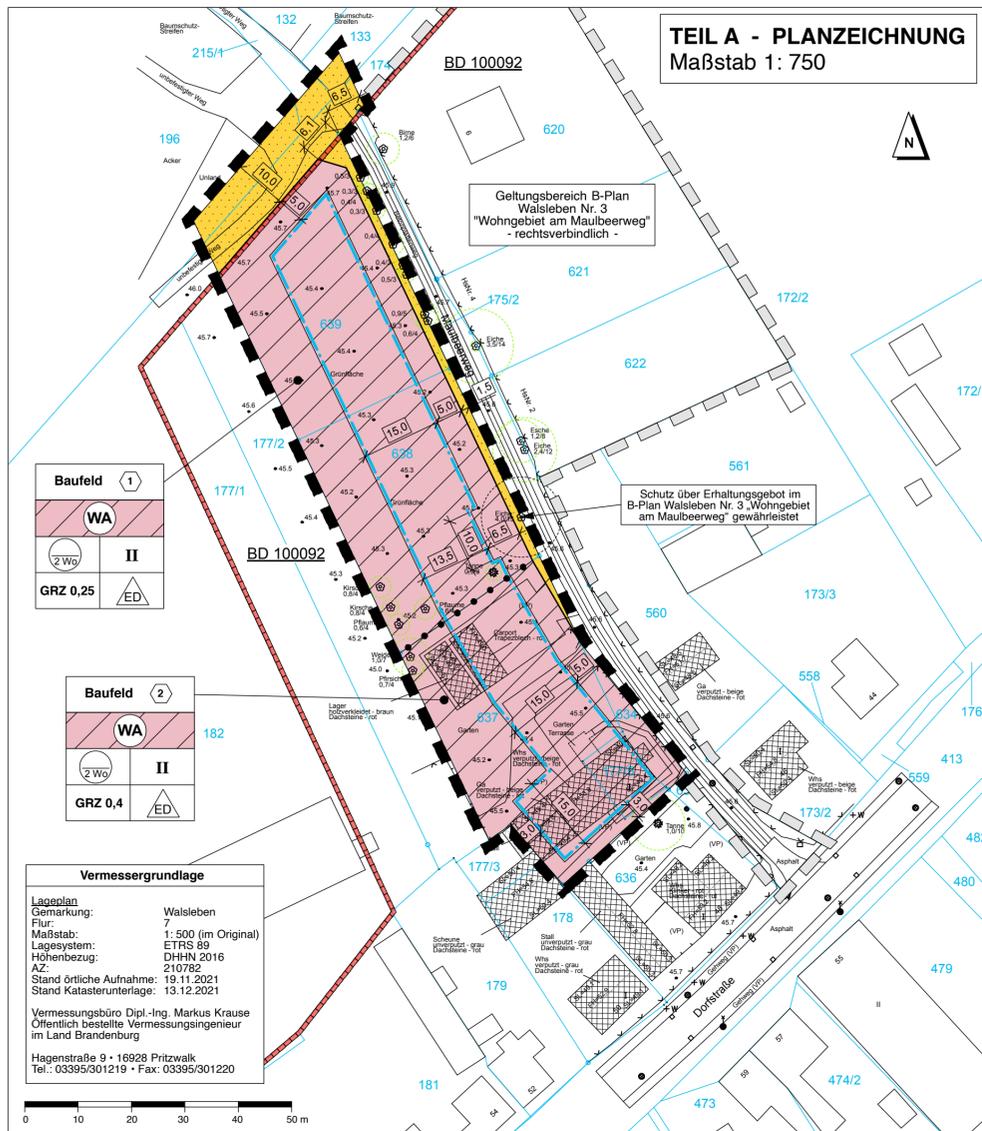


Gemeinde Walsleben • Bebauungsplan Walsleben Nr. 6 "Wohngebiet Maulbeerweg - West"



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 Abs. 3 BauNVO
 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, sind in dem allgemeinen Wohngebiet der Satzung auch als Ausnahme nicht zulässig.

2. Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 Bei dem Bau von Einzelhäusern ist der Bau von maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei dem Bau von Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte der Bau von nur einer Wohnung zulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen

1. Dachneigungen
 Bei dem Bau von Wohngebäuden müssen die Hauptdächer eine Mindestdachneigung von 25° haben. Bei dem Bau von Grün- und Grasdächern ist es als Ausnahme zulässig das Hauptdach mit einer Mindestdachneigung von 15° zu bauen.
 Diese Festsetzung gilt nicht für Nebendächer (Vordach, Dach von Gauben etc.) an Hauptgebäuden, baulichen Nebenanlagen, Garagen oder überdachten Stellplätzen.

2. Dachfarben
 Bei dem Bau von Hartdächern sind Materialien in Rot, Braun, Anthrazit oder Schwarz oder in Mischungen dieser Farben zulässig.

3. Ausschluss von Schottergärten
 Für die Plangebietfläche wird geregelt, dass die Vorgärten im Bereich privater Baugrundstücke zu mindestens 50 % unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind.
 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher die zuvor benannten Materialien das hauptsächlich Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Ausnahme bilden die Traufbereiche der Gebäude bis max. 0,5 m Breite.

4. Ausschluss von Mauern als Einfriedung
 Die Grundstückseinfriedungen sind als Zaun oder als Gehölzhecke oder in Kombination aus Zaun und Hecke anzulegen, wobei bei Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 1,4 m über Geländeoberkante nicht überschritten werden darf. Zäune sind in Naturfarben, in grünen oder braunen Farbönen, herzustellen. Die Einfriedungen müssen eine verbleibende Bodenfreiheit von mind. 15 cm gewährleisten. Der Bau von durchgehenden Sockeln als Unterbau von Zäunen ist also nicht zulässig. Die Einfriedung mit Mauern oder Gabionenwänden ist ebenfalls nicht zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
1. Anpflanzgebot Gehölzpflanzung
 Auf jedem künftigen Baugrundstück ist standortungebunden eine mindestens 15 m lange und zweireihig angelegte freiwachsende Heckenstruktur zu pflanzen. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten heimischen Gehölzen in der Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 1 qm Pflanzfläche zu erfolgen. Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden: Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 - 100 cm.
 Die Pflanzung der Sträucher soll in Gruppen mit 3 bis 5 Gehölzen einer Art erfolgen.

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 - 100 cm
<i>Cornus Mas</i>	Kornelkirsche	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rhamnus carthatica</i>	Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere	

Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hochbaus anzulegen; sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen. Befindet sich die Heckenpflanzung innerhalb des unfriedeten Baugrundstücks, ist ein zusätzlicher Schutz vor Verbiss erlässlich.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

KATASTERVERMERK

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 13.12.2021 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Pritzwalk, den 28.02.2023

ObVI im Land Brandenburg

VERFAHRENSVERMERKE

Ausfertigung
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes Walsleben Nr. 6 "Wohngebiet Maulbeerweg - West" und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 15.03.2023 übereinstimmen. Der Bebauungsplan Walsleben Nr. 6 "Wohngebiet Maulbeerweg - West", bestehend aus Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Walsleben, den 20.03.2023

Amtdirektor

Bekanntmachung/ In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Walsleben Nr. 6 "Wohngebiet Maulbeerweg - West" sowie die Stelle, bei der die Satzung mit der Planzeichnung und der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde im Amtsblatt für das Amt Temnitz und die amtsangehörigen Gemeinden Dabergottz, Märkisch Linden, Storbek- Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal, Walsleben Nr. 2/2023 am 26.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Walsleben, den 27.06.2023

Amtdirektor

ZEICHENERKLÄRUNG ZU TEIL A

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Wg Beschränkung der Zahl der Wohnungen; hier: maximal 2 Wohnungen

2 Nummerierung der Baufelder

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 16/ § 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16/ § 20 BauNVO)

Hinweis: Zu beachten ist die Definition eines Vollgeschosses gemäß § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der seit dem 17.09.2008 rechtswirksamen Fassung!

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (22 BauNVO)

Baugrenze (23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 6

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§16 (5) BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme

BD 100092 Bodendenkmalbereich mit Nummerierung

Geltungsbereich B-Plan Walsleben Nr. 3

Darstellungen Plangrundlage

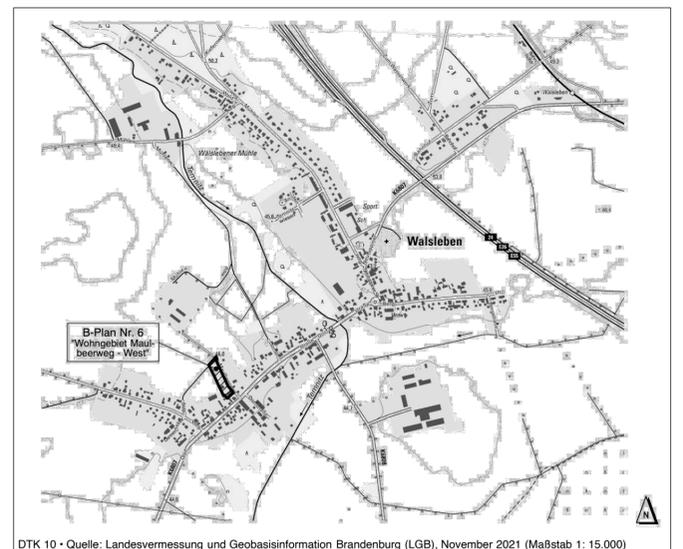
bestehender Gebäudebestand

vorhandene Laubbäume/Nadelbäume mit Kronendurchmesser

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorhandene Zäune

Höhenangaben Meter über NHN (DHHN 2016)



DTK 10 - Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), November 2021 (Maßstab 1:15.000)

Gemeinde Walsleben

Bebauungsplan Walsleben Nr. 6 "Wohngebiet Maulbeerweg - West"

Bebauungsplan	Projekt Nr.:	W 829
Stand Februar 2023	Bearbeitungsstand:	23.02.2023
Satzungsfassung	Maßstab:	1 : 750

Amt Temnitz für die Gemeinde Walsleben • Bergstraße 2 • 16818 Walsleben

Bearbeitung durch: **Plankontor** Stadt und Land GmbH
 Am Born 6b
 22765 Hamburg
 Karl-Marx-Straße 90/91
 16816 Neuruppin
 Tel.: 040-298 120 99-0
 Tel.: 03391-458180
 Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
 Mail: info@plankontor-hh.de
 Mail: info@plankontor-np.de