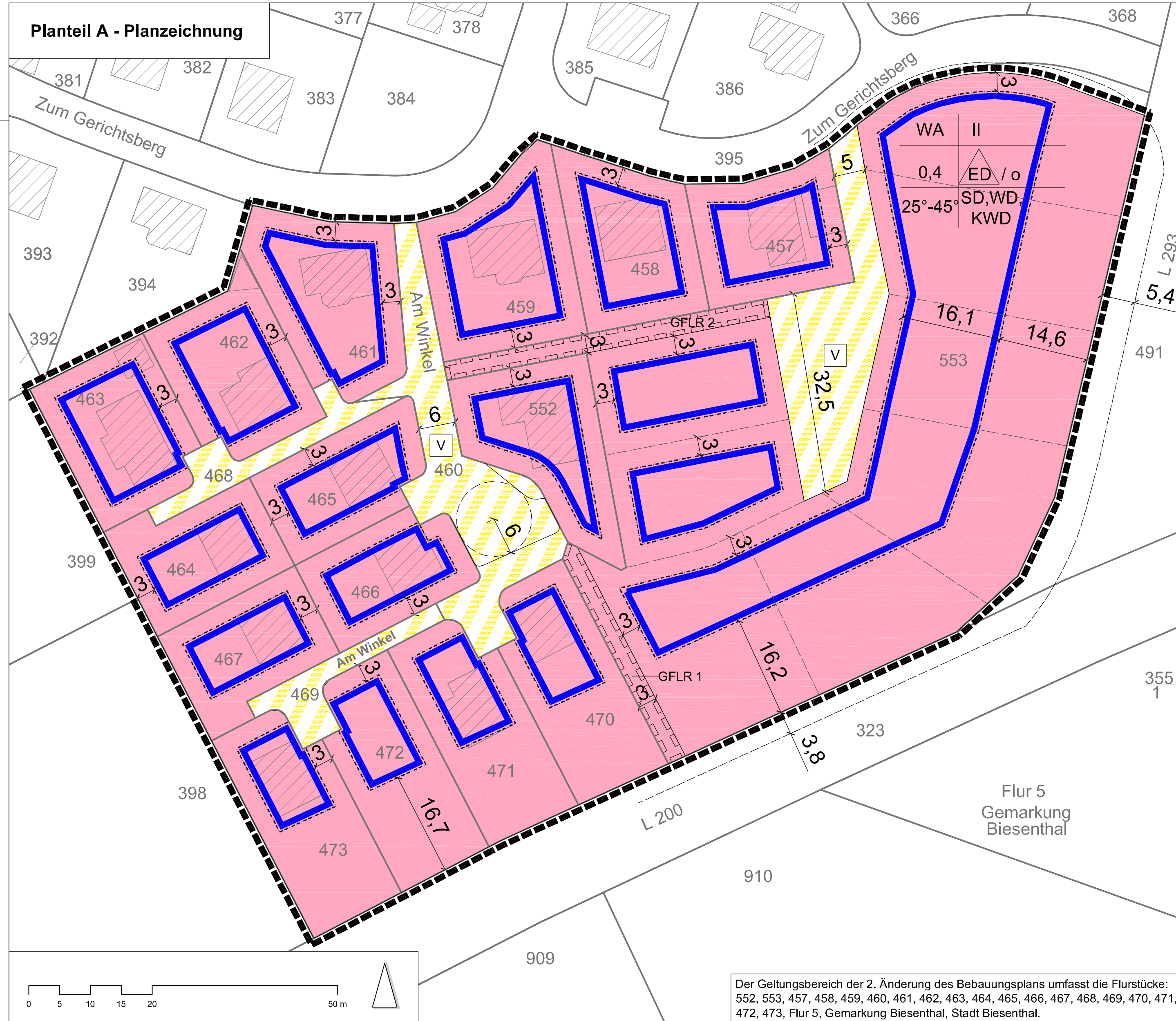




Planteil A - Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-19 BauNVO)
- 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 21 a BauNVO)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich
5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- GFLR 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1
- GFLR 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2
6. sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- geplante Grundstücksaufteilung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Erläuterung der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise	
Dachneigung	Dachform	

Dachformen

- SD Satteldach
- WD Walmdach
- KWD Krüppelwalmdach

II. Planunterlagen gem. § 1 Abs. 2 PlanZVO 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gemarkung Biesenthal
- Flur 5
- Bemaßung in m

III. nachrichtliche Übernahmen

- Bestand bauliche Anlagen (Hauptgebäude)
- Bestand bauliche Anlagen (Nebengebäude)
- Straßenbegrenzungslinie

Planteil B

I Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
- Die für die Ermittlung der Grundflächenzahl maßgebende Fläche ist die tatsächliche Grundstücksgröße, die innerhalb des Bebauungsplanes liegt, gemäß Grundbuch. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- 2.2 Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO)
- Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist im allgemeinen Wohngebiet mit II festgesetzt.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
- Im allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB außerhalb der Baugrenzen ist zulässig.
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1 Die Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.
5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 5.1 Im Bebauungsplan werden die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 1 und 2 zugunsten des Wasser- und Abwasserverbandes "Pankel/Flow" festgesetzt.
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Diese Flächen sind als Gartenflächen näherer Bestimmung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind Wege, Stellplätze, Terrassen und Spielflächen (Nebenanlagen nach § 14 BauNVO).
- 6.2 Das Straßenbegleitgrün ist einschließlich der offenen Regenentwässerungsanlagen als geschlossene begrünte Fläche mit Wiesenvegetation frischer bis feuchter Standorte und einheimischen, standortgerechten Bäumen der Artenliste 1 anzulegen.
- 6.3 Die Gartenflächen sind mit Ausnahme der Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Zur Pflanzung sind einheimische Laubgehölze (Bäume und Sträucher) und alle Arten von hochstämmigen Obstgehölzen zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen mit einer Wuchshöhe über drei Meter wird auf zwei Exemplare je Privatgrundstück beschränkt. Der Anteil immergrüner Gehölze am Gehölzbestand der Einzelgrundstücke ist auf maximal 20 % beschränkt.
- 6.4 Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken an Grundstücken mit Wohnnutzung sowie zur freien Landschaft innerhalb des Plangebietes sind (mit Ausnahme zulässiger Sichtschutzmaßnahmen im Bereich von Freisitzen) als landschaftsgerechte Zäune bis 1,5 m Höhe bzw. als freiwachsende oder geschnittene Hecke nach Artenliste 2 mit einer Wuchshöhe bis 2 m zulässig. Hecken sind zwischen Nachbargrundstücken von beiden Grundstücken aus anzulegen, soweit keine anderen Belange entgegenstehen.
- 6.5 Alle Wege und Zufahrten sind als teilversiegelte Flächen (größtügig Pflasterflächen, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben oder wassergebundene Decken) auszubilden.
- 6.6 Der Boden ist zu schützen durch: Feststellen der Schichtdicke des belebten Oberbodenhorizonts; Abschieben des Oberbodens zu Beginn aller Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18915; evtl. notwendige Zwischenlagerung in flachen Mieten (Querschnitt 1x1 m); bei Abtrag verschiedener Schichten getrennte Lagerung, teilweise Wiederverwendung auf den Vegetationsflächen des Plangebietes; für die restlichen Mengen ist die Wiederverwendung nachzuweisen.
- 6.7 Pflanzflächen sind mit bauseits gewonnenem Oberboden ohne Bodenverbesserung anzulegen. Intensive Pflege der Pflanzflächen ist nur während der Anwuchszeit (zwei Jahre Fertigstellungspflege) zulässig. Der Einsatz von Bioziden ist nur in Ausnahmen zulässig.
- 6.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind, in den nach Artenlisten dargestellten Arten und Qualitäten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle innerhalb der ersten drei Jahre sind zu ersetzen (Anwuchsgarantie).
- 6.9 Artenlisten
- 6.9.1 Artenliste 1 (Klein- bis mittelgroß wüchsige Bäume)
- Stammumfang 14 - 16 cm; dreimal verpflanzt:
- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula "Fastigiata" | Säulen-Birke |
| Betula pendula "Purpurea" | Purpur-Birke |
| Crataegus monogyna | Säulen-Weißdorn |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sorbus aucuparia | Gemeine Eberesche |
| Taxus baccata | Gemeine Eibe |

- 6.9.2 Artenliste 2 (Sträucher und Heckengehölze)
- zweimal verpflanzt; Höhe 60 - 100 cm
- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche geschnitten |
| Corylus maxima (purpurea) | Purpur-Hasel geschnitten |
| Hedera helix (Arborescens) | Strauch-Efeu freiwachsend |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn freiwachsend |
| Ilex aquifolium | Stechpalme freiwachsend |
| Juniperus | einheim. Wacholderarten |
| Prunus mahaleb | Steln-Weißel geschnitten |
| Rosa canina | Hunds-Rose freiwachsend |
| Rosa rubiginosa | Weinrose freiwachsend |
| Salix caprea | Sal-Weide geschnitten |

7. Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 7.1 Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist über ein oberflächhaftes Entwässerungssystem, gekoppelt mit Maßnahmen der Regenrückhaltung auf dem Gelände zur Versickerung bzw. Verdunstung zu bringen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 BbgBO

8. Außere Gestaltung der baulichen Anlagen:
- Außenwände oberirdischer baulicher Anlagen sind als Putzfassade oder Verblendmauerwerk auszubilden. Holzhäuser (Blockbohlenhäuser) sind nicht zulässig.
- 8.1 Dachform und Dachneigung von Hauptgebäuden
- Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind Sattel-, Walml- bzw. Krüppelwalmdach. Zulässige Dachneigungen sind 25° - 45°.
- Als Dachdeckungsmaterial sind Dachziegel/Dachsteine zu verwenden. Metallplatten mit optischer Darstellung eines Ziegeldaches sind ausgeschlossen.
- 8.2 Dachform der Garagen:
- Bei den Garagen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° - 30° zulässig.
- III Hinweise
9. Bodenfunde
- Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist der Beginn der Erdarbeiten gemäß "Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG" 3 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Gemäß BbgDSchG sind Bodendenkmale und die Entdeckungslstätten bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.
10. Baumschutz
- Bei der Errichtung der Baukörper ist zur Schonung der erhaltenswerten Bäume darauf zu achten, dass die Bauabwicklung so erfolgt, dass keine Baumschäden entstehen können.
11. Immissionsschutz
- Auf die Einhaltung der DIN 4109 wird hingewiesen. Schallschutzmaßnahmen sind im Einzelfall ggf. zu treffen.
- 11.1 Für die Anwohner des allgemeinen Wohngebietes ist, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht, das Schutzniveau eines Mischgebietes hinzunehmen (Urteil des OVG 2 C 390/13 vom 11.12.2014).
- 11.2 Innerhalb der Flächen des allgemeinen Wohngebietes auf Flurstück 553, Flur 5, Gemarkung Biesenthal, sind nachts schutzbedürftige Räume möglichst an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Verfahrensvermerke

1. 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.
- Biesenthal, den öffentlich bestellter Vermessungsing.
2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Grüner Weg“ mit Planzeichnung und Text wird hiermit ausgefertigt.
- Biesenthal, den Der Amtsdirektor, Amt Biesenthal-Barim
3. Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Grüner Weg“ sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Biesenthal vom (Ausgabe) 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 (§§ 214, 215 BauGB) sowie auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Grüner Weg“ und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Grüner Weg“ ist am in Kraft getreten.
- Biesenthal, den Der Amtsdirektor, Amt Biesenthal-Barim

Übersichtskarte mit Schutzgebieten 1 : 10.000



Geltungsbereich des Bebauungsplans

Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erker

Stad Biesenthal vertreten durch
das Amt Biesenthal-Barim
Plotkeallee 5
16359 Biesenthal

fon (0 33 37) 4599-0 fax (0 33 37) 4599-40

büroknoblich

Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erker

fon (0 33 62) 88 361-0 fax (0 33 62) 88 361-59

Auftraggeber	För	Beauftragter	Kno/För	Maßstab	1:500	Planungszeit	05.08.2015	1
Gezeichnet	För	Geprüft	För	Planungszeit	116,0 x 34,0	Gezeichnet	05.08.2015	