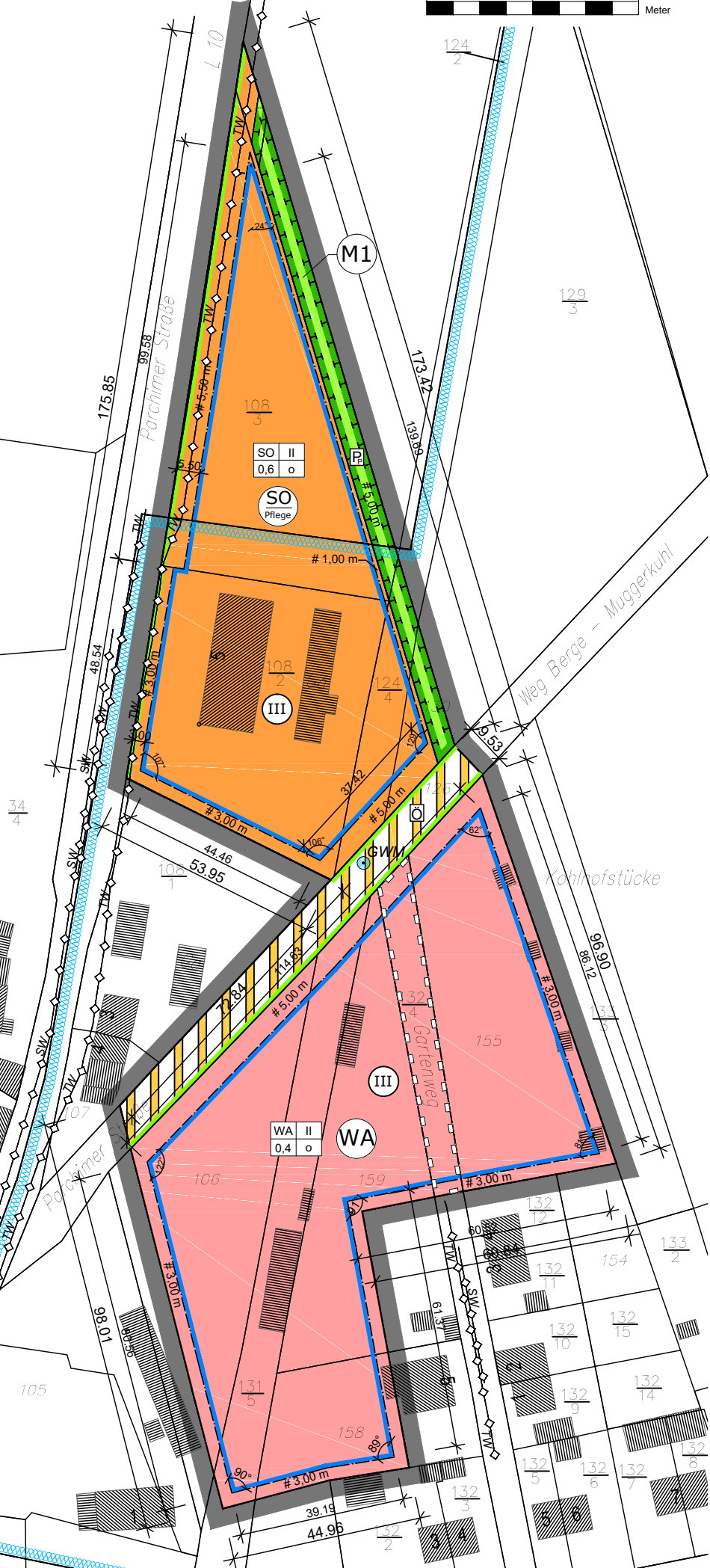


Bebauungsplan "Gartenweg / Parchimer Straße" der Gemeinde Berge

PLANZEICHNUNG Teil A



PLANZEICHENERKLÄRUNG zu Teil A

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO
- Sonstiges Sondergebiet (SO/Pflege), § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Pflege"

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

- Grundflächenzahl (GRZ), gem. § 19 BauNVO
 - 0,4 WA
 - 0,6 SO/Pflege
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
- Inhalte der Nutzungsschablone
 - Art d. Nutzung
 - Zahl der Vollgeschosse
 - GRZ
 - Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- offene Bauweise, gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze, gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, s. textl. Festsetzungen Pkt. 4
- öffentlich

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Grünfläche
- privat, Planung

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Maßnahmenfläche M1: 5,00 m Heckenpflanzung, s. textl. Festsetzungen Pkt. 5.3

7. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

- Leitungen, unterirdisch
 - TW Trinkwasser
 - SW Schmutzwasser
- Wasserschutzgebiet, Schutzzone III

8. Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Trink-/Schmutzwasserleitungen des Westprignitzer Trinkwasser- und Abwasserzweckverbandes (WTAZV)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Bebauung

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Nicht zulässig sind:
 - Alle gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.
 - Sonstiges Sondergebiet (SO/Pflege) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
Es wird ein Sonstiges Sondergebiet SO/Pflege mit der Zweckbestimmung "Pflege" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - Im Sondergebiet SO/Pflege sind Pflegeeinrichtungen und intensiv betreutes Wohnen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Für das WA-Gebiet wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt.
 - Für das SO-Gebiet/Pflege wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt.
 - Für beide Gebiete darf die zulässige Grundfläche durch versickerungsfähige nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten um 20 von Hundert überschritten werden.
 - Höhe der baulichen Anlage
 - Als maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.
 - Aufschüttungen und Böschungen sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie der Zuwegung auf dem Grundstück oder der Höhenangleichung an die Zuwegung der Nachbargrundstücke dienen.
 - Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Straßenverkehrsflächen und straßenseitiger Baugrenze) mit Ausnahmen von Abfallbehältern unzulässig.
 - Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Garagen und Carports müssen mindestens einen Abstand von 5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Die überbaubaren Flächen sind durch die Umgrenzung mit einer Baugrenze festgesetzt, als Bauweise wird vollumfänglich offene Bauweise festgesetzt.
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 - Die Grundstückszufahrten zu dem WA-Gebiet erfolgt über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die Zweckbestimmung dient der gemeinsamen Nutzung des fließenden und ruhenden Verkehrs.
 - Die Grundstückszufahrt zu dem SO-Gebiet/Pflege erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die Errichtung von nicht überdachten Parkplätzen innerhalb des SO-Gebiet/Pflege ist innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Versickerung von Oberflächenwasser
 - Pkw-Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich, Grundstückszufahrten sowie private Wohnwege sind in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster o.ä.) herzustellen.
 - Das auf Privatgrundstücken anfallende Dachflächenwasser, ist ausschließlich breitflächig zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.
 - Pflanzung von Laub- und Obstbäumen
Innerhalb der Baugrundstücke ist je angefangener 50 m² voll versiegelter Fläche ein standortgerechter Laubbaum der Qualität 12-14 cm Stammumfang oder je ein Obstbaum der Qualität 10-12 cm Stammumfang auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen.
 - Die Maßnahmenfläche **M1** wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Fläche von 783,84 m² festgesetzt. Innerhalb der Maßnahmenfläche **M1** ist eine dreireihige Hecke zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher innerhalb der Maßnahmenfläche **M1** erfolgt in einem Pflanz- und

- Reihenabstand von 1,50 m, Sträucher ohne Ballen 60-100 cm dreitriebig sowie Heister in der mittleren Reihe mit einem Abstand von 15,0 m, Hei 125-200 cm. Hinsichtlich der Artenauswahl sind heimische, standortgerechte Laubbäume gem. Artenliste (s. Begründung) unter Anwendung der Anlage 1 des Erlasses zur „Sicherung gebietsheimischer Herkünfte“ zu pflanzen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Trink-/Schmutzwasserleitungen des WTAZ**
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen "Gartenweg" (Flurstück Nr. 132/4) ist zu Gunsten der Trink-/Schmutzwasserleitungen des Westprignitzer Trinkwasser- und Abwasserzweckverbandes (WTAZV) zu belasten.

HINWEISE

allgemeine Hinweise

Die Dachflächen der Nebenanlagen sind vorzugsweise so auszubilden, dass die Errichtung von Solarmodulen auf dem Dach möglich ist.

Hinweise zu gewässerkundlichen Messstellen

Es befindet sich im Plangebiet eine Grundwassermessstelle der Landesmessnetze. Baumaßnahmen sind mit dem Ziel der Erhaltung dieser Messstellen mit dem Landesamt für Umwelt (LfU), Referat W12 (Referat „Hydrologischer Landesdienst, Hochwassermeldezentrale“, w12@LfU.Brandenburg.de), abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Messstellen muss ständig gewährleistet sein. Wenn Messstellen beseitigt werden müssen, hat der Bauträger nach Abstimmung mit dem LfU, Referat W12, Ersatzmessstellen einzurichten.

Hinweise zum Artenschutz

- V1 - Bauzeitenregelung Brutvögel
Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens ist zum Schutz der im Offenland lebenden Brutvögel die gesamte Bauphase außerhalb der Brutzeit zu vollziehen und somit im Zeitraum vom 01.09. bis 27./28.02. eines Folgejahres (Brutzeit von 01.03. - 31.08.), so dass dadurch keine Störungen oder Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Arten entstehen können. Baumaßnahmen an einer Anlage können in die Brutzeit hinein fortgesetzt werden, wenn eine Vergrämung mit Flatterband unter folgenden Maßgaben erfolgt:
- Die Vergrämuungsmaßnahme muss spätestens zu Beginn der Brutzeit bzw. bei Bauunterbrechung von mehr als sieben Tagen spätestens am achten Tag eingerichtet sein und bis zum Baubeginn funktionsfähig erhalten bleiben.
 - Das Flatterband ist in einer Höhe von min. 50 cm über dem Boden an geeigneten Pfosten anzubringen. Dabei muss sich das Band ohne Bodenkontakt immer frei bewegen können, ggf. ist die Höhe des Bandes an die Vegetationshöhe anzupassen. Der Abstand der Pfosten zueinander sollte maximal 4 m betragen.
 - Baubereiche die größer als 20 m an der breitesten Stelle sind, sind nicht nur außen abzusperren, sondern darüber hinaus durch weitere Bahnen auf den Flächen zu unterteilen. Der Abstand der Bahnen innerhalb dieser Flächen darf nicht größer als 5 m sein.
 - Zur Gewährleistung ihrer Funktionstüchtigkeit ist die Maßnahme im Turnus von maximal 7 Tagen zu kontrollieren. Über die Kontrollen sind Protokolle anzufertigen, in denen auch besondere Ereignisse z.B. Schäden und eingeleitete bzw. durchgeführte Maßnahmen erfasst werden.

V2 - Bauzeitenregelung Gehölzrodungen

Auf Grundlage von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere Eingriffe in Gehölze sowie Rodungsmaßnahmen ausschließlich im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar eines Folgejahres zulässig.

V3 - Bauzeitenregelung für Rückbaumaßnahmen bestehender baulicher Anlagen

Abriß- und Rückbauarbeiten an bestehenden baulichen Anlagen dürfen ausschließlich im Zeitraum 31. Oktober bis 28. Februar eines Folgejahres durchgeführt werden.

Hinweise zum Denkmalschutz

Im Vorhabensgebiet sind bislang keine Bodendenkmale und auch keine Baudenkmale registriert. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz (Tel: 03876 / 713 127; Fax 03876 / 713 300) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Eine ausführliche Textfassung zu den Hinweisen findet sich in der Begründung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. KATASTERVERMERK

Räumlicher Geltungsbereich: Amt Puttitz-Berge, Gemeinde Berge, OT Berge, Gemarkung Berge, Flurstücke 106 tlw., 108/2, 108/3, 124/4, 126 tlw., 130, 131/5 tlw., 132 tlw., 155 tlw., 158 tlw. und 159 tlw. der Flur 2. Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Puttitz, den Siegel Hersteller der Planunterlage

2. AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der vorhandene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Puttitz, den Siegel Bürgermeister

3. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für das Amt Puttitz-Berge Nr. örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

2. BauNVO:

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

3. PlanZV:

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

4. BNatSchG:

Gesetz über Naturschutz und die Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

5. BbgBO:

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl./20, [Nr. 44], S.9).

Kartengrundlage:

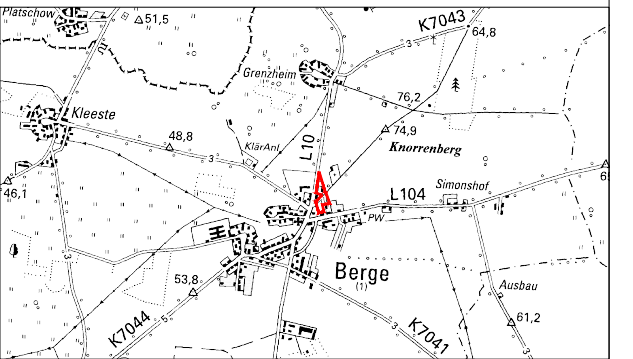
Kartengrundlage vom Katasteramt des Landkreises Prignitz basierend auf Daten der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB). Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB (Bereitstellung 2019)



Landkreis Prignitz
Amt Puttitz-Berge, Gemeinde Berge

Entwurf
Bebauungsplan "Gartenweg / Parchimer Straße"

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB



Entwurf
Bebauungsplan "Gartenweg / Parchimer Straße"
der Gemeinde Berge

Stand: Mai 2021M 1:1.500

K.K-RegioPlan
Büro für Stadt- und Regionalplanung

Dipl.-Ing. Karin Kostka
Doerfelstraße 12
16928 Pritzwalk

Tel.: 03395 / 303996
Fax: 03395 / 303238
Mobil: 0172 5333842
e-mail: kk-regioplan@gmx.net