



Planzeichenerklärung
Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
 Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung	Zahl der Vollgeschosse als Hochmaß § 20 BauNVO
Bauweise	Grundflächenzahl § 19 BauNVO
§ 23 Abs. 3 BauNVO	§ 19 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen
 Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenverkehrsflächen, öffentlich § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen
 Grünfläche, privat § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Neupflanzung Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
 Zweckbestimmung: Stellplatz § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
 Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
 Altlastverdachtsfläche/Altablagung ALMT Nr. 0330680003 "Mösch Wusterhausener Straße in Bantikow" nachrichtliche Übernahme aus dem Altlastenkataster (ALKAT) des LK OPR

Darstellungen der Plangrundlage
 407 Flurstücksnummer Flurstücksgrenze

III Hinweise
Altlasten
 Es liegen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen / Altlasten i.S.d. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor.
 Gemäß Altlastenkataster (ALKAT) des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt, ist für den Planbereich folgende Altlastenverdachtsfläche / Altablagung i.S.v. § 2 Abs. 5 Nr. 1 BBodSchG registriert.
 - ALKAT Nr. 0330680003: Altablagung "Mösch Wusterhausener Straße in Bantikow"
 Die Altablagung befindet sich im Süden des Plangebiets innerhalb der Maßnahmenflächen A 1.2 und A 2.3.
 Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.
Besonderer Artenschutz
 Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.
 In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen.
 Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und im Falle des Auffindens von Brut-, Nist- und Lebensstätten die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
 Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.

I Planungsrechtliche Textfestsetzungen
Änderungen sind fett und kursiv gesetzt

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

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

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen

1.3 Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

2. Gebäudehöhen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

2.1 Die Traufhöhe darf höchstens 4,50 m über Bezugspunkt betragen. Bezugspunkt ist die Höhe 40,50 m über NNH.

2.2 Die Firsthöhe darf höchstens 9,50 m über Bezugspunkt betragen. Bezugspunkt ist die Höhe 40,50 m über NNH.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Davon ausgenommen ist die mit dem Planzeichen 15.3 gekennzeichnete Fläche für Stellplätze.

4. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

4.1 **Es wird eine Mindestanzahl von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.**

5. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

5.1 Pflanzungen von Feldhecken / Waldsäumen:
 Auf den mit A 1.1 und A 1.2 gekennzeichneten 6.370 m² großen Flächen sind Hecken mit 5 m bzw. 30 m Breite anzulegen. Verwendung finden ausschließlich standortgerechte, einheimische Heister und Sträucher der Pflanzliste. Der Pflanzabstand der Heister beträgt untereinander 1,5 x 2 m, der Sträucher 1,5 x 1,5 m. Der Anteil der Heister soll 20 % und der Anteil der Sträucher 80 % betragen.

5.2 Pflanzungen von Gehölzgruppen / Waldsäumen:
 Auf der mit A 2.1, A 2.2 und A 2.3 gekennzeichneten 12.960 m² großen Fläche sind Gehölzgruppen anzulegen. Es finden ausschließlich standortgerechte, einheimische Hochstämme, Heister und Sträucher der Pflanzliste Verwendung. Es sind 25 Hochstämme und 30 % der Gesamtfläche mit Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Bereiche sind einer sukzessiven Entwicklung zu überlassen. Eine Gehölzgruppe soll eine Flächengröße von mindestens 50 m² bis maximal 150 m² Größe aufweisen. Dabei soll der Anteil der Heister 20 % und der Anteil der Sträucher 80 % betragen. Die Pflanzabstände für Hochstämme untereinander soll mindestens 8 m und zu Gehölzgruppen mindestens 5 m betragen. Heister sind im Abstand von 1,5 x 2 m und Sträucher im Abstand 1,5 x 1,5 m anzuordnen. Vorhandene Baumgruppen und sonstige Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.

5.3 Pflanzung mit Einzelbäumen:
 Auf der mit A 3 gekennzeichneten Grünfläche **Maßnahmefläche mit einer Fläche von min. 1.000 m²** sind 3 Stiel Eichen (*Quercus robur*) zu pflanzen. Verwendung finden Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 10 m.

Pflanzliste:

HOCHSTÄMME		
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)		STU von 14 - 16 cm
<i>Fraxinus excelsior</i> (Gemeine Esche)		STU von 14 - 16 cm
<i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche)		STU von 14 - 16 cm
<i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde)		STU von 14 - 16 cm
<i>Quercus petraea</i> (Trauben-Eiche)		STU von 14 - 16 cm
HEISTER		
<i>Betula pendula</i> (Hänge-Birke)		Höhe 125 - 150 cm
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)		Höhe 125 - 150 cm
<i>Fraxinus excelsior</i> (Gemeine Esche)		Höhe 125 - 150 cm
<i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche)		Höhe 125 - 150 cm
<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)		Höhe 125 - 150 cm
<i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde)		Höhe 125 - 150 cm
STRÄUCHER		
<i>Corylus avellana</i> (Gemeine Hasel)		Höhe 60 - 100 cm
<i>Euonymus europaea</i> (Europäisches Pfaffenhütchen)		Höhe 60 - 100 cm
<i>Prunus padus</i> (Gewöhnliche Traubenkirsche)		Höhe 60 - 100 cm
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)		Höhe 60 - 100 cm
<i>Rhamnus cathartica</i> (Purgier-Kreuzdorn)		Höhe 60 - 100 cm
<i>Rosa canina</i> (Hunds-Rose)		Höhe 60 - 100 cm
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)		Höhe 60 - 100 cm
<i>Viburnum opulus</i> (Gemeiner Schneeball)		Höhe 60 - 100 cm

II Bauordnungsrechtliche Festsetzung (§ 87 BbgBO)

1. Auf den Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 bis 50 Grad zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind nur auf Nebenanlagen bzw. untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen (Erker, Vorbauten) zulässig.

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss wurde am gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
 Wusterhausen / Dosse, den

....., den

....., den

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen / Dosse hat in ihrer Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.
 Wusterhausen / Dosse, den

....., den

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Wusterhausen / Dosse, den

....., den

Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
 Wusterhausen / Dosse, den

....., den

Die Satzung 2. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Wusterhausen / Dosse, den

....., den

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
 Wusterhausen / Dosse, den

....., den

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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 von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])

Topographische Grundlage: TK 10
 © Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg

Gemeinde Wusterhausen / Dosse
 Landkreis Ostprignitz - Ruppin, Land Brandenburg

2. Änderung Bebauungsplan "Aktives Altern Bantikow"

Satzung Maßstab: 1 : 1.000 Juli 2018

Steinbrecher u. Partner
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Vor dem Mühlentor 1
 14712 Rathenow

ISP
 Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner