# BEBAUUNGSPLAN "BIRKENWÄLDCHEN"

# Gemeinde Panketal

Gemarkung Zepernick Flur 4 Flurstück 1375

### Angabe der Rechtsgrundlagen:

- Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (-GO-) §3 Abs.2 und § 5 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998, geändert durch Art.7 des G vom 19.06.2001, zuletzt geändert durch Art 12 des G vom 27.06.2001.

- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997

(BGBI. I S.2081) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI, I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und

- Gesetz zum Landesplanungsvertrag vom 06.04.1995 insbesondere mit Bezug auf §3des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG) vom 20.07.1995 zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes zum Zweiten Staatsvertrag über die Änderung des Landesplanungsgesetzes sowie des Gesetzes zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlensanierungsplanung im Land Brandenburg vom 15.03.2001(GVBI, Teil I S.42)

- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) und Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25. juni 1992, zuletzt geändert am 18.12.1997.

- Brandenturgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.09.2003

Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

- Planzeignenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom

### Grundlage der B-Planerstellung:

Der/amtliche Lageplan vom September 1996 des Vermessungsbüros Schwalm/ Peschmann/ Martin bildete Grundlage für die planerische Darstellung.

## Festsetzungen

 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 4, 19, 20 BauNVO

allgemeine Wohngebiete

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und gemäß §§ 22, 23 BauNVO

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsfläche Planstraße A und B, Anliegerstraßen als Stichstraßen mit Wendehammer

 Flächen für die Landwirtschaft und Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr.18, Abs. 6 BauGB



Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



npflanzung von Sträuchern



öffentliche Grünflächen

### Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung Zahl derVollgeschosse



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 9 Abs. 1, Nr. 7 BauGB sowie § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO



Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen Teil B

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr.1,2 4 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Einliegerwohnungen sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Im Planungsgebie werden

Gartenbaubetriebe

Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind zulässig.

In den Abstandsflächen sind Garagen und Nebenanlagen zulässig. Balkone, Erker, Trappenhausvorbauten, Hauszugangsvordächer und Kelleraußentreppen können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,0m überschreiten. Nebenanlagen für die Versorgung und Abwasserbeseitigung sowie fernmeldetechnische Anlagen können auf öffentlichen Freiflächen zugelassen werden. Für die einzelnen Baufelder gilt eine offene Bauweise.

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGE und §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,2 festgesetzt. Stellplätze und Garagen nach § 12 (2) BauNVO sind allgemein zulässig. Die Grundflächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen. Dahei darf die zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO bis 50 v. H. überschritten

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)

Im Bebauungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, die der ortstypischen Bauweise entspricht. Weiterhin sind eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 EauGB und § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Gebäuden bis zu 2,0 m überschritten

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO):

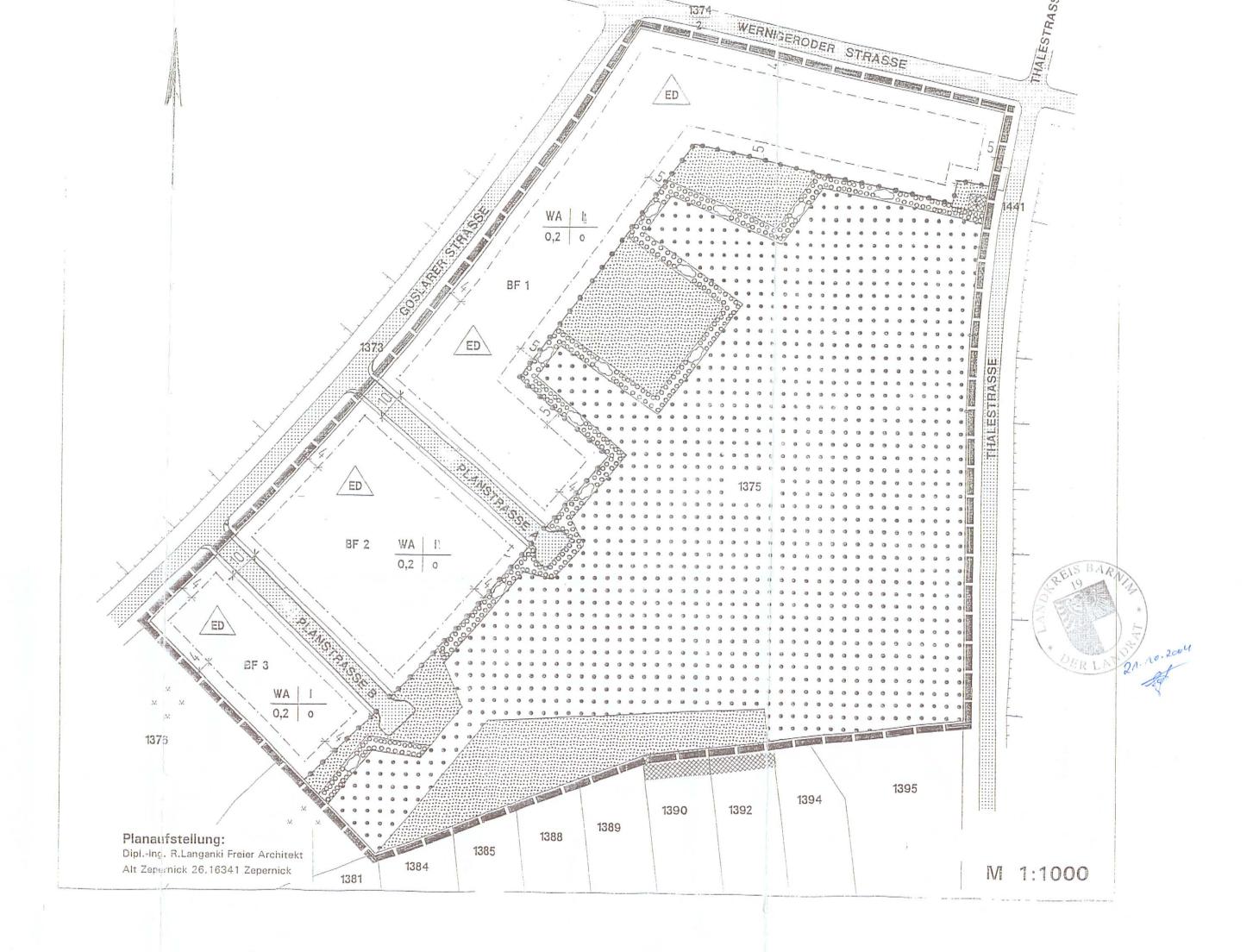
Stellplätze, Carports und Garagen, die nach § 6 BbgBO in den Abstandsflächen zulässig sind, können im Planungsgebiel außerhalb der Baugrenze auf den Grundstücken errichtet werden. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nebenanlagen für die Versorgung und Abwasserbeseitigung sowie fernmeldetechnische Anlagen können auf öffentlichen Freiflächen zugelassen werden. Die öffentlichen G ünflächen dürfen nicht zu Lagerzwecken benutzt werden.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 and Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Wasserhaushaltsschonende Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum: Grundstückseinfahrten, Wege, PKW-Stellplätze sowie Standplätze für Müll sind nur in einem wasserund luftdurchlässigen Aufbau zulässig.



### Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Folgende Ausgleichsmaßnahmen/ Anpflanzungen entsprechend GOP wurden festgesetzt:

An der Süchstgrenze der Baufelder 1, 2, 3 ist eine dreireihige Hecke (Basisbreite 4 m; Pflanzraster 1 m x 1,3 m) mit Sträuchern (Str v 60-100) oder Heistern (Hei 150-200) geeigneter Arten [Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Populus tremula Zitterpappel), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa canina (Hundsrose)] anzupflanzen.

Südlich des Baufeldes 1 (Wernigeroder Straße) ist eine dreireihige Hecke (Basisbreit § 4 m; Pflanzraster 1 m X 1,3 m) mit Sträuchern (Str 60-100) oder Heistern (Hei 150-200) geeigneter Arten [Acer campestre (Feldahorn), Cornus alba (Weißer Hartriegel), Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa canina (Hundsrose)] anzupflanzen.

#### Örtliche Bauvorschriften (gem. BbgilauO § 89)

Das 2. Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

Fassadencestaltung:

Die Dachneigung ist zwischen 22°-45° zu wählen.

Als Oberflächenmaterial für Wohngebäude und Kellerersatzraume sind Putze, Kalksandsteine als Sichtmaue werk, Klinker oder Materialien, von denen eine gleichartige optische Wirkung ausgeht, Holzverkleidungen auch als Holzfassade sind zulässig.

Holzblockhäuser sind nicht zugelassen. Balkone und Erker an Wohngebäuden sind zur Straße hin zulässig.

Außenputze sind als Glattputze, Graupel- und Reibeputze sowie Kratzputze zulässig. Sichtfachwerk ist ebenfalls zulässig. Unzulässig sind glitzernde, glänzende, gemusterte oder dekorative Putzoberflächen sowie Fliesen. Für die Farbgestaltung der Fassadenflächen bei Putz sind helle Töne aus dem Bereich von weiß,

gelbliches Ocker, Sandfarben und erdfarbene Töne zu verwenden (Terracotta). Dachgesta tung: Entsprechend der vorherrschenden Dachlandschaft der angrenzenden Bebauung sind geneigte Dächer als Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach zulässig.

Bei schma en Nebengebäuden und Anbauten sind auch Flach- und Pultdächer zulässig. Für die Dachdeckungen sind Dachziegel, Dachsteine zu verwenden, vorzugsweise in Form von Biberschwanz-, Falz- oder Krempziegeln bzw. Pfannen in den Farben klassisch-rot, ziegelrot, anthrazit, grau und braun.

Schiefer als Bedachungsmaterial ist ebenfalls zulässig. Diese Festsetzung gilt auch für Garagen und Nebengebäude. Zusätzlich ist auch die Eindeckung aus Metall und Dachbegrünung für Garagen und Nebengebäude

Der Charakter einer geschlossenen Dachfläche ist grundsätzlich zu erhalten. Dachaufbauten und

Dacheinschnitte sind zulässig und dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gesamtdachfläche

Werbeanlagen:

überschreilen.

Das Aufstellen und Betreiben von Werbeanlagen ist mit Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Zepernick geregelt.

# Einfriedungen:

Es sind Einfriedungen aus Beton, Sichtmauerwerk sowie verputztes Mauerwerk für Zaunsockel und Falls Abdeckungen für Pfeiler erforderlich sind, dürfen Dachziegel, Naturstein oder Betonwerksteinplatten verwendet werden. Es sind nur Zaunfelder aus Holz und Metall zulässig. Die Grundstücksbegrenzungen sind als offene Einfriedungen mit einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig.

# Hinweise und Darstellungen ohne Normencharakter

Haftungsfreistellung Für unmittelbar an die Waldflächen angrenzende geplante Baugrundstücke ist eine Haftungsfreistellung nach § 823 BGB gegenüber der Gemeinde zu erklären.

Feuerstättengenehmigung:

Für Feuerstätten, die weniger als 100 m zum Wald eingebaut werden ist nach § 26 Abs. 5 LWaldG für geplante Wohngebäude eine Feuerstättengenehmigung erforderlich, die bei der zuständigen Unteren Forstbehörde einzuholen ist.

# Umweltverträglichkeitsprüfung:

lm B-Plangebiet beträgt die Versiegelungsfläche max. 4248 m². Vorhaben dieser Größe unterliegen nicht der UVP-Pflicht gem. Anlage 1 Pkt 18/7 des Gesetzes über Umweltverträglichkeit. Somit ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Bei allen Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist das "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" (DSchG) vom 22.07.1991 (GVBI, Nr. 20 S 311) Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem branden burgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte oder der "Unteren Denkma schutzbehörde" des Landkreises anzuzeigen.

Der Aushub von Oberboden (Mutterboden) ist innerhalb des Planungsgebietes wieder einzubringen.

Eine korkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche des B-Planes nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist nicht erforderlich.

ausgelegen.

Panketal, den 07,09,2004

Verfahrensvermerke

Panketal, den 07.05, 2004

Panketal, den 07,09,2004

verfahren durchgeführt worden.

am 30.10.2000 bekannt gemacht worden

Panketal, den 07,09,2004

Panketal, den 07, 03.2004

1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. ZA 05/95/5 der Gemeindevertretung vom

amtlichen Verkündungsblatt/ Panketal Bote am 01. September 1997 erfolgt.

2 Die für die Raumordnung und Landesplanung (Gemeinsame Landes Länder Berlin u. Brandenburg) zuständige Stelle ist beteiligt worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 16.06.1997 mit Beschluss-Nr. ZA 05/95/6

vom 17.11.1997 bis 19.12.1997 während folgender Zeiten:

14.00-19.30 Uhr, am Freitag von 9.00-12.00 Uhr nach

und am 10.04.2000 mit Beschluss-Nr. ZA 05/95/7 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes

Der von der Gemeindevertretung am 16.06.1997 mit Beschluss-Nr. ZA 05/95/6 gebr

am Montag bis Freitag von 9.00-12.00 Uhr sowie am Dienstag und Donnerstag von

14.00-19.00 Uhr und der von der Gemeindevertretung am 10.04.2000 mit Beschluss-Nr.

von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

und vom 07.11.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Beschlüsse sowie Termin

und Dauer der Offenlage sind im amtlichen Verkündungsblatt Panketal/ Bote am 03.11.1997 und

Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes einschliesslich Begründung hat in der Zeit

ZA 05/95/7 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des bebauungsplanes einschliesslich Begründung hat in der Zeit vom 16.11.2000 bis 18.12.2000 während folgender Zeiten: am Montag

von 9.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr, am Dienstag und Donnerstag von 9.00-12.00 Uhr und

§ 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB is

16.06.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im

ZA 05/95/9 und am25.08.03 mit Beschluss-Nr. ZA 05/95/ geprüft und abgewogen

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.02.2003 mit Beschluss-

Panketal, den 07, 03, 2004

Panketal, den 01,03,2004

3. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planze dem Text (Teil B) am 25.08.03 mit Beschluss-Nr. ZA 05/95/10 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Panketal, den 07,09, 2004

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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bernau, den 90704

Amtlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren 

Eberswalde, den

Stehe Aktenvermerk an der Planzeichnung Höhere Verwaltungsbehörde

11. Die Genehmigung sowie die Stellen, bei denen sie auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann, sind am. 30. Nov. 2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Panketal, den 17.02.2005



