

Satzung der Gemeinde Temnitztal über den Bebauungsplan Wildberg Nr. 3 "Wohngebiet am Werderberg"

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)



Zeichenerklärung zu Teil A

Darstellungen

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

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, hier: 0,3 (§ 16/ § 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
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)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V hier: Verkehrsberuhigter Bereich

LV hier: Landwirtschaftlicher Verkehr

A hier: Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

GF 1 private Grünfläche mit Nummerierung, hier: Grünfläche 1

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern hier: Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 (5) BauNVO)

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude (Wohngebäude/Nebenanlagen)

vorhandene Bäume

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Höhenangaben im System DHNN 92

Nummerierung der Baufelder; hier: Baufeld 1

Nachrichtliche Übernahmen

(BD) Bodendenkmalbereich mit Nummerierung

Teil B Textliche Festsetzungen

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Überschreitung der festgesetzten Grundfläche in reinen Wohngebieten

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO
Die festgesetzte Grundfläche (GRZ 1) in den Baufeldern der reinen Wohngebiete darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 25 von Hundert überschritten werden (GRZ 2).

2. Ausschluss von Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 und § 3 Abs. 3 BauNVO
In den reinen Wohngebieten sind die sonst nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen auch als Ausnahme nicht zulässig.

3. Mindestgrundstücksgrößen

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
In den reinen Wohngebieten beträgt bei dem Bau eines Einzelhauses die Mindestgrundstücksgröße 650 qm. Bei dem Bau eines Doppelhauses muss das einer Haushalte zugeordnete Grundstück mindestens 400 qm betragen.

4. Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Bei dem Bau von Einzelhäusern in den reinen Wohngebieten ist der Bau von maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei dem Bau von Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte der Bau von nur einer Wohnung zulässig.

5. Maximale Gebäudehöhe

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird mit 9,50 m über der Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.

6. Bauliche Nebenanlagen in den privaten Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 9, 15 BauGB
Im Sinne der Freihaltung der privaten Grünflächen ist der Bau von baulichen Nebenanlagen wie Stellplätze oder Carports in den privaten Grünflächen GF 1 und GF 2 nicht zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen sind nur Nebenanlagen im Zusammenhang mit einer Gartennutzung mit einer maximalen Grundfläche von bis zu 10 qm zulässig. In der GF 2 können gartenbezogene bauliche Nebenanlagen nur errichtet werden, wenn dieses den dort zum Erhalt festgesetzten vorhandenen Baum- und Gehölzbestand nicht gefährdet. In den privaten Grünflächen ist es zulässig das Grundstück einzunutzen.

7. Ausschluss von Kellergeschossen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Der Bau von Kellergeschossen ist aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht zulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 9 BbgBO

1. Dachneigungen

Bei dem Bau von Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen müssen die Hauptdächer eine Mindestdachneigung von 22° haben.

Wird das zweite Vollgeschoss unter einer Dachschräge gebaut, müssen die Hauptdächer eine Mindestdachneigung von 30° haben.

Bei dem Bau von Wohngebäuden mit nur einem Vollgeschoss müssen die Hauptdächer ebenfalls eine Mindestdachneigung von 30° haben.

Bei dem Bau von Grün- oder 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 Hartdachern sind Materialien in Rot, Braun oder Anthrazit oder in Mischungen dieser Farben zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

1. Baumerhalt

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mit zu erhaltenden Bäumen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind am selben Standort oder in direkter Nachbarschaft Ersatzpflanzungen vorzunehmen von Bäumen derselben Art und folgender Pflanzqualität: Ballenware, 2x verpflanzt, Mindeststammumfang von 14 - 16 cm.

2. Flächiges Erhaltungsgesamt

Die Gehölze in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Gebäude gemäß § 3 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen nicht auf den Flächen mit Festsetzung zum Erhalt vorhandener Gehölze bzw. Grünflächen gebaut werden. Gartenbezogene bauliche Nebenanlagen bis 10 qm Grundfläche dürfen nur errichtet werden, wenn dieses den dort zum Erhalt festgesetzten vorhandenen Baum- und Gehölzbestand nicht gefährdet.

3. Baumanpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind insgesamt 12 Bäume an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Als Pflanzqualität ist mindestens 3 x verpflanzt, Hochstamm, Mindeststammumfang 12-14 cm einzuhalten. Hinsichtlich der zu verwendenden Arten kann eine Auswahl aus der folgenden Artenliste erfolgen. Bei Abgang dieser Bäume sind am selben Standort oder in direkter Nachbarschaft gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Artenliste:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acor platanoides	Spitzahorn
Acor pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus carnea 'Brotii'	Rotblühende Rotkastanie
Betula pendula	Birke
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Die Anlage der vorgenannten Pflanzung ist durch den Vorhabenträger spätestens in der ersten Pflanzperiode nach erlangter Rechtskraft der vorliegenden Planung durch eine Fachfirma ausführen zu lassen.

4. Baumanpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße)

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten sind insgesamt 13 Straßenbäume (z.B. Tilia cordata 'Rancho' - Kleinkronige Winterlinde) an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Als Pflanzqualität ist mindestens 3 x verpflanzt, Hochstamm, Astansatz bei mindestens 2,20 m, Mindeststammumfang 18-20 cm einzuhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind am selben Standort gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5. CEF-Maßnahme für die Rauchschnalbe

An zwei Standorten innerhalb der Gemarkung Wildberg und entlang der Temnitz sollen artspezifisch geeignete Nistkästen für die Gebirgsstelze (Motacilla cinerea) angebracht werden.

• Temnitzbrücke an der Straße nach Kudow (KAP Straße), Gemarkung Wildberg, Flur 5, Flurstück 338/3; Anbringung links oder rechts am Brückenbauwerk

• Uferbäume südlich der B 167, Gemarkung Wildberg, Flur 5, Flurstück 256/2 (Temnitzlauf); Anbringung an geeigneten Bäumen im Uferbereich, Höhe 3,00 m, frei zugänglich für die Art, d.h. keine Äste im Anflugbereich

Die Umsetzung der Maßnahme hat mit Abriss des Richterturmgebäudes (Eintritt des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und vor Beginn der darauffolgenden Brutperiode zu erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahme ist zu dokumentieren und gegenüber der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sowie dem Amt Temnitz, stellvertretend für die Gemeinde Temnitztal, unaufgefordert nachzuweisen (Fotodokumentation).

6. Umwandlung von Intensivacker in extensives Dauergrünland - externe Maßnahme:

Für den Verlust der Nahrungsflächen und damit Teilflächen von Lebensstätten heimischer Vogelarten hat ein Ausgleich in Form einer Umwandlung von Intensivacker in extensives Dauergrünland in der Größe von 4.250 qm (50% der überplanten Fläche) zu erfolgen.

Die Maßnahme ist in der Gemarkung Wildberg, Flur 6 im Süden des Flurstücks Nr. 222 und damit in ca. 650 m Entfernung westlich des Eingriffsortes umzusetzen. Die Initiierung der Maßnahme hat auf Veranlassung des Vorhabenträgers und in Abstimmung mit dem Eigentümer bzw. Bewirtschafter der Fläche spätestens mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist zu dokumentieren und gegenüber der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sowie dem Amt Temnitz, stellvertretend für die Gemeinde Temnitztal, unaufgefordert nachzuweisen (Fotodokumentation).

Zur langfristigen Sicherung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme muss die Maßnahme grundbuchlich gesichert werden. Der Antrag des Eigentümers auf Eintragung der Ausgleichsmaßnahme in das Grundbuch des Flurstücks 222 der Flur 6 der Gemarkung Wildberg muss mit erlangter Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 3 "Wohngebiet am Werderberg" dem Amt Temnitz, stellvertretend für die Gemeinde Temnitztal, vorliegen.

7. Waldumwandlung

Aufgrund der künftigen festgesetzten Nutzung als Wohnbaulfläche bzw. Grünfläche erfolgt eine Waldumwandlung für eine Fläche mit der Größe 800 qm. Der zu leistende Ersatz/Ausgleich wird mit dem Faktor 1:3 quantifiziert.

Als Ersatzmaßnahme erfolgt auf Flächen des Vorhabenträgers in der Gemarkung Alt Ruppin, Flur 3, Flurstück 177 eine Erstaufforstung in Größenordnung 2.400 qm.

Ziel der Erstaufforstungsmaßnahme ist die Entwicklung eines Laubmischwaldes. Die Erstaufforstung ist mit verpflanzten Sämlingen standortheimescher Laubbäumearten (vorrangig Stieleiche (Quercus robur) und Traubeneiche (Quercus petraea) aber auch weiteren Laubbäumearten) aus anerkannten Forstsaatgutbeständen aus den für Brandenburg zugelassenen Herkunftsgebieten zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat in einer Dichte von mindestens 5.000 Pflanzen pro ha zu erfolgen. Die Pflanzung ist gegenüber Wildverbiss bis zur Erlangung der eigenen Konkurrenzkraft zu schützen.

Ergänzende Hinweise

Folgende ergänzende Hinweise sind in Bezug auf die grünordnerischen Festsetzungen zu beachten:

1. Schutzmaßnahmen während der Bauzeit

Während der Bauzeit sind die durch die Baumaßnahme gefährdeten Bestandsbäume durch ortsfeste Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist zur Vermeidung von Bodenverdichtungen innerhalb der Kronenbereiche der Bestandsbäume unzulässig. Im Übrigen sind die Bestimmungen der DIN 18920 bei Baumaßnahmen verbindlich.

2. Entwicklungspflege Baumpflanzungen

Für die unter III 3. und 4. festgesetzten Baumanpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche und in der öffentlichen Verkehrsfläche hat der Vorhabenträger die Entwicklungspflege für die ersten 5 Jahre durch eine Fachfirma ausführen zu lassen. Die Kosten für die Pflanzung der Bäume sowie für deren Entwicklungspflege sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

3. Dauerhafte Pflege des extensiven Dauergrünlandes

Für die dauerhafte Pflege der unter III 6. als externe Maßnahme festgesetzten Umwandlungsfläche von Intensivacker in extensives Dauergrünland gelten folgende Vorgaben:

- kein Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln
- extensive Nutzung als Wiese oder Weide, 1-2 schürige Mahd oder geringe Besatzdichte
- Abräumen des Mähgutes
- Kennlichmachen der Fläche durch Abpflocken mit z.B. Eichenpfählen ergänzen

4. Erstaufforstung aus der Waldumwandlung

Die Anlage der aus der Waldumwandlung resultierenden Erstaufforstungsfläche muss innerhalb der ersten Pflanzperiode nach erlangter Rechtskraft des B-Planes Wildberg Nr. 3 auf Initiative und Kosten des Vorhabenträgers erfolgen. Eine fachgerechte Pflege und Erfolgskontrolle sind durch den Vorhabenträger dauerhaft zu gewährleisten.

Präambel über die Satzung der Gemeinde Temnitztal über den Bebauungsplan Wildberg Nr. 3 "Wohngebiet am Werderberg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, sowie nach Brandenburgischer Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal am 25.06.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Wildberg Nr. 3 "Wohngebiet am Werderberg" erlassen.

Walsleben, den 13.07.2020

Der Amtsdirektor

7. Der Bebauungsplan Wildberg Nr. 3 "Wohngebiet am Werderberg" wird hiermit ausgefertigt.

Walsleben, den 13.07.2020

Der Amtsdirektor

Der Amtsdirektor