

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.05.2019 mit Beschluss-Nr. 3170120191032. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 02.06.2019 im Amtsblatt für das Amt Oder-Welse Nr. 7 erfolgt.

Pinnow, den 14.06.2021 Joanna Medynska (stellv. Amtsdirektorin)



2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 03.06.2021 mit Beschluss-Nr. 3170120211009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Pinnow, den 14.06.2021 Joanna Medynska (stellv. Amtsdirektorin)



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

Pinnow, den 14.06.2021 Joanna Medynska (stellv. Amtsdirektorin)



4. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung ist am 04.07.2021 im Amtsblatt für das Amt Oder-Welse Nr. 10 erfolgt.

Pinnow, den 19.07.2021 Joanna Medynska (stellv. Amtsdirektorin)



5. 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 04.07.2021 im Amtsblatt für das Amt Oder-Welse Nr. 10 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Pinnow, den 19.07.2021 Joanna Medynska (stellv. Amtsdirektorin)



Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 10.05.2021 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.

Pinnow 10.05.2021

Ort, Datum

F. Werner
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur



Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil B I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet: Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesene allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.
 - Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen.
 - Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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

- Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- In der privaten Grünfläche „Gärten“ sind auf einer Fläche von maximal 200 m² ausnahmsweise Anlagen für die Regenwasserbewirtschaftung zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die Befestigung von Straßen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten innerhalb der Verkehrsflächen sowie in den allgemeinen Wohngebieten ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen.

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- In der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sind 8 Bäume nach der Pflanzliste zu pflanzen. Es besteht keine Standortfestsetzung.

Pflanzliste: Hochstämme, Stammumfang 14 bis 16 cm, 3 x verpflanzt
 Acer campestre "Elsrijk" (Kegel-Feldahorn), Acer rubrum "Armstrong" (Schmalkroniger Rotahorn), Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" (Rotdorn), Liquidambar styraciflua "Worplesdon" (Amberbaum), Sorbus aucuparia "Edulis" (essbare Eberesche), Sorbus aria "Magnifica" (Großlaubige Maulbeere)

Teil B II: Gestaltungsvorschriften nach Bauordnung

Höhe und Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs.1 Nr.1 BbgBO)

- Entlang der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten, geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

Gestaltung von Oberflächen in der Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

- Die Befestigung der Oberflächen innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ist als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe herzustellen.

Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig. Die Werbeanlagen dürfen je Baugrundstück 1,0 m² Fläche nicht überschreiten.

Teil B III: Hinweise ohne Normcharakter

- Im nahen Umfeld des Plangebietes sind Bodendenkmale bekannt. Das gesamte Plangebiet liegt daher in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. Für alle Bodendenkmale (bekannt und vermutet) gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) gemäß § 2 (1) und § 3 (1) i. V. m. § 9 BbgDSchG. Für Erdeingriffe mit über 30 cm Eingriffstiefe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.
- Die Fällung bzw. Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September ist unzulässig (Vermeidungsmaßnahme für Gehölz- / Heckenbrüter).
- Bei allen Baumaßnahmen sind die gesetzlichen Vorschriften sowie alle geltenden Regeln der Technik einzuhalten, so dass keine schädlichen Umweltauswirkungen hervorgerufen und erhebliche Belästigungen vermieden werden.

Teil A: Planzeichnung

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

B Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

S Straßenbegrenzungslinie

V öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

F öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußweg

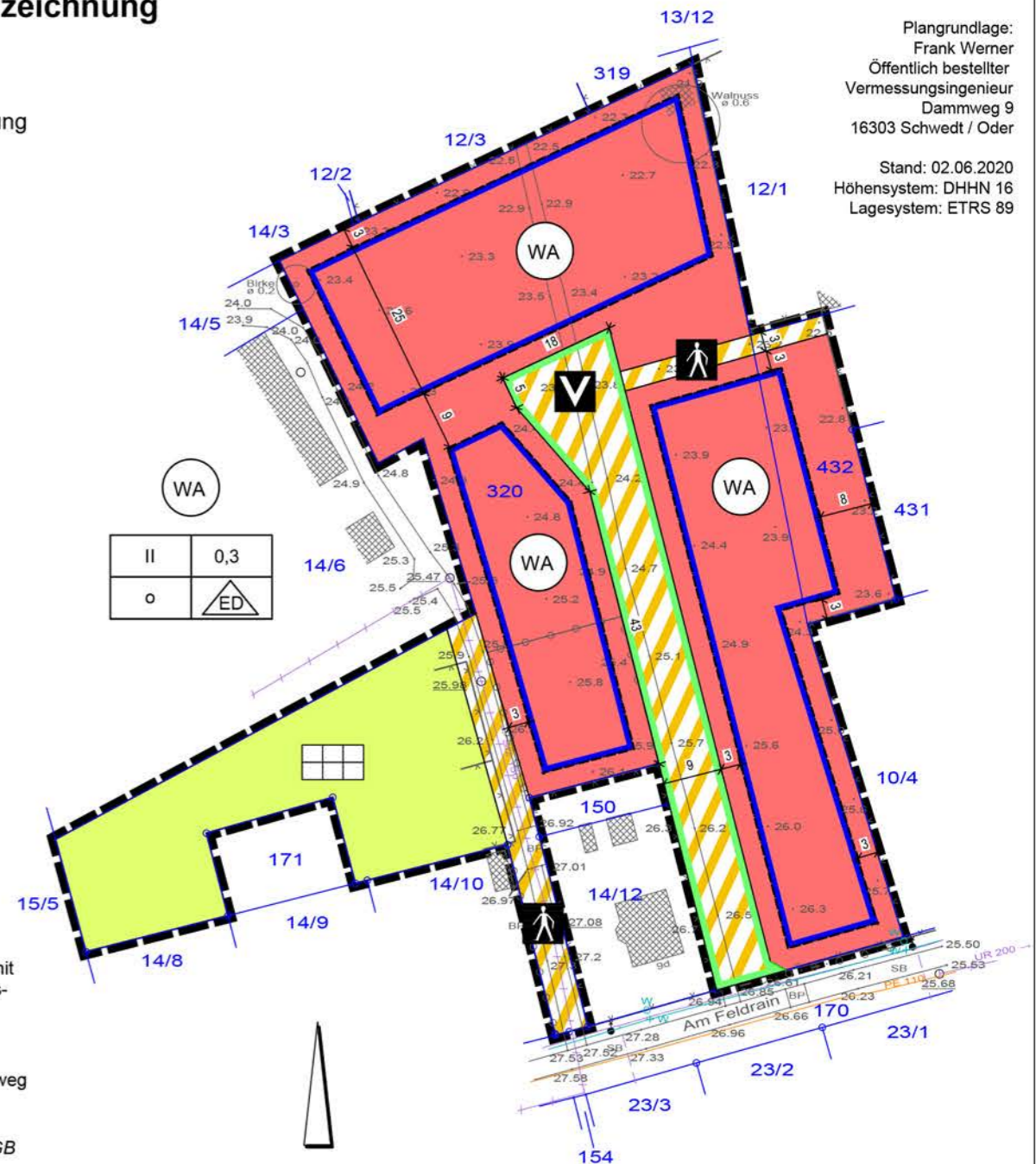
Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

G Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gärten"

Sonstige Planzeichen

G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

m Bemaßung in m



Benutzerschlüssel - § 9 Abs. 1 BauGB

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	zulässige Haustypen

Ausgewählte Bestandsangaben

479	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
55,3	Geländehöhe in m über NHN (DHHN 16)

Amt Oder - Welse, Gemeinde Passow

Bebauungsplan Nr. 06 "Am Feldrain"

Kopie

Satzung

April 2021

Maßstab 1 : 1000

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt - Dorf - und Freiraumplanung



Plangrundlage:
Frank Werner
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
Dammweg 9
16303 Schwedt / Oder

Stand: 02.06.2020
Höhensystem: DHHN 16
Lagesystem: ETRS 89