

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am beschlossen, den rechtskräftigen vorherbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB in einen Bebauungsplan gem. § 9 BauGB zu ändern.
Wusterhausen (D.), den
Ort, Datum
Seigel
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom September 2016 wurde von der Gemeindevertretung am gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Wusterhausen (D.), den
Ort, Datum
Seigel
Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplans in der Fassung vom September 2016 wird hiermit ausfertigt.
Wusterhausen (D.), den
Ort, Datum
Seigel
Bürgermeister
- Das Inkrafttreten des Bebauungsplans 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 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wusterhausen (D.), den
Ort, Datum
Seigel
Bürgermeister

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
- | Nutzungsschaltplan | Gebietsbezeichnung | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass |
|--------------------|----------------------|---------------------------------------|
| | Bauweise | Grundflächenzahl |
| | (§ 23 Abs. 3 BauNVO) | (§ 19 BauNVO) |
- Offene Bauweise**
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsfächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10)
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung**
Zweckbestimmung:
Private Parkfläche
Fußgängerbereich
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
öffentlich
privat
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 29)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.zn. § 4 BauNVO:
1.1 **Zulässig sind:**
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.2 **Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
1.3 **Nicht zulässig sind:**
- Garagenbetriebe,
- Tankstellen.
 - Gebäudehöhen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.zn. § 18 BauNVO:
2.1 Die Traufhöhe darf höchstens 4,50 m über Bezugspunkt betragen. Bezugspunkt ist die Höhe 40,50 m über NN.
2.2 Die Firsthöhe darf höchstens 9,50 m über Bezugspunkt betragen. Bezugspunkt ist die Höhe 40,50 m über NN.
 - Überbauene Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB LV.zn. § 23 Abs. 5 BauNVO:
3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind in den nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig.
 - Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB:
4.1 **Pflanzung von Feldhecken / Waldhecken:**
Auf den mit A 1 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.
4.2 **Pflanzung von Gehölzgruppen / Sukzession:**
Auf der mit A 2 gekennzeichneten 12.950 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 m x 2 m und Sträucher im Abstand von 1,5 m x 1,5 m anzuordnen. Vorhandene Baumgruppen und sonstige Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.
4.3 **Pflanzung von Einzelbäumen:**
Auf der mit A 3 gekennzeichneten Grünfläche sind 3 Stiel-Eichen (*Quercus robur*) zu pflanzen. Verwendung finden Hochstämme mit einem Stammdurchmesser von 16 - 18 cm. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 10 m.
- Pflanzliste:**
- | HOCHSTÄMME | STU von 14 - 16 cm |
|---|--------------------|
| <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 |
- | HEISTER | Höhe 125 - 150 cm |
|---|-------------------|
| <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> (Elaeagnus) | Höhe 125 - 150 cm |
| <i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde) | Höhe 125 - 150 cm |
- | STRÄUCHER | Höhe 60 - 100 cm |
|--|------------------|
| <i>Corylus avellana</i> (Gemeine Hasel) | Höhe 60 - 100 cm |
| <i>Eurogaster europaea</i> (Europäisches Pfaffenkütchen) | Höhe 60 - 100 cm |
| <i>Prunus padus</i> (Gewöhnliche Traubeneiche) | Höhe 60 - 100 cm |
| <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe) | Höhe 60 - 100 cm |
| <i>Rhamnus cathartica</i> (Fingler-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> (Gemeines Südensteehl) | Höhe 60 - 100 cm |

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 BbgBO)

- 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

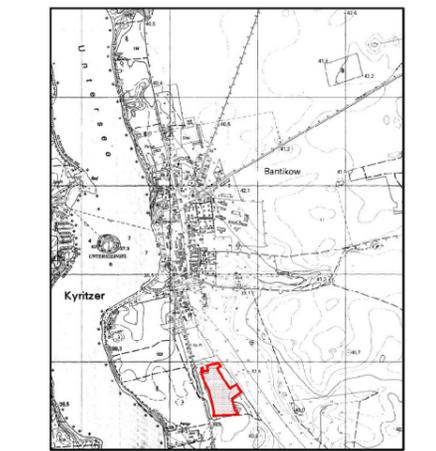
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Ort, Datum
Seigel
Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß Art. 2 Abs. 2, Nr. 3 sowie Artikel 12 Abs. 1 des Gesetzes zum Landesplanungsvertrag vom 06. April 1995 (GVBl. I S. 210, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. März 2001 (GVBl. I S. 42, 47)) beteiligt worden.
Ort, Datum
Seigel
Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am durchgeführt.
Ort, Datum
Seigel
Bürgermeister
- Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans, einschließlich der Begründung und den bereits vorliegenden anwendungsbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit von bis gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgetragen.
Ort, Datum
Seigel
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen geprüft und das Ergebnis mitgeteilt.
Ort, Datum
Seigel
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.
Ort, Datum
Seigel
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde am ausfertigt.
Ort, Datum
Seigel
Bürgermeister
- Das Inkrafttreten des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen worden.
Ort, Datum
Seigel
Bürgermeister

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Ort, Datum
Seigel
ÖbV

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 192), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14)



Gemeinde Wusterhausen / Dosse Landkreis Ostprignitz - Ruppin, Land Brandenburg

Projekt - Nr. 306503
Ordnung: 16/16
Höhenbezug: ...
Lagebezug: ...
Gezeichnet: Toppa
Bearbeitet: Böhm
Geprüft: Böhm
Datum: September 2016

Bebauungsplan "Aktives Altern Bantikow"

1. Änderung, Satzung
Maßstab: 1:500
Blattgröße: 0,82 x 1,00m
Plan - Nr. ...
Index ...
Starcher u. Partner
www.starcher.de