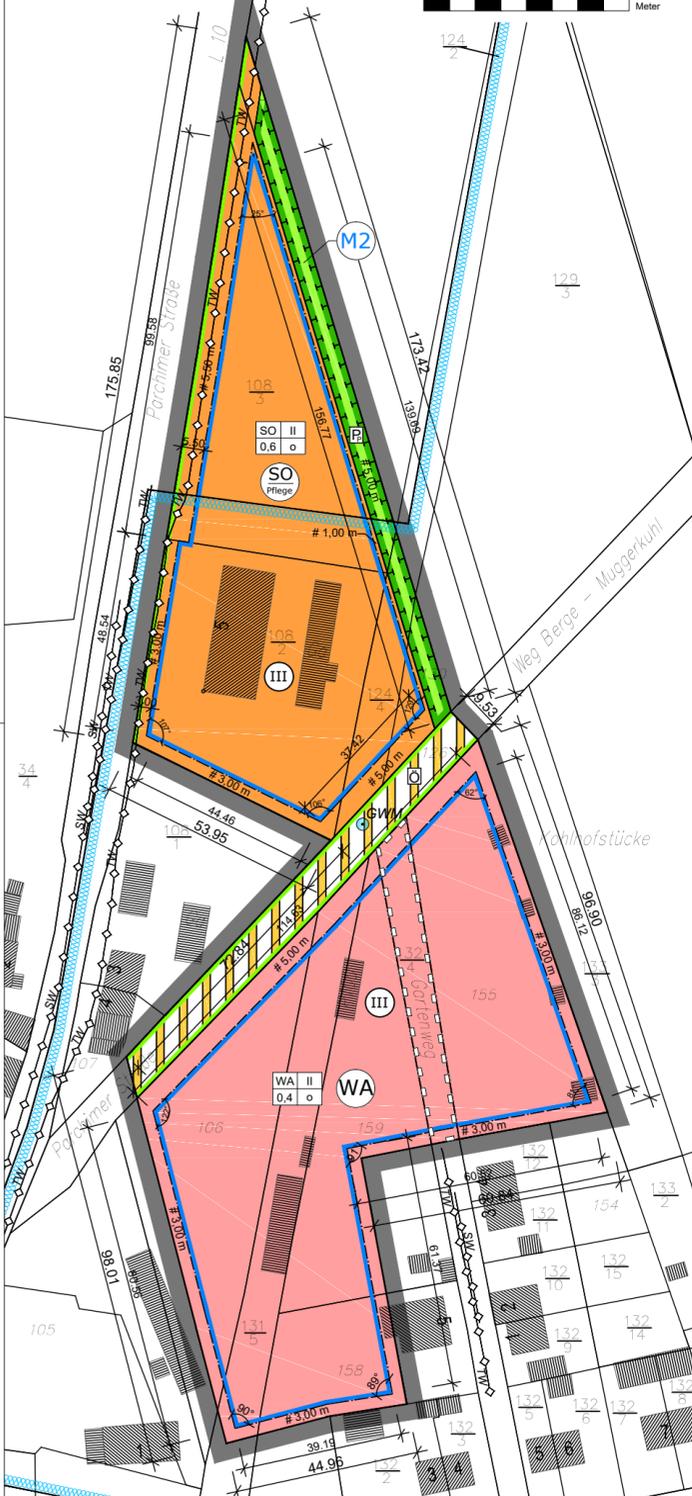


Bebauungsplan "Gartenweg / Parchimer Straße" der Gemeinde Berge

PLANZEICHNUNG Teil A



PLANZEICHNERKLÄRUNG zu Teil A

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

- WA Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO
- SO 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

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

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

- Grünfläche
- P 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
- M2 Maßnahmenfläche M1: 5,00 m Heckenpflanzung, s. textil. Festsetzungen Pkt. 5.3

7. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

- Leitungen, unterirdisch
- TW Trinkwasser
- SW Schmutzwasser
- III Wasserschutzgebiet, Schutzzone III
- GWM Grundwassermessstelle (GWM) MKZ 27370001 der Landesmessnetze

8. Sonstige Planzeichen

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

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Bebauung

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

- 1.1 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.
 - 1.1.2 Nicht zulässig sind:
 - Alle gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.
- 1.2 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.
 - 1.2.1 Im Sondergebiet SO/Pflege sind Pflegeeinrichtungen und intensiv betreutes Wohnen zulässig.

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

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2.1.1 Für das WA-Gebiet wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt.
 - 2.1.2 Für das SO-Gebiet/Pflege wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt.
 - 2.1.3 Für beide Gebiete darf die zulässige Grundfläche durch versickerungsfähige nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten um 20 von Hundert überschritten werden.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlage
 - 2.2.1 Als maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.
 - 2.2.2 Aufschüttungen und Böschungen sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie der Zuwegung auf dem Grundstück oder der Höhenangleichung an die Zuwegung der Nachbargrundstücke dienen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch die Umgrenzung mit einer Baugrenze festgesetzt, als Bauweise wird vollumfänglich offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 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.
- 3.3 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.
- 3.4 Die Errichtung von nicht überdachten Parkplätzen innerhalb des SO-Gebiet/Pflege ist innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

- 4.1 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.
- 4.2 Die Grundstückszufahrt zu dem SO-Gebiet/Pflege erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

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

- 5.1 Versickerung von Oberflächenwasser
 - 5.1.1 Pkw-Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich, Grundstückszufahrten sowie private Wohnwege sind in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster o.ä.) herzustellen.
 - 5.1.2 Das auf Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser, ist ausschließlich breitflächig zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.
- 5.2 M1 - Pflanzung von Laub- und Obstbäumen
Innerhalb der Baugrundstücke (Allgemeine Wohngebiete und Sonstiges Sondergebiet "Pflege") ist je angefangener 50 m² vollversiegelter Fläche ein standortgerechter Hochstamm-Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm oder je ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 10-12 cm auf dem betreffenden Baugrundstück zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall artgleich zu ersetzen.
- 5.3 M2 - Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung mit vorgelagertem Blühstreifen
Die Maßnahmenfläche M2 wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Länge von insgesamt ca. 156,8 m, einer Breite von ca. 5,00 m auf einer Fläche von ca. 784 m² festgesetzt.
Innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine dreireihige Hecke mit Überhaltern (als Heister in der mittleren Reihe mit einem Pflanzabstand

von ca. 15 m) mit einem Abstand von 1,00 m zur Flurstücksgrenze zu pflanzen. Der Pflanz- und Reihenabstand der Sträucher beträgt 1,00 m. Demzufolge ist eine Pflanzung von insgesamt 5 Heistern sowie 170 Sträuchern gem. empfohlener Artenliste standortgerechter und heimischer Gehölze zu pflanzen. Für die Gehölzpflanzung sind Pflanzen der Pflanzqualität min. Sträucher ohne Ballen 60-100 cm dreitriebig bzw. Hei 125 - 200 cm zu verwenden. Zwischen Hecke und Flurstücksgrenze ist ein 2,00 m breiter vorgelagerter Blühstreifen (Regioaamischung des Ursprungsgebietes 4) anzulegen.

5.4 M3 - Nistkästen für Nischen- sowie Halb-/Höhlenbrüter
Die Maßnahme M3 dient als vorgezogenen Ausgleich, um eine Verletzung des Zugriffsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3, i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden (CEF-Maßnahme). Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im Umkreis von max. 100 m um diesen sind insgesamt 12 Nistkästen für Höhlenbrüter und 6 Nistkästen für Halbhöhlen- und Nischenbrüter gem. empfohlener Vorgaben bis spätestens Mitte März anzubringen.

6. 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.

II Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Für die örtlichen Bauvorschriften gilt:
Nachfolgende Vorschriften beziehen sich ausschließlich auf das WA-Gebiet:
Die Ausstattung der Dachhaut mit großflächigen, metallenen hochglänzenden (mit Blendwirkung verbundenen) Eindeckungsmaterialien, Wellblechplatten, Holzschindeln und Kunststofffolien, weißen sowie blauen Ziegel- oder Betondachsteinen ist nicht zulässig.
Für die Hauptgebäude ist eine Dachform nur als Satteldach, Walm- oder Krüppelwalmdach zulässig und muss sich der näheren Umgebung anpassen. Für die Fassade sind nicht zulässig: geflamme, fluoreszierende, glänzende und glasierte Materialien. Blaue Fassaden sind ebenfalls nicht zulässig.

HINWEISE

allgemeine Hinweise
Die Dachflächen der Nebenanlagen sind vorzugsweise so auszubilden, dass die Errichtung von Solaranlagen 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 von 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 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 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., 132/4 tlw., 155 tlw., 158 tlw. und 159 tlw. der Flur 2.

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 28.01.2019 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 die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

_____, den _____ Siegel _____ Hersteller der Planunterlage

2. Satzungsbeschluss / Ausfertigung (§ 10 BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Berge hat am _____ mit Beschluss-Nr. _____ den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Gartenweg/Parchimer Straße" gemäß § 10 BauGB gefasst. Der Bebauungsplan "Gartenweg/Parchimer Straße" der Gemeinde Berge, bestehend aus Planzeichnung, Begründung inkl. Umweltbericht nebst Anlagen in der Fassung als Satzung vom September 2021 wird hiermit ausgefertigt und durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 10 BauGB genehmigt.

Puttitz, den _____ Siegel _____ Bürgermeister

3. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB)

Der Satzungsbeschluss (Beschluss-Nr. _____) und die Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde zum Bebauungsplan "Gartenweg/Parchimer Straße" der Gemeinde Berge 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. _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214, § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan "Gartenweg/Parchimer Straße" der Gemeinde Berge in der Fassung vom September 2021 ist mit Bekanntmachung in Kraft getreten.

Puttitz, den _____ Siegel _____ Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **BauGB:**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).

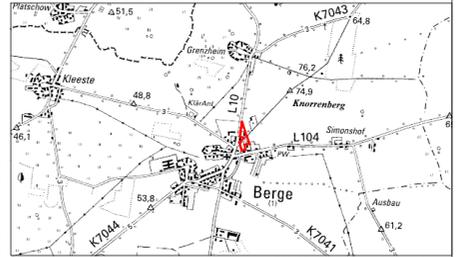
Kartengrundlage:

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

Bebauungsplan "Gartenweg / Parchimer Straße"

Satzung gem. § 10 BauGB



Bebauungsplan "Gartenweg / Parchimer Straße" der Gemeinde Berge

Satzung gem. § 10 BauGB

Stand: September 2021 M 1:1.500

k.k-RegioPlan
Büro für Stadt- und Regionalplanung

Dipl.-Ing. Karin Koska
Dorfstraße 12
16928 Pritzwalk

Tel.: 03395 / 303996
Fax: 03395 / 303298
Mobil: 0172 933342
e-mail: k-k-regio@gmx.net