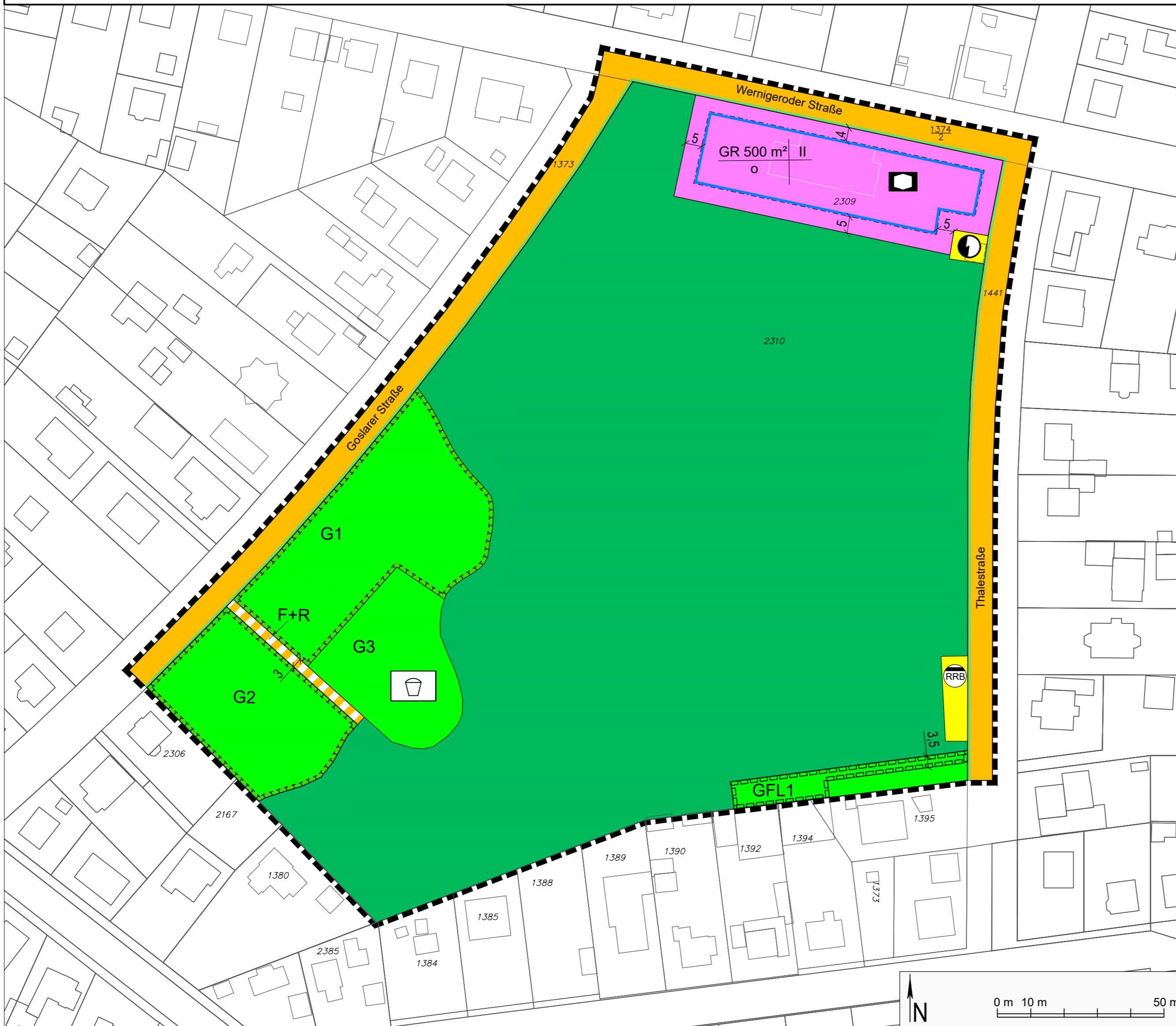


Bebauungsplan Nr. 2 "Birkenwäldchen - 1. Änderung"

Planzeichnung (Teil A) Stand: 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, Baulinien, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 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 mit Ordnungszahl (G1)
- Spielplatz

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

- Fläche für Wald

Fläche 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 (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Bemaßung in Meter

- Nutzungsschablone
- 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 G1 und G2 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 G1 und G2 sind insgesamt 10 - 15 Obstbäume der Artenliste 1, 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 1, Hochstamm, 3xv, STU 12 - 14 cm in 1m Höhe gemessen, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

TF 6 Auf der Grünfläche mit der Kennzeichnung G3 mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ ist ein Geräteschuppen mit max. 25 m² Grundfläche und einer Höhe von max. 3,0m zulässig.

Die Versiegelung durch den Geräteschuppen und Zuwegung darf maximal 20 % der Gesamtfläche der Fläche G3 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.

Flächen für Geh- und Fahrrechte

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 8 Die Fläche mit der Kennzeichnung GFL1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

TF 9 Für die Fläche mit der Kennzeichnung GFL1 mit Geh- und Fahrrecht ist eine Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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)

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 Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)

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)

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Panketal hat am 26.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Birkenwäldchen - 1. Änderung“ nach § 10 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 14/2019 vom 30.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Panketal, den... Unterschrift
Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Birkenwäldchen - 1. Änderung“, die Begründung und wesentliche bereits vorliegende umweltbezogenen Informationen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Panketal, den... Unterschrift
Bürgermeister

3. Die verwendete Planunterlagen 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... Unterschrift
Vermessungs-Büro Holger Peschmann & Steffen Martin

4. Die Gemeindevertretung Panketal hat am den Bebauungsplan Nr. 2 „Birkenwäldchen - 1. Änderung“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss gleichen Datums gebilligt.

Panketal, den... Unterschrift
Bürgermeister

5. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmen.

Panketal, den... Unterschrift
Bürgermeister

6. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Panketal, den... Unterschrift
Bürgermeister

Hinweise

Verkehrsflächen

- 1. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

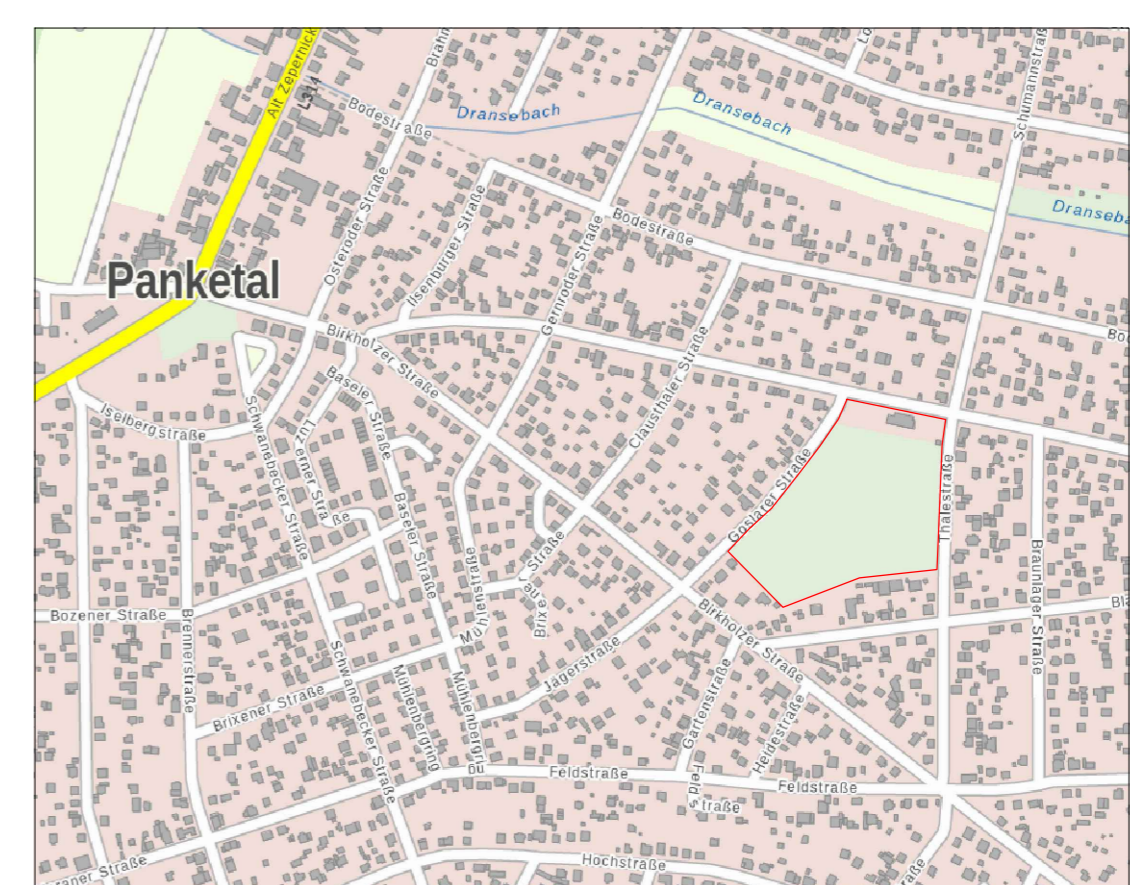
Wasserschutzgebiet

- 2. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiet Zepernick in der Wasserschutzzone III A.

Artenliste 1 - Obstbäume

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

Übersichtskarte ohne Maßstab



GeoBasis-DE/LGB Stand 2020 (ALKIS)



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

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

Entwurf
Planstand: 02.11.2021

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