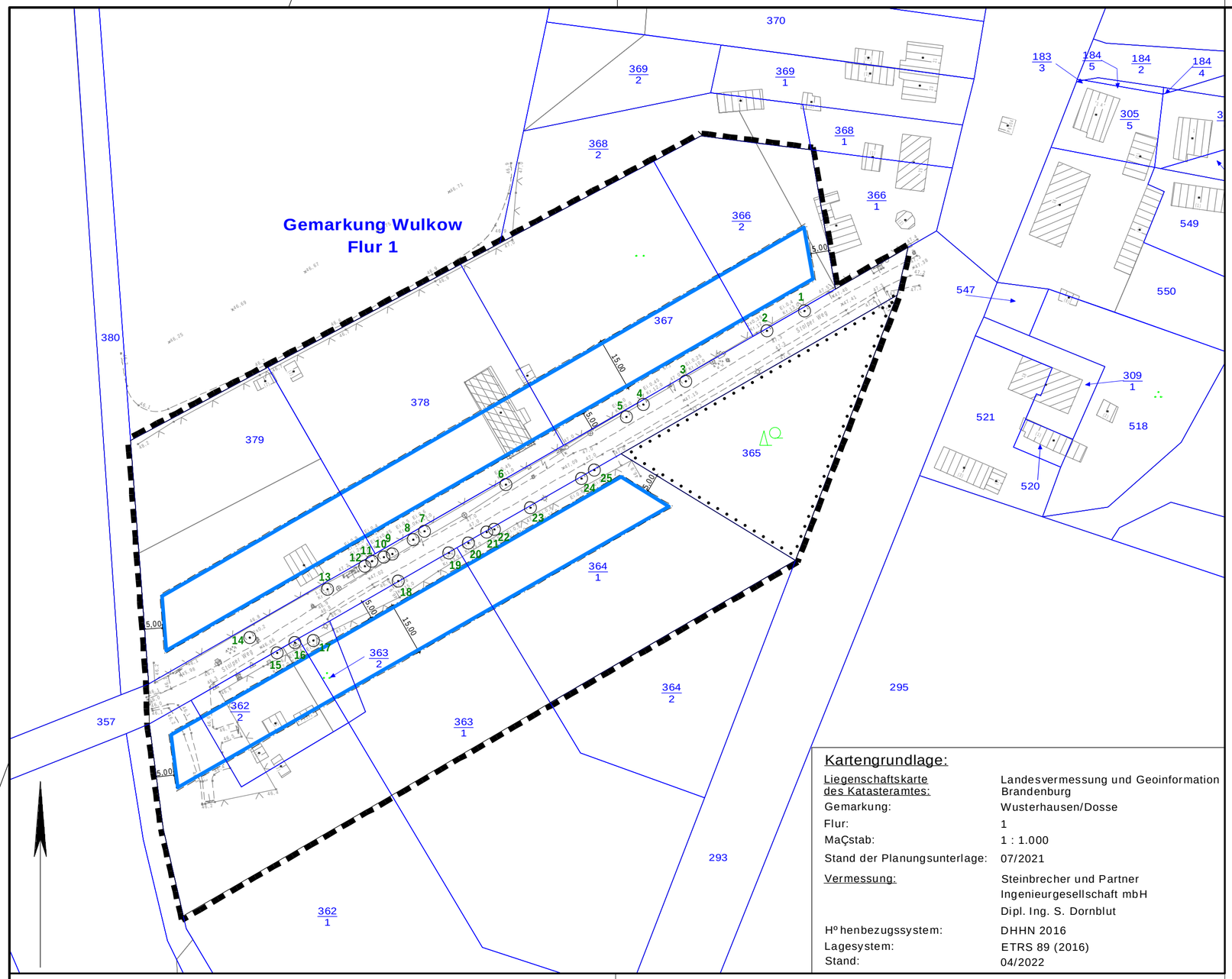

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte des Katasteramtes:	Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg
Gemarkung:	Wusterhausen/Dosse
Flur:	1
MaÇstab:	1 : 1.000
Stand der Planunterlage:	07/2021
Vermessung:	Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH Dipl. Ing. S. Dornblut
Hºhenbezugssystem:	DHHN 2016
Lagesystem:	ETRS 89 (2016)
Stand:	04/2022

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat am 22.02.2022 den Beschluss zur Aufstellung der Ergªnzungssatzung "Stolper Weg Wulkow" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemªÇ Ä 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Wusterhausen/Dosse, den .....

Siegel — Bürgermeister

Die Ergªnzungssatzung in der Fassung vom Januar 2024, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse gemªÇ Ä 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gemeinde Wusterhausen/Dosse, den .....

Siegel — Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthªlt den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom April 2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie StraÇen, Wege und Plªtze vollstªndig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.
Die ¦bertragbarkeit der zu bildenen Grenzen in die ¥rtlichkeit ist eindeutig mºglich.

....., den .....

¥ffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung der Ergªnzungssatzung "Stolper Weg Wulkow" in der Fassung vom Januar 2024, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Wusterhausen/Dosse, den .....

Siegel — Bürgermeister

Die Satzung der Ergªnzungssatzung "Stolper Weg Wulkow" mit Begründung und Baumbestandsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer wªhrend der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mªngeln in der Abwªgung sowie die Rechtsfolgen gemªÇ Ä 215 BauGB hingewiesen worden.

Gemeinde Wusterhausen/Dosse, den .....

Siegel — Bürgermeister

Planzeichenerklªrung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- Baugrenze — Ä 23 Abs. 3 BauNVO

Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen und Flªchen fürMaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — **Ä 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

- Umgrenzung von Flªchen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bªumen, Strªuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewªssern — Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Erhaltung Baum — Ä 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des rªumlichen Geltungsbereichs — Ä 9 Abs. 7 BauGB

Darstellungen der Plangrundlage

- 378 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

nachrichtliche ¦bernahme

- Wald

Legende:

Gelªndepunkt	Denkmal	Leitpfosten
Zufahrt, Tor	Schacht eckig, runder Deckel	Baumstubben
Zugang	Schacht rund	Laubbaum
Parkscheinautomat	Schacht eckig	Nadelbaum
Parkbank	Schieber Gas	Einzelgebüsch
Papierkorb	Asphalt	Laubwald
Hinweiszeichen	Beton	Nadelwald
Warn- u.Gefahrenzeichen	Gehwegplatten	Mischwald
Vorschriftszeichen	Fahrbahnplatten	Gehºlz
Wegweiser	GroÇpflaster	Schieberkappe
Haltestelle	Kleinpflaster	HA-Schieberkappe
Ampel	Mosaik	Unterflurhydrant
Fahnenmast	Feldsteinpflaster	Oberflurhydrant
Stationszeichen	Schotterdecke	Laterne
OD-Stein	Betongitter	Holzmast
Schlagbaum	Betonpflaster	A-Holzmast
Merkzeichen Düker	Schlackepflaster	MerkzeichenTrinkwasser
Merkzeichen Abwasser	Merkzeichen Mischwasser	Merkzeichen Brauchwasser
Merkzeichen Gas	Merkzeichen Post	Merkzeichen Lºschwasser
		Merkzeichen Elektro

I Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1. Bauweise und überbaubare Grundstücksflªchen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Ä 23 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind 8 Baugrundstücke zulªssig. Je Baugrundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulªssig.

2. MaÇnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bªumen, Strªuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Je angefangene 50 m¦ versiegelter Bodenflªche/Grundstück ist zur Einbindung in die umgebende Landschaft mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum sowie 10 Strªucher zu pflanzen.

2.2 Die Bªume sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben der Hochstªmme sollten eine Grºße von 2 x 2 m nicht unterschreiten.

II Hinweise

Artenschutz
Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. ÄÄ 39 und 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.
Um den Artenschutzvorschriften gem. Ä 44 Abs. 1 BNatSchG zu entsprechen, sind im Rahmen jedes gestellten Bauantrags unmittelbar vor der Baufeldfreimachung die betreffenden Flªchen, Gehºlze, Gebªude oder Strukturen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstªtten durch einen artenschutzrechtlichen Gutachter zu überprüfen. Das Ergebnis ist der zustªndigen Naturschutzbehºrde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise im Einzelfall abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche Ausnahmen gem. Ä 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. Ä 67 BNatSchG sind bei der zustªndigen Naturschutzbehºrde zu beantragen.
Die Bauzeitenregelung mit einer Sperrzeit für die Baufeldfreimachung vom 01.03. bis 30.09. ist im Rahmen jedes gestellten Bauantrags zu beachten.

gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft
Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich entlang der StraÇe "Stolper Weg" eine geschützte Allee gemªÇ Ä 31 BbgNatSchG.
Geschützte Alleen dürfen nicht beseitigt, zerstºrt, beschªdigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeintrªchtigt werden.

Baumschutz
Die Baumschutzverordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin (BaumSchVO OPR) vom 01.01.2011 ist zu beachten.
Für den Verlust von Bªumen ist ein Fªllantrag zu stellen und entsprechender Ersatz auf den vom Verursacher bereit zu stellenden Flªchen zu leisten.

Denkmalschutz
Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal Nr. 100408 "Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Wulkow".
Vor Baubeginn ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.
Grundsªtzlich gilt: Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archªologische oder bauarchªologische Funde handelt, sind diese zu erhalten, vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen und der unteren Denkmalschutzbehºrde anzuzeigen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archªologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geªndert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geªndert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplªnen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geªndert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, Am Markt in 16868 Wusterhausen/Dosse, eingesehen werden.

Gemeinde Wusterhausen / Dosse

Ergªnzungssatzung "Stolper Weg Wulkow"

Satzung — Januar 2024

Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
www.ispnet.de

Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner