

Textliche Festsetzungen - Teil B

Teil B I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

- Allgemeines Wohngebiet
- Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Flächen für Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 BauNVO)

- Garagen dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Ersatzmaßnahmen: ca. 3.600 m² (entlang dreier Wege außerhalb des PG je 200m lange und 6m breite Heckenpflanzung mit Lückenschluss als Ziel)
- Ausgleichsmaßnahmen: 7.132 m² (Alleenanlage entlang der Straße nach Schwedt) Gestaltung öffentlicher Grünflächen 19.100 m² (Pflanzung standortgerechter Gehölze, Gras und Staudenansaat und Pflanzung von Alleebäumen innerhalb des PG entlang von Straßen und Wegen (220 Stück))
- Pflanzbindungsflächen 37.634 m² (Arten und Anzahlbeschränkung):
 - Auf die Pflanzung fremdländischer Koniferenarten ist straßenseitig zu verzichten, d. h. in Vorgärten ist als Nadelholzart lediglich die Kiefer (Pinus sylvestris) zulässig.
 - Bei der straßenseitigen Anpflanzung von Laubgehölzen soll der Anteil einheimischer Baum- und Strauchgehölzarten wenigstens 50% betragen.
 - Bei der Fassadenbegrünung sind ebenfalls einheimische Arten zu bevorzugen (Waldrebe, Wein, Efeu, Jelängerjeliener, Deutsches Geißblatt).
 - An der straßenabgewandten Seite soll der Anteil nicht einheimischer Gehölzarten höchstens 30% der angepflanzten Stückzahl betragen.
 - Für Kräuter und Stauden besteht keine Pflanzbindung.
 - Auf den privaten Grundstücken sind jeweils 2 Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste vorzunehmen.

Teil B II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltung von Grundstückszufahrten / Stellflächen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

- Die Befestigung der Oberfläche von Grundstückszufahrten / Stellplätzen innerhalb der zeichnerisch als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereiche ist mit Betonsteinen rechteckig, Farbe anthrazit, auszuführen.

Einfriedigungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

- Es besteht keine Einfriedigungspflicht aber ein Einfriedigungsrecht. Sie kann aus Hecken, Stahlgittern oder Holzäunen bestehen.

Teil B III: Hinweise ohne Normcharakter

- Garagen können dem Wohngebäude zugeordnet werden.
- Erschließung Die vorhandene Erschließung bzw. geplante Erschließung des Dorfes für Wasser, Abwasser und Elektro-Energie reicht bis an das Ende der vorhandenen Bebauung und somit an den Anfang des Plangebietes.
- Die notwendigen Erläuterungen zu den Eingriffen und Ersatzmaßnahmen der 5. Änderung sind in der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Grünordnungsplan enthalten.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Berkholz-Meyenburg vom 09.06.2011, Beschluss Nr. BV 03/2011/010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt des Amtes Oder-Welse Nr. 6/2011 vom 06.07.2011.

Pinnow, den 12.02.2016
Amtdirektor D. Krause



- Die 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 08.12.2015 mit Beschluss-Nr. BV03/2015/014 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Berkholz-Meyenburg als Satzung beschlossen.

Pinnow, den 12.02.2016
Amtdirektor D. Krause

Siegel

- Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Pinnow, den 12.02.2016
Amtdirektor D. Krause



- Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung ist am 14.05.2016 im Amtsblatt für das Amt Oder-Welse Nr. 5 erfolgt.

Pinnow, den 27.05.2016
Amtdirektor D. Krause



- Die Stelle, bei der die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 14.05.2016 im Amtsblatt des Amtes Oder-Welse Nr. 5 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Pinnow, den 27.05.2016
Amtdirektor D. Krause



Pflanzliste

Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten (MLUW 2008)

Für Gehölzarten, die nicht dem Forstvermehrungsgesetz (FoVG) unterliegen, gilt die Herkunftsgebietseinteilung gemäß Anlage 2. Für Gehölzarten, die dem Forstvermehrungsgesetz (FoVG) unterliegen, gelten die nach diesem Gesetz gültigen Herkunftsgebiete.

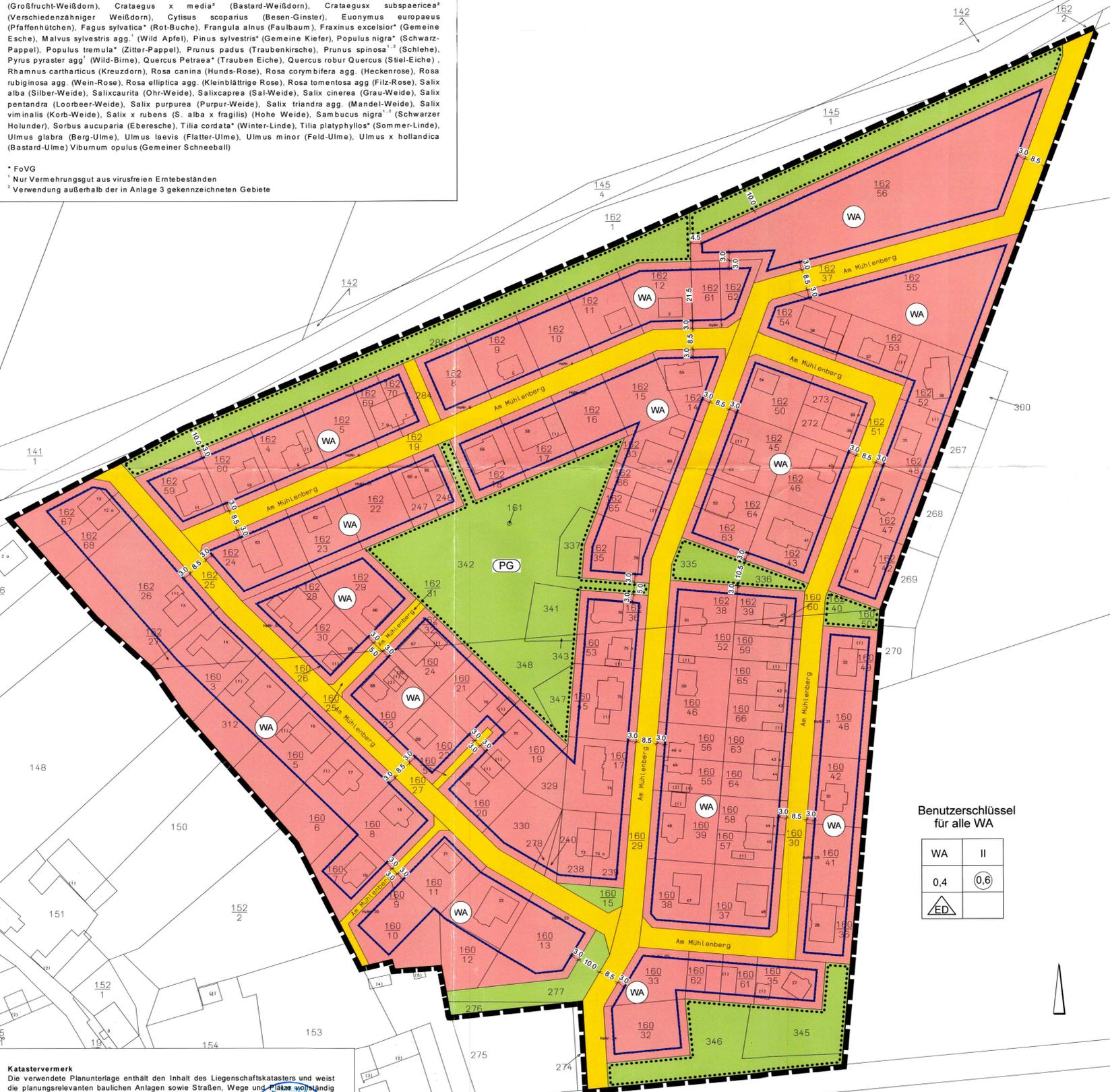
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle), Betula pendula* (Sand-Birke), Betula pubescens* (Moor-Birke), Carpinus betulus* (Hainbuche), Cornus sanguinea s.l. (Blutroter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), Crataegus laevigata* (Zweigriffeliger Weißdorn), Crataegus x macrocarpa* (Großfrucht-Weißdorn), Crataegus x media* (Bastard-Weißdorn), Crataegus subsp. pauciflora* (Verschiedenzähliger Weißdorn), Cytisus scoparius (Besen-Ginster), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Fagus sylvatica* (Rot-Buche), Fraxinus alnus (Faulbaum), Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), Malus sylvestris agg.* (Wild Apfel), Pinus sylvestris* (Gemeine Kiefer), Populus nigra* (Schwarz-Pappel), Populus tremula* (Zitter-Pappel), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa^{1,2} (Schlehe), Pyrus pyrastris agg.* (Wild-Birne), Quercus Petraea* (Trauben Eiche), Quercus robur Quercus (Stiel-Eiche), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa canina (Hunds-Rose), Rosa corymbifera agg. (Heckenrose), Rosa ruginosa agg. (Wein-Rose), Rosa elliptica agg. (Kleinblättrige Rose), Rosa tomentosa agg. (Filz-Rose), Salix alba (Silber-Weide), Salix caprea (Ohr-Weide), Salix caprea (Sal-Weide), Salix cinerea (Grau-Weide), Salix pentandra (Loorbeer-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix triandra agg. (Mandel-Weide), Salix viminalis (Korb-Weide), Salix x rubens (S. alba x fragilis) (Hohe Weide), Sambucus nigra^{1,2} (Schwarzer Holunder), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata* (Winter-Linde), Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde), Ulmus glabra (Berg-Ulme), Ulmus laevis (Flatter-Ulme), Ulmus minor (Feld-Ulme), Ulmus x hollandica (Bastard-Ulme) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

* FoVG

¹ Nur Vermehrungsgut aus virusfreien Erntebeständen

² Verwendung außerhalb der in Anlage 3 gekennzeichneten Gebiete

Planzeichnung - Teil A



Zeichenerklärung - Teil A

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4 u. §§ 16-20 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 u. 23 BauNVO)

- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- PG private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Benutzerschlüssel
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	

Ausgewählte Bestandsangaben

- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Bemaßung in m

Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 5 u. 7 BauGB u. § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

In die 5. Änderung sind alle bisherigen Änderungen (1. - 4.) integriert

Änderung	Erweiterung der Baufenster bei den Flurstücken 162/35, 36, 38, 39, 42, 43, 49, 63.
1. Änderung	P: Je Grundstück 2 Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste
2. Änderung	Erweiterung des Baufensters Flurstück 162/24 um 2 m in Richtung Verkehrsfläche
3. Änderung	Änderung der Festsetzung Nr. 9 für die Flurstücke 162/20 und 160/28 von „öffentliche Grünfläche/Parkanlage“ in „private Grünfläche“
4. Änderung	Erweiterung des Baufensters der Flurstücke 160/11 und 160/12, d. h. Aufhebung der Baugrenze zwischen beiden Grundstücken. P: Je Grundstück sind 2 Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste der 1. Änderung vorzunehmen.

- Geltungsbereich der Ursprungssatzung und der 5. Änderung des Bebauungsplans
- Änderungsbereiche der Änderungen 1 - 4

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans sowie der 1. - 4. Änderung werden durch die 5. Änderung vollständig ersetzt.



Benutzerschlüssel für alle WA

WA	II
0,4	0,6
ED	

Plangrundlage, angefertigt auf Grundlage des ALK (Stand 06/2015).
Höhensystem: DHHN 92
Lagesystem: ETRS 89

Katastervermerk
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 neu zu bildenden Grenzen in die Orthogonalität ist einwandfrei möglich.

Pinnow, den 05.07.16
Örtlich bestellter Vermessungsingenieur