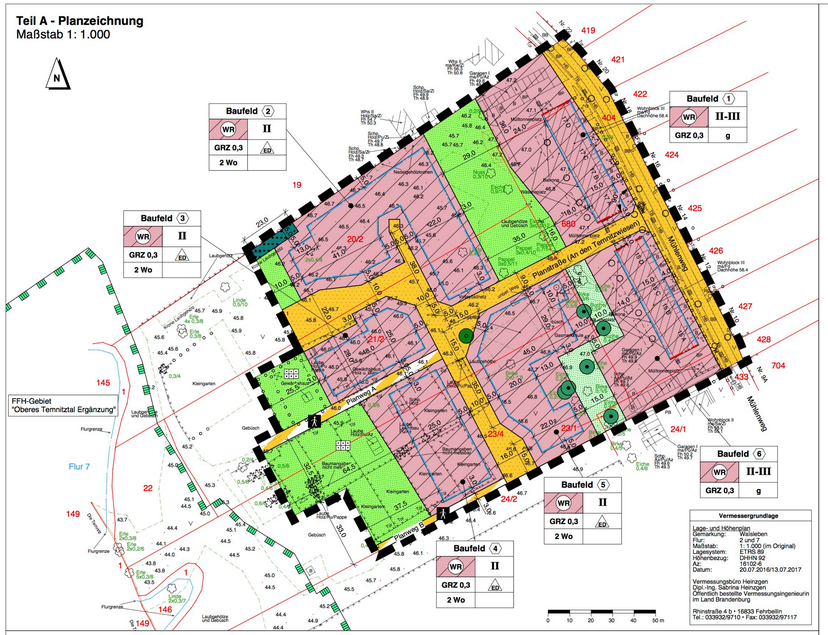
Satzung der Gemeinde Walsleben über den Bebauungsplan Nr. 4 "An den Temnitzwiesen"

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

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1.000



Zeichenerklärung

Darstellungen

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

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2 Wo — Anzahl der Wohnungen

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!

II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

g — geschlossene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

hier: Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

hier: Kleingärten

private Grünfläche; hier Hausgärten

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und (6) 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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 (§ 9 (7) BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) "Oberes Temnitztal Ergänzung"

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude

vorhandene Bäume

250 / 680 / 215 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

44.5 — Höhenangaben im System DHHN 92

vorhandene Zäune

1 — Nummerierung der Baufelder; hier: Baufeld 1

Teil B Textliche Festsetzungen

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. 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.

2. Mindestgrundstücksgrößen
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
In den Baufeldern 2 bis 5 in den reinen Wohngebieten beträgt bei dem Bau eines Einzelhauses die Mindestgrundstücksgröße 600 qm. Bei dem Bau eines Doppelhauses muss das einer Haushälfte zugeordnete Grundstück mindestens 400 qm betragen.

3. Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Bei dem Bau von Einzelhäusern in den Baufeldern 2 bis 5 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.

4. Schallschutz in den Baufeldern 1 und 6
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Bei einem Neubau von Wohngebäuden in den Baufeldern 1 und 6 ist durch einen anerkannten Schallgutachter nachzuweisen, dass – z.B. durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen am Gebäude – in den Innenräumen ein ausreichender Schallschutz vor dem Verkehrslärm der im Osten verlaufenden Bundesautobahn A 24 gewährleistet ist.

5. Mindestgeschossigkeit in den Baufeldern 1 und 6
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO
Beim Neubau der Wohngebäude in den Baufeldern 1 und 6 sind die Gebäude mit mindestens II Vollgeschossen zu bauen.

6. Ausschluss von Kellergeschossen und Tiefgaragen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Baufeldern 2 bis 5 die Errichtung von Kellergeschossen oder Tiefgaragen nicht zulässig ist.

II. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 6 BauGB, § 87 Abs. 9 BbgBO

1. Dachneigungen
Bei dem Bau von Wohngebäuden in den Baufeldern 2 bis 5 müssen die Hauptdächer eine Mindestdachneigung von 30° 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.
Bei dem Neubau der Wohngebäude in den Baufeldern 1 und 6 wird festgesetzt, dass das III. Vollgeschoss nur unter einer Dachschräge gebaut werden darf, bei einer Mindestdachneigung von 30°

2. Dachfarben
Bei dem Bau von Hartdächern sind lasierte und glänzende Dachmaterialien nicht zulässig. Bei dem Bau von Hartdächern sind Materialien in Rot, Braun oder Anthrazit oder in Mischungen dieser Farben zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Bauzeitenregelungen
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gilt für Abrissmaßnahmen und Baufeldfreimachung ein generelles Verbot in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. November eines jeden Jahres (Brut- und Vegetationszeit). Erfolgt der Beginn dieser Maßnahmen außerhalb des Schutzzeitraumes, können die Rückbaumaßnahmen auch innerhalb dieses Zeitraumes fortgeführt werden. Bereits begonnene Arbeiten dürfen innerhalb dieses Zeitraums maximal 1 Woche unterbrochen werden. Müssen die Rückbaumaßnahmen aus wichtigem Grund innerhalb der Schutzzeit erfolgen bzw. werden länger als 1 Woche unterbrochen, ist vor Beginn bzw. Wiederaufnahme der Arbeiten von einem Artensachverständigen das Vorhandensein von tierischen Ansiedlungen in den zu rodenden Gehölzen auszuschließen.

2. Bau von Ersatznistständen
Vor dem Beginn von Abbruch- oder Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen von einzelnen Brutrevieren sind folgende vorgezogene CEF-Maßnahmen durchzuführen:

Nistkästen Kohlmeise – CEF 1
Bauvorgezogenes Anbringen von Ersatznistständen
Typ: Nisthöhle 1B oder 2M (Fa. Schwegler oder glw.)
Anzahl: 4 Stck
Anbringort: verbleibende Bäume oder Gebäude des B-Plangebietes; Abstand der Nistständen zueinander: mind. 50 m
Zeitpunkt: Anbringen vor erfolgter Beseitigung des jetzigen Brutstandorts; bei einem Rückbau im Winterhalbjahr muss die Ersatznistständte bis zum 15.03. angebracht werden.
Nachweis: Die angebrachten Nistständten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Nistkästen Feldsperling/Haussperling – CEF 2
Bauvorgezogenes Anbringen von Ersatznistständen
Typ: Sperlingskoloniehaus 1SP (Fa. Schwegler oder glw.)
Anzahl: 1 Stck (Koloniehaus für 6 BP)
Anbringort: verbleibende Bäume oder Gebäude des B-Plangebietes; Aufhänghöhe 2 m aufwärts
Zeitpunkt: Anbringen vor erfolgter Beseitigung des jetzigen Brutstandorts; bei einem Rückbau im Winterhalbjahr muss die Ersatznistständte bis Ende März angebracht werden.
Nachweis: Die angebrachten Nistständten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

3. Anpflanzgebote
Im Plangebiet wird die Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes - eine Linde als Straßenbaum der Artenliste 1 - im Kreuzungsbereich der Planstraße festgesetzt. Folgende Pflanzqualität ist einzuhalten: mind. 3xv Hochstamm, Astansatz bei mindestens 2,20 m, Stammumfang 18-20 cm.

Artenliste 1	
Vorschläge für eine großkronige Linde als Straßenbaum	
Tilia americana 'Nova'	Amerikanische Linde
Tilia cordata 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde
Tilia tomentosa 'Szeleste'	Ungarische Silberlinde
Tilia x intermedia	Holländische Linde

Des Weiteren sollen straßenbegleitend 5 klein- bis mittelkronige Laubbäume einer Art der Artenliste 2 in der Pflanzqualität 3xv Hochstamm, Astansatz bei 2,20 m, Stammumfang 14-16 cm gepflanzt werden. Die Standorte sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

Artenliste 2	
Vorschläge für klein- bis mittelkronige Straßenbäume	
Malus tschonoskii	Wollapfel, Scharlach-Apfel
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Tilia cordata 'Rancho'	Amerikanische Stadtlinde

Präambel über die Satzung der Gemeinde Walsleben über den Bebauungsplan Nr. 4 "An den Temnitzwiesen"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach Brandenburgischer Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Walsleben vom 26.09.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "An den Temnitzwiesen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Walsleben, den 27.09.2018

Siegel — 1. Stellvertretung der Amtsdirektorin

Verfahrensvermerke

1. Am 20.04.2016 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Walsleben die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "An den Temnitzwiesen" beschlossen. Die Gemeindevertretung hat ebenfalls am 20.04.2016 beschlossen, das Planverfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu führen, allerdings nicht im beschleunigten Verfahren. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt für das Amt Temnitz und die amtsangehörigen Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal, Walsleben Nr. 2/2016 am 30.04.2016 erfolgt.

Walsleben, den 27.09.2018

Siegel — 1. Stellvertretung der Amtsdirektorin

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Walsleben hat in ihrer Sitzung am 15.06.2016 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "An den Temnitzwiesen" (Stand Mai 2016) beschlossen. Es wurde bestimmt, mit diesem Vorentwurf, nach der Übertragung auf einen aktuellen Vermesserplan, nebst Vorentwurf der Begründung die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes (Stand Juli 2016) in der Zeit vom 01.08.2016 bis zum 02.09.2016. Dieses wurde im Amtsblatt für das Amt Temnitz und die amtsangehörigen Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal, Walsleben Nr. 4/2016 am 25.06.2016 bekannt gemacht. Mit Schreiben vom 01.08.2016 wurden die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Walsleben, den 27.09.2018

Siegel — 1. Stellvertretung der Amtsdirektorin

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Walsleben hat in ihrer Sitzung am 31.01.2018, nach Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "An den Temnitzwiesen" (Stand Januar 2018) nebst Entwurf der Begründung beschlossen und bestimmt, mit diesem Entwurf die Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes (Stand Januar 2018) in der Zeit vom 08.03.2018 bis zum 09.04.2018. Dieses wurde im Amtsblatt für das Amt Temnitz und die amtsangehörigen Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal, Walsleben Nr. 2/2018 am 28.02.2018 bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.02.2018 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Walsleben, den 22.03.2018

Siegel — 1. Stellvertretung der Amtsdirektorin

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Walsleben hat in ihrer Sitzung am 26.09.2018 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden geprüft.

Walsleben, den 27.09.2018

Siegel — 1. Stellvertretung der Amtsdirektorin

5. Der Bebauungsplan Walsleben Nr. 4 "An den Temnitzwiesen", bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt, Maßstab 1: 1.000) und den textlichen Festsetzungen (Stand September 2018), ist am 26.09.2018 in öffentlicher Sitzung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Walsleben als Satzung beschlossen worden. Die Begründung wurde mit demselben Beschluss gebilligt.

Walsleben, den 27.09.2018

Siegel — 1. Stellvertretung der Amtsdirektorin

6. Katastervermerk
Die verwendete Plangrundlage 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Fehrbellin, den 15.10.2018

ÖbVI im Land Brandenburg

7. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt, Maßstab 1: 1.000) und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Walsleben, den 27.09.2018

Siegel — 1. Stellvertretung der Amtsdirektorin

8. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 4 "An den Temnitzwiesen" der Gemeinde Walsleben sowie die Stelle, bei der die Satzung mit Planzeichnung und 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 Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal, Walsleben Nr. 4 vom 27.10.2018 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.

Am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan Nr. 4 "An den Temnitzwiesen" in Kraft.

Walsleben, den 29.10.2018

Siegel — 1. Stellvertretung der Amtsdirektorin

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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 durch Artikel 3 des Gesetzes 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

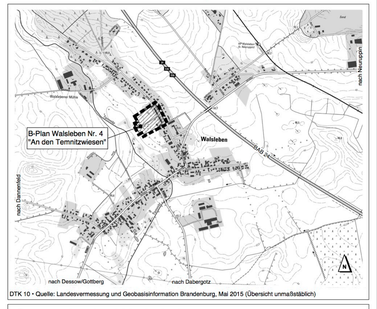
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2018 (GVBl. I/18, Nr. 15)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)

Hinweis: Mit dem Original übereinstimmende Kopie.



DTK 10 • Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Mai 2015 (Übersicht unmaßstäblich)

Gemeinde Walsleben

Bebauungsplan Nr. 4 "An den Temnitzwiesen"

Bebauungsplan
Stand September 2018
Fassung gemäß Satzungsbeschluss der GV Walsleben am 26.09.2018
- Rechtskräftig seit dem 27.10.2018 -

Stand: September 2018
Projekt Nr.: W 655
Maßstab: 1 : 1.000
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin

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

Bearbeitung durch: **Plankontor** Stadt und Land GmbH
Am Born 6b, 22765 Hamburg — Tel.: 040-298 120 99 -0 — Fax: 040-298 120 99 -40 — Web: www.plankontor-stadt-und-land.de — Mail: info@plankontor-hh.de
Karl-Marx-Straße 90/91, 16816 Neuruppin — Tel.: 03391-458180 — Fax: 03391-458188 — Mail: info@plankontor-np.de