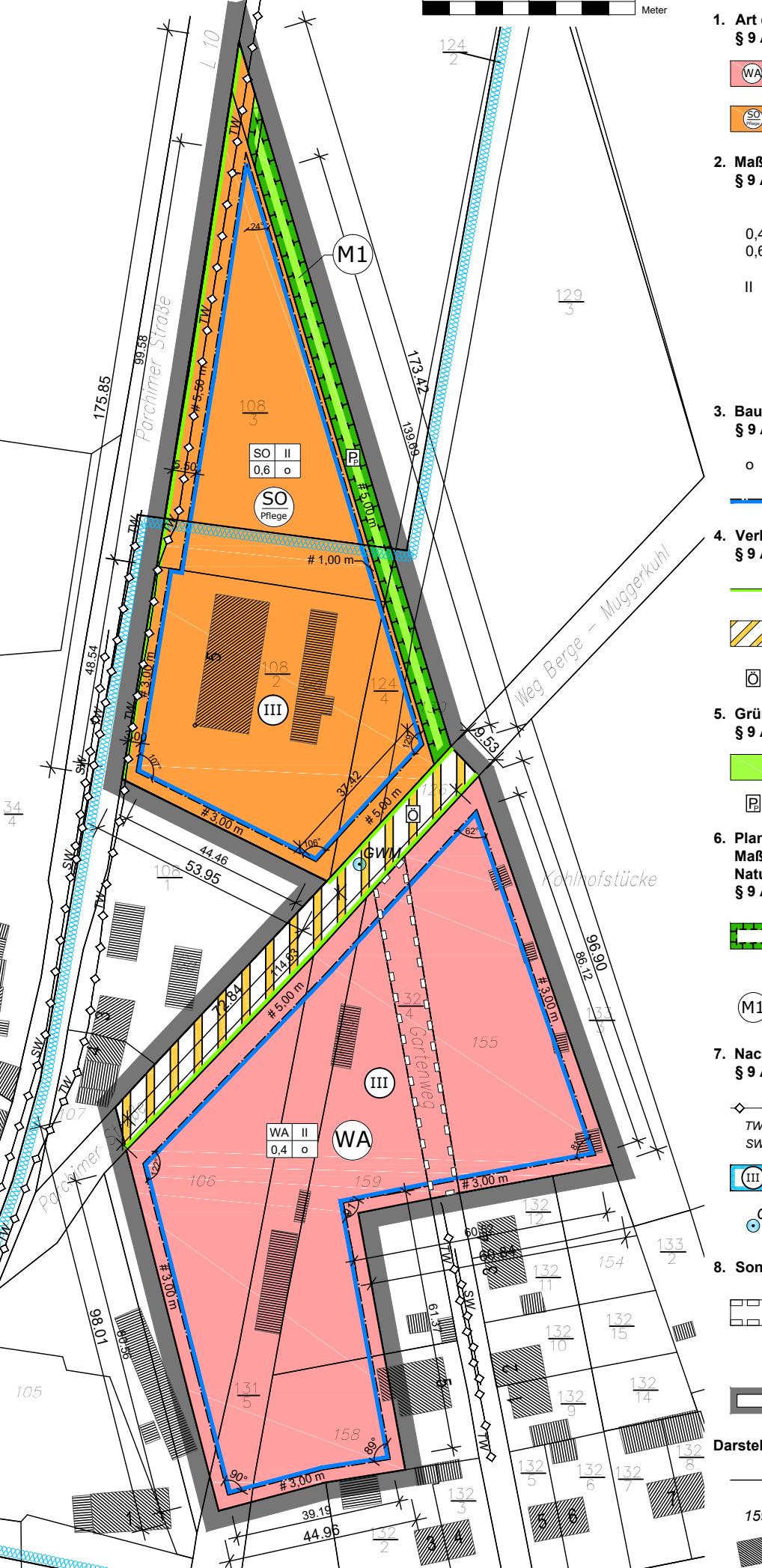


Bebauungsplan "Gartenweg / Parchimer Straße" der Gemeinde Berge

PLANZEICHNUNG Teil A



PLANZEICHENERKLÄRUNG zu Teil A

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 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 GRZ | Zahl der Vollgeschosse Bauweise

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

- o 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

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

III Wasserschutzgebiet, Schutzone III GWM Grundwassermessstelle (GWM) MKZ 27370001 der Landesmessnetze

8. Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Trink-/Schmutzwasserleitungen des Westprignitzer Trinkwasser- und Abwasserzweckverbandes (WTAZV)

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
vorhandene Bebauung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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.

1.1.1 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.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Trink-/Schmutzwasserleitungen des WTAZV

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 besetzt 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 27.08.02. 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 Vergrämungsmaßnahme muss spätestens zu Beginn der Brutzeit bzw. bei Bauunterbrechung von mehr als sieben Tagen spätestens am achten Tag eingerichtet sein und bis zum Baubeginn funktionstüchtig 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 anzufergen, in denen auch besondere Ereignisse z.B. Schäden und eingeleitete bzw. durchgeführte Maßnahmen erfasst werden.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Grundstückszufahrt 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 überdeckten Parkplätzen innerhalb des SO-Gebiet/Pflege ist innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- V2 - Bauzeitenregelung Gehölzrödungen
Auf Grundlage von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere Eingriffe in Gehölze sowie Rodungsmäßigkeiten 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.

3. 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 volumäglich offene Bauweise festgesetzt.

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

Die Grundstückszufahrt zu dem WA-Gebiet erfolgt über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die Zweckbestimmung dient der gemeinsamen Nutzung des fließenden und ruhenden Verkehrs.

- Zur Gewährleistung ihrer Funktionstüchtigkeit ist die Maßnahme im Turnus von maximal 7 Tagen zu kontrollieren. Über die Kontrollen sind Protokolle anzufergen, in denen auch besondere Ereignisse z.B. Schäden und eingeleitete bzw. durchgeführte Maßnahmen erfasst werden.

5. 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 versiegelte Fläche ein standortgerechter Laubbbaum der Qualität 12-14 cm Stammdurchmesser oder je ein Obstbaum der Qualität 10-12 cm Stammdurchmesser 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

VERFAHRENSVERMERKE

1. KATASTERVERMERK

Räumlicher Geltungsbereich: Amt Putlitz-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. 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 hinreichlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Putlitz, den Siegel Hersteller der Planunterlage

2. AUFERTIGUNG

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 billigt.
Der vorhandene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Putlitz, den Siegel Bürgermeister

3. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während Dienststunden von jedermann eingesesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für das Amt Putlitz-Berge Nr. ortsüblich 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.

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 Putlitz-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 2021 M 1:1500

K.K-RegioPlan
Büro für Stadt- und Regionalplanung

Dipl.Ing. Karin Kostka
Doerfelstraße 12
16928 Pritzwalk
Tel.: 0395 / 303996
Fax: 0395 / 30399238
Mobil: 0172 933392
e-mail: kk-regoplan@gmx.net

600 x 297 mm