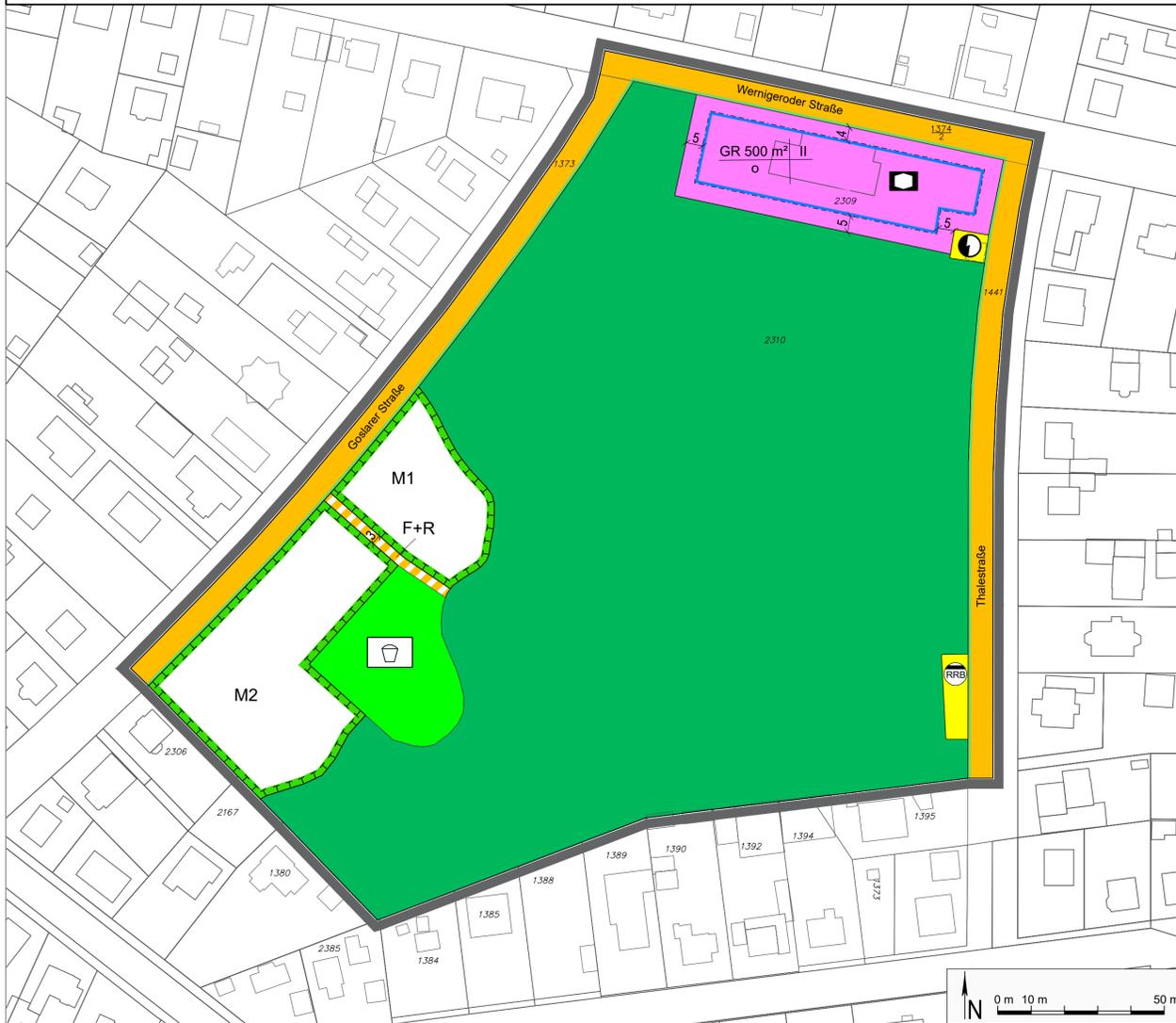


Bebauungsplan Nr. 2 P "Birkenwäldchen - 1. Änderung"

Planzeichnung (Teil A) Stand: 2. Entwurf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenerverordnung
- PlanZV vom 18.5.1990, zuletzt geändert 14.06.2021

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung
- Kindertagesstätte
- GR Grundfläche
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise und Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R Fuß- und Radweg

Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlage
- Zweckbestimmung Elektrizität
- Zweckbestimmung Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

- Fläche für Wald

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 4,5 Bemaßung in Meter
- Nutzungsschablone
- GR 1 m² II Grundfläche Vollgeschosse
- Bauweise

3. Vermessungsplan

- vorhandene bauliche Anlagen
- 432 Flurstücksnummer / Flurstücksgrenze

Textliche Festsetzungen (Teil B)

TF = Textliche Festsetzung

Art und Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

TF 1 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist ein Gebäude mit der Nutzung „Kindertagesstätte“ zulässig.

TF 2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

TF 3 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist unzulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

TF 4 Auf den mit der Kennzeichnung M1 und M2 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind naturnahe Wiesenflächen mit Gehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Im westlichen gehölzfreien Bereich der Grünflächen M1 und M2 sind insgesamt 10 - 15 Obstbäume der Artenliste, Hochstamm, 3xv, STU 12 - 14 cm in 1m Höhe gemessen, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

TF 5 Entlang der Goslarer Straße sind straßenbegleitend mindestens 5 Obstbäume der Artenliste, Hochstamm, 3xv, STU 12 - 14 cm in 1 m Höhe gemessen, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

TF 6 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist ein Geräteschuppen zulässig.

Die Größe der baulichen Anlage (Geräteschuppen) darf maximal 25 m² Grundfläche und eine Höhe von maximal 3,0 m haben.

Die Versiegelung durch die baulichen Anlagen (Geräteschuppen) und die Wege darf maximal 20 % der Gesamtfläche der Grünfläche betragen.

TF 7 Für die Fläche mit der Kennzeichnung „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg“ ist eine Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

TF 8 Die mit der Kennzeichnung M1 und M2 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zweimal jährlich zu mähen.

Hinweise

Verkehrsflächen

- Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans.
- In Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungshöhe in einer Breite von 30 cm für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen.
- Es sind Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Panketal aus dem Jahr 2007 herzustellen.

Wasserschutzgebiet

4. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Zepernick in der Wasserschutzzone III A

Artenschutzmaßnahmen

- Baufeldfreimachung einschl. Gehölzbeseitigung ausschließlich im Zeitraum 1.10. bis 28.2. (entsprechend den Vorgaben des § 39 (5) BNatSchG). Damit wird eine Tötung/Schädigung von Vögeln oder Fledermäusen an ihren Brutplätzen und auch eine Zerstörung der Brutplätze vermieden.
- keine Beseitigung von Bäumen mit Höhlen oder vergleichbaren Nistplatz- /oder Quartierstrukturen, um einen Verlust dauerhafter Vogelniststätten und/oder Fledermausquartiere zu vermeiden
- Die für die Anlage des Waldspielplatzes und der Zuwegung benötigten Flächen sind kurz vor Beginn der Bauaufreimung auf das Vorhandensein von Weinbergschnecken abzusuchen. Vorgefundene Tiere sind in entfernt liegende Gebüsch-, Waldrand- oder Offenbereiche des Plangebietes umzusetzen.
- Zur Vermeidung von Zerstörungen oder Beschädigungen von Brutvogelnestern von Bodenbrütern wird die Durchführung von Beräumungsarbeiten auf die Zeit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Jungen festgelegt (01.03.-30.09.). Ist die Beräumung nicht vor Anfang März erfolgt, ist alternativ die Fläche vor Beginn der Bauaufreimung durch Fachpersonal auf vorkommende Niststätten zu kontrollieren und das weitere Vorgehen ist mit der UNB abzustimmen.

Pflanzenliste - Obstbäume

- Malus domestica in alten Sorten
- Prunus avium in alten Sorten
- Pyrus communis in alten Sorten
- Prunus cerasus in alten Sorten
- Prunus domestica in alten Sorten

Verfahrensvermerke 1. Änderung B-Plan Birkenwäldchen

1. Die Gemeindevertretung Panketal hat am 26.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 P „Birkenwäldchen - 1. Änderung“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Panketal Nr. 14/2019 vom 30.10.2019 ortsüblich bekannt

Panketal, den Gemeinde Panketal
Der Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 P „Birkenwäldchen - 1. Änderung“, die Begründung und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2020 bis 19.02.2020 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Amtsblatt der Gemeinde Panketal Nr. 13/2020 vom 31.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Panketal, den Gemeinde Panketal
Der Bürgermeister

3. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 P „Birkenwäldchen - 1. Änderung“, die Begründung und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Amtsblatt der Gemeinde Panketal Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.

Panketal, den Gemeinde Panketal
Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Panketal, den Gemeinde Panketal
Der Bürgermeister

5. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 22.09.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Bernau, den Vermessungsbüro Peschmann & Martin

6. Die Gemeindevertretung Panketal hat am des Bebauungsplanes Nr. 2 P „Birkenwäldchen - 1. Änderung“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss gleichen Datums gebilligt.

Panketal, den Gemeinde Panketal
Der Bürgermeister

7. Die am beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 P „Birkenwäldchen - 1. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Panketal, den Gemeinde Panketal
Der Bürgermeister

8. Der Beschluss über die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 2 P „Birkenwäldchen - 1. Änderung“ durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Panketal Nr. vom ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 3 BbgKVerf wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Panketal, den Gemeinde Panketal
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) in der Fassung vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, (GVBl.I/18, [Nr. 39], zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362) m.W.v. 29.07.2022

Planzeichenerverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Übersichtskarte (ohne Maßstabsangabe)



GeoBasis-DE/LGB Stand 2020 (ALKIS)



Gemeinde Panketal Bebauungsplan Nr. 2 P "Birkenwäldchen - 1. Änderung", OT Zepernick

für das Gebiet in der Gemarkung Zepernick im Bereich zwischen Goslarer Straße, Wernigeroder Straße und Thalesstraße, betreffend die Flurstücke 2309, 2310 vollständig sowie teilweise die Flurstücke 1373, 1374 / 2 und 1441 auf der Flur 4 OT Zepernick

2. Entwurf
Planstand: 08/2022

beauftragtes Büro: FIRU mbH
13187 Berlin / Berliner Str. 10