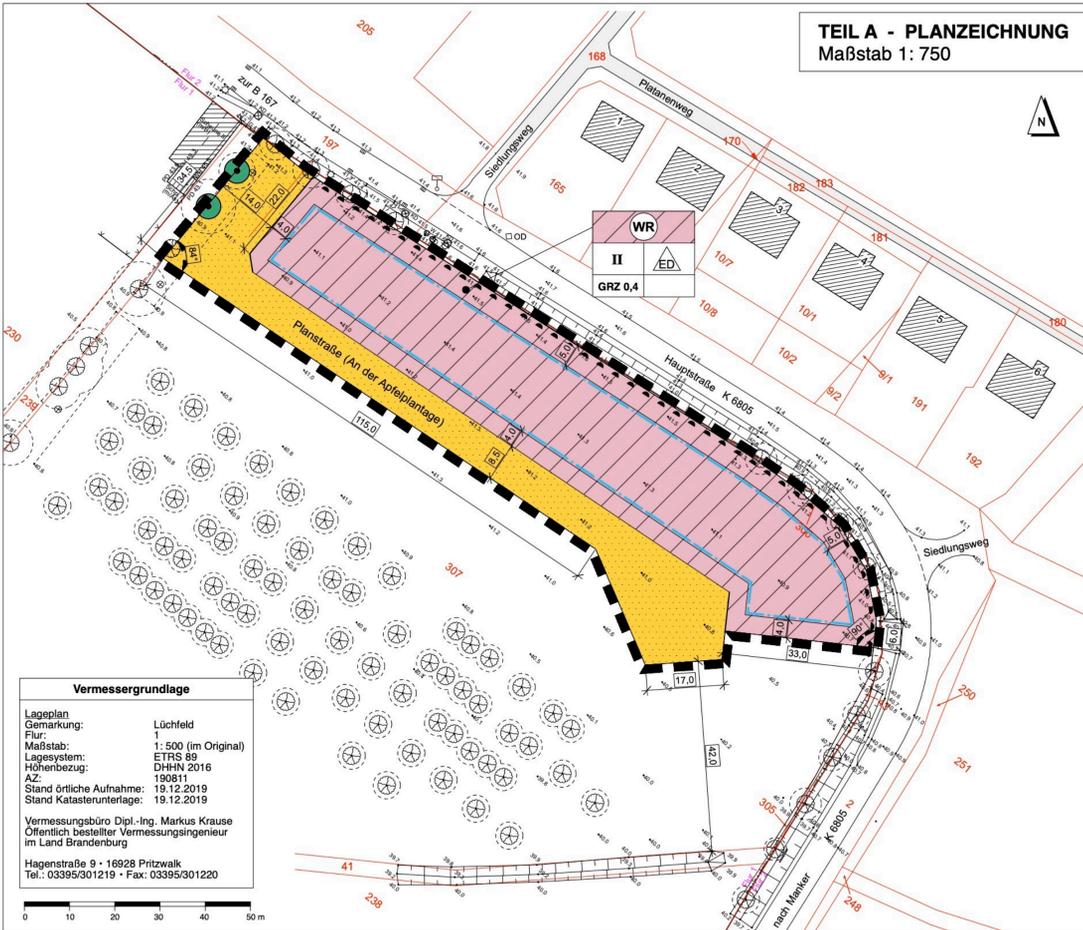


Satzung der Gemeinde Temnitztal über den Bebauungsplan Lüchfeld Nr. 1 "An der Apfelplantage"

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Städtebauliche Festsetzungen

- Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 3 Abs. 3 BauNVO
Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind in dem reinen Wohngebiet des B-Planes auch als Ausnahme nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, 2. Vollgeschoss**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
Der Bau eines 2. Vollgeschosses ist nur zulässig unter einer Dachschräge.
- 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.
- Mindestgrundstücksgrößen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
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 350 qm betragen.

II. Gestalterische Festsetzungen

- Dachneigungen**
(1) Es wird bei den Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoss eine Dachneigung von mindestens 25° festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachgauben, Vordächer oder Wintergärten.
(2) Beim Bau eines 2. Vollgeschosses muss die Dachneigung mindestens 35° betragen.
- Dachfarben**
Bei dem Bau von Hartdächern sind Materialien in Rot, Braun, Anthrazit oder Schwarz oder in Mischungen dieser Farben zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen

- Baumerhalt**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
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 gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Abstimmung zur Gleichwertigkeit zum Zeitpunkt des Abgangs hinsichtlich Qualität und Quantität ist mit der zuständigen Verwaltung (uNB Landkreis OPR) zu führen.

Hinweise zu den Belangen von Natur und Landschaft und des Artenschutzes

Verwendung standortgerechter Gehölze
Für Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) sind ausschließlich gebietseigene und für diesen Standort geeignete Arten, beispielhaft aus folgender Pflanzliste, zu verwenden.

Empfehlung standortgerechte Sträucher		Empfehlung standortgerechte Laubbäume	
Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahom	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahom	<i>Acer campestre</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Berg-Ahom	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zweigriffiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Corylus columa	Baumhasel
Gem. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris agg.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Prunus padus	Traubenkirsche
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Wild-Birne	<i>Pyrus pyrastrer agg.</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Mehdbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		

Verwendung fledermaus- und insektenfreundlicher Beleuchtung
Beleuchtungen im Außenraum und entlang der Wege/Zufahrten/Straßen sollen nicht heller als unbedingt notwendig sein (DIN EN 13201 beachten) und auf das erforderliche Maß beschränkt werden. Beleuchtung sollte grundsätzlich insektenfreundlich gestaltet werden und nicht in die freie Landschaft strahlen. Es ist auf eine gute Abschirmung zu achten. Die Lichttechnische Gesellschaft und die Fördergemeinschaft für gutes Licht empfehlen Natriumdampf Lampen wegen des geringen Energieeinsatzes, der höchsten Lichtausbeute und der geringen Anziehung von vor allem nachtaktiven Insekten.

Zulassen der Ansiedlung von Gebäudebrütern
Aufgrund der Lage im ländlichen Raum sind Ansiedlungen von Gebäudebrütern nicht auszuschließen. Durch die Bauherren ist zu sondieren, inwieweit an den neuen Gebäuden Ansiedlungsmöglichkeiten für z.B. Mehl- und Rauchschnalben durch entsprechende Anstriche, Fassadenputze, Rauputzstreifen im Traufbereich zugelassen bzw. entsprechende Angebote an Nist-, Rast- und Schlafplätze (s.a. BfN-Gebäudebrütende Tierarten 2016) an/in den Neubauten grundsätzlich bautechnisch vorgesehen werden können.

KATASTERVERMERK

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 19.12.2019 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.

Pritzwalk, den 04.10.2021

Walsleben, den 04. NOV. 2021

VERFAHRENSVERMERKE

1. Am 28.11.2019 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal die Aufstellung des Bebauungsplanes Lüchfeld Nr. 1 "An der Apfelplantage" beschlossen. 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. 8/2019 am 21.12.2019 erfolgt.

Walsleben, den 04. NOV. 2021

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal hat in ihrer Sitzung am 24.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Lüchfeld Nr. 1 "An der Apfelplantage" (Stand Mai 2021) beschlossen, den dazugehörigen Entwurf der Begründung gebilligt und bestimmt, mit diesem Entwurf die Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 12.07.2021 bis zum 13.08.2021. Dieses wurde im Amtsblatt für das Amt Temnitz und die amtsangehörigen Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal, Walsleben Nr. 3/2021 am 30.06.2021 öffentlich bekannt gemacht. Die Unterlagen waren zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Temnitz, handelnd für die Gemeinde Temnitztal, einsehbar und sind über das Landesportal Brandenburg zugänglich gemacht worden. Mit Schreiben vom 28.06.2021 wurden die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Walsleben, den 04. NOV. 2021

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal hat in ihrer Sitzung am 28.10.2021 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden geprüft.

Walsleben, den 04. NOV. 2021

4. Der Bebauungsplan Lüchfeld Nr. 1 "An der Apfelplantage" wurde am 28.10.2021 in öffentlicher Sitzung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit demselben Beschluss gebilligt.

Walsleben, den 04. NOV. 2021

5. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes Lüchfeld Nr. 1 "An der Apfelplantage" und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.10.2021 übereinstimmen. Der Bebauungsplan Lüchfeld Nr. 1 "An der Apfelplantage", bestehend aus Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Walsleben, den 04. NOV. 2021

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Lüchfeld Nr. 1 "An der Apfelplantage" sowie die Stelle, bei der die Satzung mit der Planzeichnung, der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung 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. 6/2021 am 25.12.2021 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

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

Walsleben, den 16.12.2021

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes 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)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. I/21, Nr. 21)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, S.ber. GVBl. I/13, Nr. 21), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, Nr. 28)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung-NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II/21, Nr. 71)

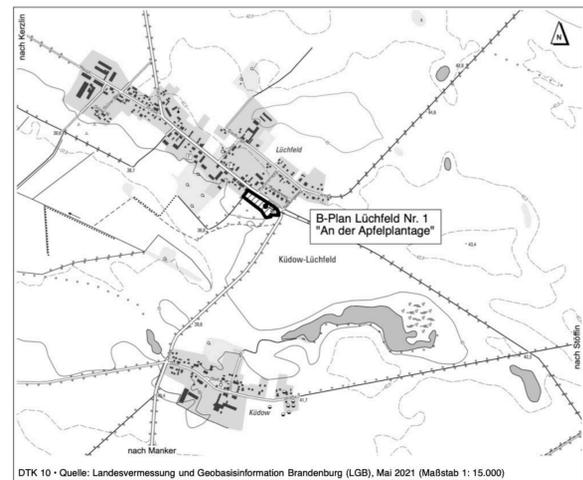
Zeichenerklärung zu Teil A

Darstellungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)
- WR: Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)
- GRZ 0,4: Grundflächenzahl (§ 16/ § 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** (§ 9 (1) 2 BauGB)
- 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
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 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
- Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Lüchfeld Nr. 1 (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene Gebäude
 - vorhandene Bäume
 - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - vorhandene Böschungen
 - Höhenangaben Meter über NHN (DHHN 2016)



Gemeinde Temnitztal Bebauungsplan Lüchfeld Nr. 1 "An der Apfelplantage"

Bebauungsplan	Projekt Nr.:	T 756
Stand August 2021	Stand:	August 2021
Satzungsfassung	Maßstab:	1 : 750

Amt Temnitz • für die Gemeinde Temnitztal • Bergstraße 2 • 16816 Walsleben

Bearbeitung durch: **Plankontor** Stadt und Land GmbH

Am Born 8b
22765 Hamburg
Karl-Marx-Straße 90/91
16816 Neuruppin

Tel.: 040-298 120 99-0
Fax: 040-298 120 99-40
Tel.: 03391-458180
Fax: 03391-458188

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Mail: info@plankontor-hh.de
Mail: info@plankontor-np.de