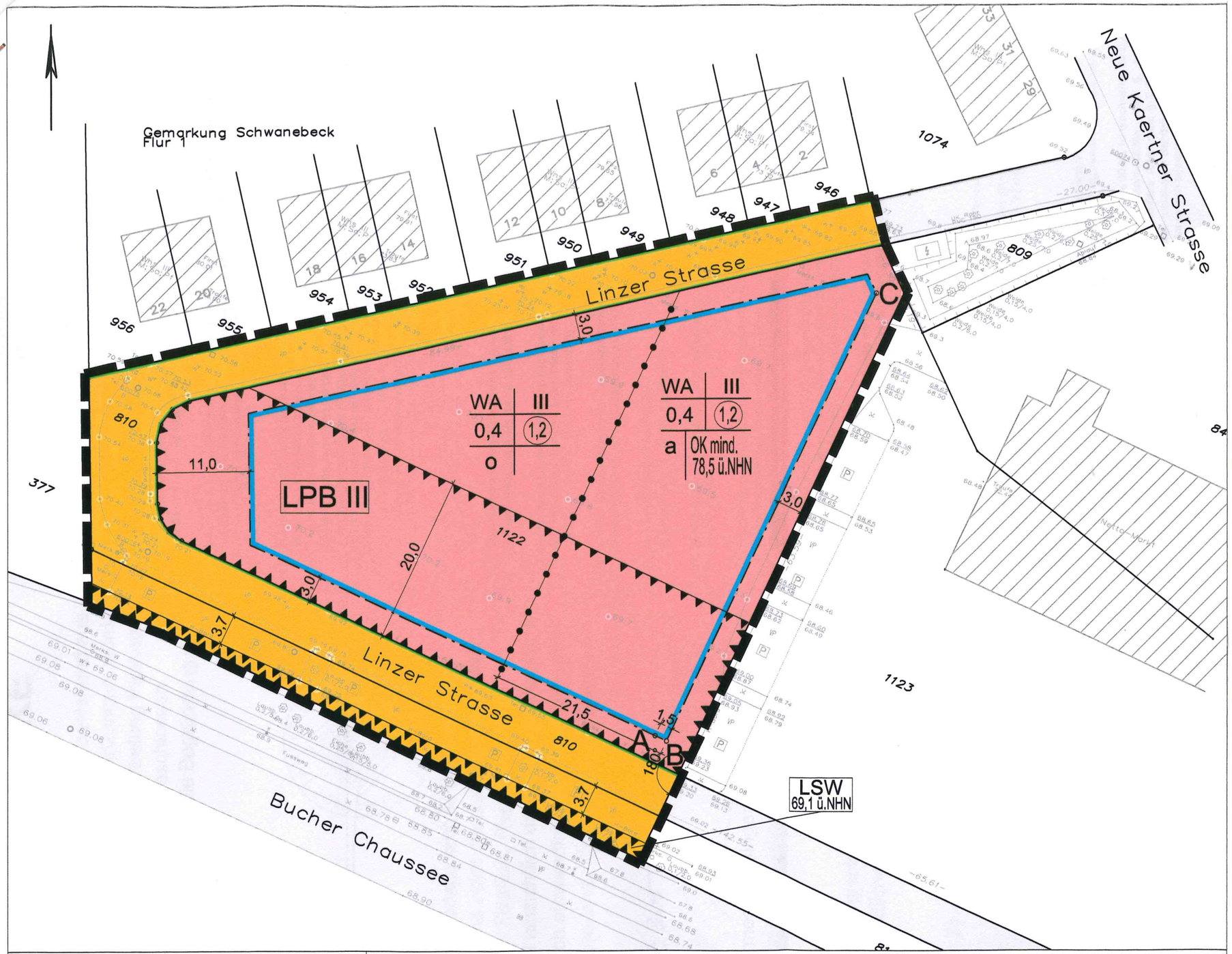

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
(1,2)	Geschossflächenzahl (GFZ)
III	Zahl der Vollgeschosse
OK mind. 78,5 ü.NHN	Oberkante (OK) baulicher Anlagen als Mindestmaß über Normalhöhenull (NHN)
69,1 ü.NHN	Geländebezugshöhe für LSW 69,1 m über Normalhöhenull (NHN) gemäß Deutschem Haupthöhennetz DHHN 1992

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
a	abweichende Bauweise gemäß textl. Festsetzung 3.2 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
LSW / LPB III	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, textl. Festsetzung 2.1, 2.2. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
A-B-C	Ordnungspunkte gemäß textl. Festsetzung 2.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Planunterlage
(Amtlicher Lageplan, Stand Januar 2014)

	Gebäudebestand
1044	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
9,5	Vermaßung

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I Nr. 39).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2013 (GVBl. I/13 Nr. 18).

Pflanzliste: Bäume

Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus x hollandida	Bastard-Ulme

Pflanzliste: Lärmschutzwandbegrünung

Hedera helix	Efeu
	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	(in Arten/Sorten)
Parthenocissus tricuspidata	
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Pflanzliste: Flachdachbegrünung

	Mauerpfeffer
Sedum acre	(in Arten/Sorten)
Sedum album	
Sedum spurium	
Sempervivum tectorum	Dachwurz
	Nelken
Dianthus carthusianorum	(in Arten/Sorten)
Dianthus deltoides	
Pterorhagia saxifraga	
Thymus serpyllum	Thymian

Gemeinde Panketal

Bebauungsplan Nr. 23P "Linzer Straße" OT Schwanebeck

Planzeichnung - Teil A

(bestehend aus Teil A und B)

Satzungsfassung

Stand: März 2015

1:500

N

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernau.de

Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 60 123 - 0
Fax: 0 33 38 / 60 123 - 30
e-mail: info-b@doellinger-architekten.de
www.doellinger-architekten.de

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan Nr. 23 P „Linzer Str." bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 24.03.2015 von der Gemeindevertretung Panketal gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. PV 35/2013/6). Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.

Panketal, 21.04.2015

Bürgermeister Siegel

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bernau, 15.4.2015

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt am 21.04.2015

Panketal, 21.04.2015

Bürgermeister Siegel

4. Die Satzung des Bebauungsplanes 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 30.05.2015 im Amtsblatt Nr. 05/2015 der Gemeinde Panketal bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Panketal, 08.06.2015

Bürgermeister Siegel

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

2.1 Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes - LSW - ist eine nach ZTV LSW 06 zertifizierte Lärmschutzwand von mindestens 3,0 m Höhe (gemessen über der festgesetzten Geländebezugshöhe von 69,1 m ü.NHN) zu errichten.

2.2 Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - LPB III - müssen die zur Bucher Chaussee ausgerichteten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewehrtes Luftschalldämmmaß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen. Die zur Bucher Chaussee ausgerichteten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen müssen ein bewehrtes Luftschalldämmmaß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30 dB aufweisen.
Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern im 2.Obergeschoss, die zur Bucher Chaussee ausgerichtet sind, müssen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder das 2.Obergeschoss zurückgesetzt (Staffelgeschoss) und mit einer geschlossenen Brüstung errichtet werden.

2.3 An den zu den Ordnungspunkten A-B-C ausgerichteten Gebäudeseiten sind in Aufenthaltsräumen ausschließlich nicht öffenbare Fenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Im Plangebiet ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis zu 1,0 m und für Terrassen bis 3,0 m vor die Baugrenze zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.2 In dem Teil des Plangebietes mit festgesetzter abweichender Bauweise "a" ist ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge von mindestens 50 m zu errichten. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB)

4.1 Je 4 Stellplätze innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist ein Baum der Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten.

4.2 Für Anpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm,
Obstgehölze: Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm

4.3 Flachdächer sind zu begrünen.Die Festsetzung gilt nicht für technische Aufbauten, Belichtungsflächen, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO. Für die Begrünung sind Arten der Pflanzenliste zu verwenden.

4.4 Die Lärmschutzwand (LSW) ist beidseitig mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

5. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs.4 BauGB und § 89 Abs.1 und 10 BbgBO)

Gemäß § 81 Abs. 10 BbgBO wird folgende örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan übernommen:

5.1 Dächer sind nur als begrünte Flachdächer zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO. (§ 81 Abs. 1 BbgBO)

Hinweise

1. Die Räumung des Baufeldes als auch die Beseitigung von Gehölzen muss zwischen dem 1.10. und 28.02. erfolgen. Ein Beginn dieser Arbeiten vom 01.03. bis 30.09. ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass dadurch keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfolgen.
2. Vor der Durchführung der Baumaßnahmen im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. ist durch einen ökologischen Baubetreuer zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Gemeinde Panketal

Bebauungsplan Nr. 23P "Linzer Straße" OT Schwanebeck

Planzeichnung - Teil B
(bestehend aus Teil A und B)
Satzungsfassung
Stand: März 2015
1:500

N

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernau.de

Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 60 123 - 0
Fax: 0 33 38 / 60 123 - 30
e-mail: info-b@doellinger-architekten.de
www.doellinger-architekten.de