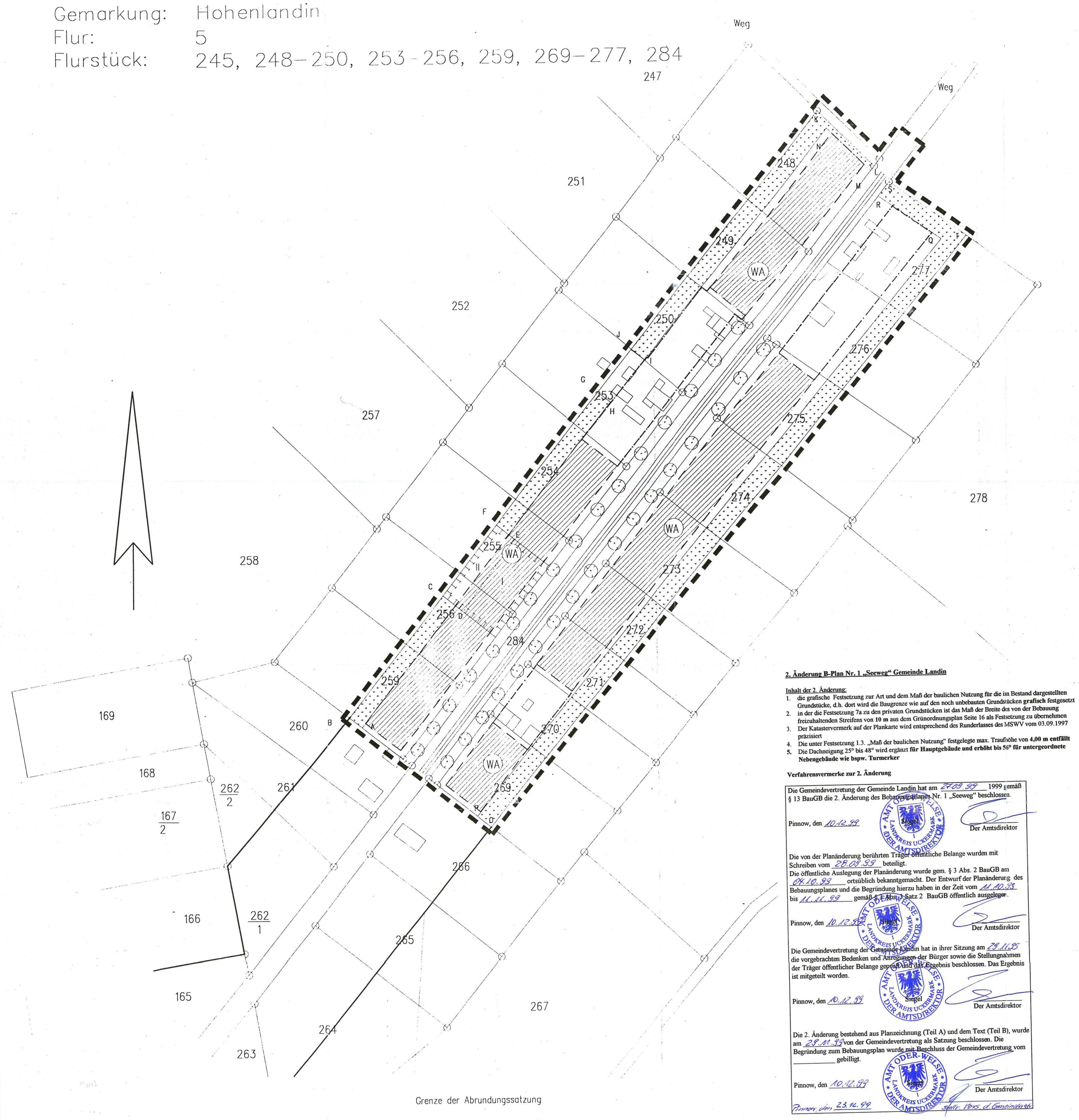
Bebauungsplan "Seeweg"

Gemarkung: Hohenlandin
Flur: 5
Flurstück: 245, 248–250, 253–256, 259, 269–277, 284



Legende lt. Planzeichenverordnung

1. Art der baulichen Nutzung

(WA)
W Wohnbauflächen
WS Kleinsiedlungsgebiete
WR Reine Wohngebiete
WA Allgemeine Wohngebiete
WB Besondere Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(0,5) Geschoßflächenzahl

Baumassenzahl

0,25 Grundflächenzahl

GR.......m2 Grundfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(ED) offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser

Baulinie

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Sport und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

sonstige überörtliche und örtliche Straßen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen

Bäume

Stäucher

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vgl. textl. Festsetzung Nr. 6

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Paragrph 9 Abs. 7 BauGB)

16. Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung

25–48 Grd. Dachneigung **für Hauptgebäude – 2. Änderung**

25° bis 56° für untergeordnete Nebengebäude wie bspw. Turmerker-2.Änderung

TEIL B: Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, geändert durch Gesetz vom 25.07.1988
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
Planzeichenverordnung vom 08.12.1990

1.1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9, Absatz 7 BauGB)

Die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten nur innerhalb seines festgelegten räumlichen Geltungsbereiches.

Flur 5
Flurstücksnummern 245, 248–250, 253–256, 259, 269–277, 284

1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Absatz 1, Nr.1 BauGB)

Entsprechend § 1, Absatz 3 und § 4 ohne Absatz 3 BauNVO wird das Bebauungsplangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Absatz 1, Nr. 1 BauGB)

Für das Maß der baulichen Nutzung wird bei dem WA festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ):	0.25
Geschoßflächenzahl (GFZ):	0.5
Zahl der Vollgeschosse:	Z= 1
~~Höhe der baulichen Anlage (Traufhöhe): (Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand/Dach, Bezugshöhe ist das gewachsene Gelände)~~	~~max. 4.00 m~~

Traufhöhe von 4,00 m entfällt – 2. Änderung

1.4. Bauweise (§ 9, Absatz 1, Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 BauNVO wird die offene Bauweise (Einzelbebauung) festgesetzt.

1.5. Breite der Baugrundstücke (§ 9, Absatz 1, Nr. 3 BauGB)

Eine Grundstücksbreite von mindestens ~~23 m~~ je Baugrundstück ist bei Neubebauung einzuhalten. 21 m – 1. Änderung

Grünordnungsplan

A. Öffentliche Flächen

1. Entlang der befahrbaren Straße sind beidseitig im Abstand von 10m großkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume (Hochstämme, Mindeststammumfang 16–18 cm) gemäß der beigefügten Pflanzenliste Nr.1 in unversiegelte Pflanzgruben von mind. 5 m² Größe zu pflanzen. Geringfügige Verschiebungen im Bereich der Grundstückseinfahrten sind zulässig. In einem vom Stamm aus gemessenen Radius von 1.50m ist der Wurzelraum von Leitungen und sonstigen unterirdischen Bauwerken freizuhalten. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2. Entlang der befahrbaren Straße ist beidseitig ein 2.25 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen, der nur durch die notwendigen Zuwegungen unterbrochen werden darf. Auf diesem Pflanzstreifen ist ein Ruderalflur zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen. Auf den Einsatz von Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist zu verzichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Für die Straße ist ein luft- und wasserdurchlässiger Belag zu verwenden.

4. Das Niederschlagsabflußwasser der Straße ist im Bereich der angrenzenden Pflanzstreifen durch Rohrversickerungsanlagen vollständig zur Versickerung zu bringen. Ein Notüberlauf in die Fläche I ist zulässig. (§ 9 Abs. Nr. 20 i.V.m. Nr. 16 BauGB) Diese Festsetzung befreit nicht von der Einholung notwendiger wasserrechtlicher Erlaubnisse oder Bewilligungen.

5. Die Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind spätestens in der der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode abzuschließen.

6. Auf der mit Planzeichen 13.1 (PlanzV '90) umgrenzten Fläche sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen. Auf Fläche I ist das Weidengebüsch zu erhalten. Auf Fläche II ist eine standortgerechte Grasansaat vorzunehmen und als Dauergrünland zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

B. Private Grundstücksflächen

7. Eine Überschreitung der GRZ von 0,25 durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Ihre Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird ausgeschlossen. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

7a. Nordöstlich und südwestlich angrenzend an die mit Planzeichen 13.1 bezeichnete Fläche ist ein **2. Änderung-** 10 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8. Auf den Flächen ABCDA, EFGHE, IJKLMNI und OPQRSTO ist je angefangene 5 m Grundstücksgrenze zur offenen Landschaft ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm als regionaltypische Sorte) zu pflanzen, so daß der Eindruck eines geschlossenen Ortsrandes entsteht. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9. Mindestens 75% der Grundstücksflächen sind durch Begrünungsmaßnahmen gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Lagerhaltung frei zu halten. Dabei sind für mindestens 50% der Bäume, der Sträucher und der holzigen Bodendecker standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Die Leitarten der Gehölze sind den beigefügten Pflanzenlisten 1 und 2 zu entnehmen, der Anteil immergrüner Gehölze, einschl. Nadelgehölze, am gesamten Gehölzbestand ist auf maximal 10% zu beschränken. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10. Öffnungslose Außenwände mit einer Fläche von mehr als 15 m² sind zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11. Als Grenzen zwischen den privaten Baugrundstücken sind Hecken mit Pflanzen der Liste 2 zu pflanzen. Die Abgrenzung zu öffentlichen Bereichen kann, falls eine Abgrenzung nicht ausreicht auch durch Zäune vorgenommen werden. Die Zäune sind nur ohne Sockel und in transparenter Form zulässig. Die Verwendung von für das Orts- und Landschaftsbild untypischen Formen, wie sie Jägerzäune oder Betonelemente darstellen, ist untersagt. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

12. Die Pflanzungen müssen spätestens in der der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode abgeschlossen sein. (§ 176 BauGB) Ausfälle von Pflanzen sind durch gleiche Arten in gleicher Menge zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

13. Im allgemeinen Wohngebiet sind sämtliche befestigten Flächen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Mosaik- oder Kleinsteinpflaster oder wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.

14. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Der Anschluß an das öffentliche Kanalisationsnetz ist nur über Notüberflüsse zulässig. Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann auch in Sickerschächten oder ähnlichen Anlagen versickert werden oder in Regenwasserrückhalteanlagen (Zisternen) aufgefangen und zur Bewässerung der gärtnerischen Anlagen verwendet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Diese Festsetzung befreit nicht von der Einholung notwendiger wasserrechtlicher Erlaubnisse oder Bewilligungen.

2. Änderung B-Plan Nr. 1 „Seeweg" Gemeinde Landin

Inhalt der 2. Änderung:
1. die grafische Festsetzung zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung für die im Bestand dargestellten Grundstücke, d.h. dort wird die Baugrenze wie auf den noch unbebauten Grundstücken **grafisch** festgesetzt
2. in der die Festsetzung 7a zu den privaten Grundstücken ist das Maß der Breite des von der Bebauung freizuhaltenden Streifens von **10 m** aus dem Grünordnungsplan Seite 16 als Festsetzung zu übernehmen
3. Der Katastervermerk auf der Plankarte wird entsprechend des Runderlasses des MSWV vom 03.09.1997 präzisiert
4. Die unter Festsetzung 1.3. „Maß der baulichen Nutzung" festgelegte max. Traufhöhe von **4,00 m entfällt**
5. Die Dachneigung 25° bis 48° wird ergänzt **für Hauptgebäude und erhöht bis 56° für untergeordnete Nebengebäude wie bspw. Turmerker**

Verfahrensvermerke zur 2. Änderung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Landin hat am 27.09.99 1999 gemäß § 13 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Seeweg" beschlossen.

Pinnow, den 10.12.99 Siegel Der Amtsdirektor

Die von der Planänderung berührten Träger öffentliche Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.99 beteiligt.
Die öffentliche Auslegung der Planänderung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 04.10.99 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Planänderung des Bebauungsplanes und die Begründung hierzu haben in der Zeit vom 11.10.99 bis 11.11.99 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Pinnow, den 10.12.99 Siegel Der Amtsdirektor

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Landin hat in ihrer Sitzung am 29.11.99 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und das Ergebnis beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pinnow, den 10.12.99 Siegel Der Amtsdirektor

Die 2. Änderung bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.11.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ________ gebilligt.

Pinnow, den 10.12.99 Siegel Der Amtsdirektor

Pinnow, den 23.12.99 stellv. Vors. d. Gemeindevertr.

1. Änderung B-Plan Nr.1 „Seeweg" Gemeinde Landin

Nachrichtlich: Die 1. Änderung bezieht sich auf die Festsetzung 1.5 die Mindestgrundstücksbreite von 23 m wird auf 21 m herabgesetzt

Änderungsbeschluss vom:	10.09.1998
Beteiligung der berührten TÖB mit Schreiben vom:	21.09.1998
Öffentl. Auslegung der Planänderung:	10.11.1998 bis 10.12.1998
Abwägungsbeschluss vom:	01.03.1999
Satzungsbeschluss vom:	01.03.1999

Pinnow, den 11.11.99 Siegel Krause Amtsdirektor

Hinweise zum Grünordnungsplan

Die folgenden Maßnahmen sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen, da sie Bereiche außerhalb seines Geltungsbereiches betreffen. Sie sind notwendig, um den durch das Bauvorhaben zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Von einer vollständigen Kompensation kann nur ausgegangen werden, wenn die Durchführung der Maßnahmen über städtebauliche Verträge zwischen Gemeinde, Bauherrn und Grundstückseigentümer abgesichert sind. Die Verfügbarkeit der vorgesehenen Kompensationsflächen muß ebenfalls gesichert sein.

- Ein außerhalb des Geltungbereichs des GOP's liegender Teil vom Flurstück 265, Flur 5, Gemarkung Landin, wird aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entnommen und als Grünfläche angelegt. Der Teil ist ca. 30 x 50 m groß und verbindet das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Weidengebüsch mit dem innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Weidengebüsch (Nr. 07101 des Brandenburger Kartierschlüssels). Auf ihm sind als Initialpflanzung 15 Weidengruppen (wahlweise Grauweiden – Salix cincroe oder Korbweiden – Salix purpurca) zu je 10 Stück zu pflanzen.
- Entlang der Straße von Hohenlandin nach Heinersdorf sind auf der Länge von einem Kilometer beidseitig in einem Abstand von max. 15 m Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm zu pflanzen.
- Als Ersatz für den im Planungsgebiet nicht auszugleichenden Eingriff in das Landschaftsbild ist am Klaren See ein 5 m breiter Gehölzstreifen als Initialpflanzung anzulegen (ca. 1000 m²)

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

Schwedt/O., den 8.12.99 Vermessungsbeauftragter Land Brandenburg

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (TeilA) und dem Text (TeilB), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.02.00, Az: 61-99-03/2000 erteilt.

Pinnow, den 03.03.00 Siegel Der Amtsdirektor

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Seeweg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.03.2000 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen(§ 215 Abs. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.03.2000 in Kraft getreten.

Pinnow, den 20.03.2000 Siegel Der Amtsdirektor

Landkreis Uckermark – Der Landrat 03.04.2000

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Landin hat in ihrer Sitzung am 28.06.1995/25.01.1996 die Austellung eines einfachen Bebauungsplanes Nr.1 "Seeweg" beschlossen. Der Austellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Pinnow, den 16.04.98 Siegel Amtsdirektor

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Pinnow, den 16.04.98 Siegel Amtsdirektor

Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwedt/O., den 21.4.98 Vermessungsbefugter Land Brandenburg

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Pinnow, den 16.04.98 Amtsdirektor

Die Vertretung der Gemeinde Landin hat in ihrer Sitzung am 25.01.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB am 07.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung hierzu haben in der Zeit vom 15.03.1996 bis 15.04.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Pinnow, den 16.04.98 Amtsdirektor

Die Vertretung der Gemeinde Landin hat in ihrer Sitzung am 30.09.1996 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pinnow, den 16.04.98 Siegel Amtsdirektor

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.09.1996 von der Gemeindevertretung Landin als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.09.1996 gebilligt.

Pinnow, den 16.04.98 Amtsdirektor

Pinnow, den 16.04.98 amtl. Bürgermeister

hergestellt unter Verwendung von:	5.11 (SOFTTECH) & JETCAD 3.00 (MUCKE)				
PLANUNGSBÜRO DIESCHER & PARTNER GmbH	PLANUNGSBÜRO DIESCHER & PARTNER GmbH Bauberatung*Entwurf*Konstruktion*Tragwerksplanung 16 303 Schwedt/O., Auguststraße 11 (1.Etage) Tel. (0 33 32) 52 46 01 Tel./Fax. (0 33 32) 52 47 16				
BAUVORHABEN BAUHERR/ BAUORT	Bebauungsplan Nr.1 "Seeweg" Gemarkg. Hohenlandin; Flur 5; Flurstück 245,248–250,253–256,259,269–277,284				1,B/BP I.Ph.II.HOAI
BLATTBEZEICHNUNG/ BAUTEIL:	Bebauungsplan Nr.1 "Seeweg"				01
		21.12.1995	1: 1000	A0 (1.0m²)	-/-
BEARBEITER	BAUHERR	DATUM	MASZSTAB	BLATTGROSZE	Z.Nr.