksfläche 1 Baum (STU 14/16) gemäß Pflanzliste I zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(Rechtsgrundlage: Par. 9, Abs. 1, Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dicht zu bepflanzen.
Je Quadratmeter Fläche ist ein heimisches, 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. 25 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind fensterlose 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 Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität 100/150 zu verwenden.
(Rechtsgrundlage Par. 9, Abs. 1, Nr. 25a, BauGB)
- In Abstimmung mit der Gemeinde Berkholz-Meyenburg ist eine geeignete Fläche für geplante Ersatzpflanzungen gemäß Umweltbericht auszuweisen. Die Pflanzungen erfolgen als Ersatzpflanzungen straßenbegleitend entlang der Betonstraße (16 Baumpflanzungen, Flur 1, FSt 163/1) und der Hauptstraße, Flur 1, FSt 381 (10 Baumpflanzungen).
Alle beschriebenen Massnahmen werden den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vollständig zugeordnet.
- Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des Par. 44, Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gem. Par. 7, Abs. 2 Nr. 13b und 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (Par. 45, Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben.

Pflanzliste 1 - Bäume und Sträucher

- Acer composte - Feldahorn
- Carpinus betulas - Hainbuche
- Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
- Crataegus Hybriden - Weißdorn
- Cytisus scoparius - Besenginster
- Eunymus europaea - Europäisches Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
- Malus sylvestris agg. - Wildapfel
- Pinus spinoza - Schlehe
- Pyrus pyrastra agg. - Wildbirne
- Rhamnus chatartica - Purgier-Kreuzdorn
- Rosa spec. - Wildrosen in Sorten
- Salix turita - Ohrweide
- Salix cinera - Gräuweide
- Salix pendandra - Lorbeerweide
- Salix purpurea - Purpurweide
- Salix triandra agg. - Mandelweide
- Salix viminalis - Korbweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Virburnum opulus - Gem. Schneeball

Pflanzliste 2 - Kletter- und Schlingpflanzen

- Clematis vitalba - Gem. Weißrebe
- Hedera Helix - Gem. Efeu
- Lonicera caprifolium - Jäglings-Jelidübel
- Partenocissus tricuspidata - Dreiblättrige Zaunrebe
- Partenocissus quinquefolia - Fünfblättrige Zaunrebe

KATASTERVERMERKE

- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters Stand 31.01.2019 und weist die planungsrelevanten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei eindeutig möglich.

Schuedt/Oder,

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Mühlenberg - B“ wurde in der Gemeindevertreteritzung am 14.02.2020 mit Beschluss Nr. BU 03/2017/05 gefasst.

Pinnow 14.02.2020

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 14.02.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 14.02.2020 gebilligt.

Pinnow 14.02.2020

- Ausfertigung
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Pinnow 14.02.2020

- Die Stelle, an der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 07.02.2021 im Amtsblatt für das Amt Oder-Welse bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abägung sowie auf die Rechtsfolgen (Par. 215, Abs. 2, BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44, BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 14.02.2021 in Kraft getreten.

Pinnow 08.02.2021

Ausschnitt topographische Karte
Quelle: Topografische Karte L 2950 - Schuedt/Oder



Luftbild
Quelle: Brandenburg Uteuer



Amt Oder-Welse, Gemeinde Berkholz-Meyenburg

Bebauungsplan Nr. 13

„Am Mühlenberg - B“

Satzung

Satzung
Andreas Gaier

Entwurf - Statik - Freiflächen - Baubetreuung
16203 Schuedt/Oder - Berliner Allee 17c
Tel./Fax - 03332/267090 - 03332/267096
e-mail: bauplanung-gaier@schuedt-oder.de

Maßstab 1 : 500

Stand: November 2020