

Zeichenerklärung Festsetzungen

1. Art der Baualten Nutzung
(§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- Kleinstanliegegebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet

2. Maß der Baualten Nutzung
(§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

GRZ 0,5

3. Bauweise, Bauebenen, Begrenzung
(§§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- nur Einzelhäuser
- nur Hausgruppen zulässig
- Bauebene
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
(§§ Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Parkfläche
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Fußgängerbereich

5. Grünflächen
(§§ Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche öffentlich - Parkanlage
- Grünfläche privat

6. Wasserflächen
(§§ Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche
- Landschaft

7. Flächen für die Landschaft
(§§ Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befragungen sowie Befragungen für die Erhaltung von Bäumen
(§§ Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9. Sonstige Festsetzungen

10. Einhaltung von Bäumen

11. Umgrenzung von Flächen zum Nutzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befragungen

12. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befragungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befragungen

13. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§§ Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

14. Grenze des Geltungsbereichs des B-Planes

15. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

16. Nutzungshaltelinie

17. Festschichtung

18. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

19. Umgrenzung Gemeinschaftsplätze

20. Gemeinschaftsplätze

21. Gemeinschaftsplätze

22. Nachrichtliche Übernahmen

23. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

24. Altlast

25. Bodenkennwert

26. Eintragung als Vorschlag

27. Fuß- und Radwegverlauf

28. Parzellen

Pflanzliste Bäume

- Acer platanoides - Spitz-Ahorn	- Acer campestre - Feldahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn	- Calnea vulgaris - Baumweide
- Alnus glutinosa - Schwarz-Eiche	- Cornus mas - Gemeine Hasel
- Betula pendula - Hängebirke	- Cornus sanguinea - Kornelkirsche
- Betula pubescens - Moos-Eiche	- Crataegus monogyna - Eng-Wildes Weißdorn
- Carpinus betulus - Haselnuss	- Crataegus laevigata - Zorn-Apfelbaum
- Fagus sylvatica - Buche	- Eurya europaea - Gemeine Pfaffenblume
- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche	- Eucalyptus globulus - Eucalyptus
- Juglans regia - Walnuss	- Fagus sylvatica - Buche
- Malus domestica - Kulturapfel	- Genista tinctoria - Färbegras
- Prunus avium - Vogel-Kirsche	- Hedera helix - Gemeiner Efeu
- Prunus cerasus - Sauerkirsche	- Juniperus communis - Gemeiner Wacholder
- Prunus domestica - Steinobst	- Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenrose
- Prunus padus - Aush-Traubeneiche	- Phytolacca sp. - Spitzglocke
- Prunus spinosa - Schlehdorn	- Rhamnus cathartica - Purpur-Akazee
- Quercus petraea - Traubeneiche	- Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
- Quercus robur - Eiche	- Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
- Salix alba - Silber-Weide	- Rosa rugosa - Rosenhecke
- Salix caprea - Bast-Weide	- Rosa canina - Heckenrose
- Salix incana - Weiden-Weide	- Rosa laevigata - Rosa
- Salix viminalis - Röhrlin-Weide	- Rosa tomentosa - Filz-Rose
- Sorbus aucuparia - Europäische Weißdorn	- Rubus fruticosus - Gemeiner Brombeere
- Sorbus intermedia - Schwarze Mehlbeere	- Rubus idaeus - Erdbeere
- Sorbus domestica - Weißdorn	- Salix caprea - Bast-Weide
- Tilia cordata - Vilmorin-Linde	- Salix viminalis - Röhrlin-Weide
- Ulmus glabra - Berg-Ulm	- Salix myrsinifolia - Schwarz-Weide
- Ulmus minor - Feld-Ulm	- Salix purpurea - Lärchen-Weide
- Ulmus campestris - Gemeiner Eschen	- Salix repens - Knoch-Weide
- Salix viminalis - Röhrlin-Weide	- Salix viminalis - Röhrlin-Weide
- Salix purpurea - Lärchen-Weide	- Salix viminalis - Röhrlin-Weide
- Salix repens - Knoch-Weide	- Vaccinium vitis-idaea - Preiselbeere
- Salix viminalis - Röhrlin-Weide	- Vaccinium myrtillus - Heidelbeere
- Salix purpurea - Lärchen-Weide	- Viburnum opulus - Gemeiner Schwellobst

Rechtsgrundlagen Ursprungsplan 18.10.2001

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997 S. 2141)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 2203)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BBO) vom 1. Juli 1994, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.97 (GBl. I S. 124)

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG i.F.F. der Bekanntmachung vom 13.09.1987 (BGBl. I S. 895), geändert durch Gesetz vom 09.05.1998

Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BNatSchG i.F.F. vom 25.06.1992 (GVBl. I S. 206), geändert am 18.12.1997

Rechtsgrundlagen der Planänderung vom 06.05.2015

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1999 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2001 (BGBl. I S. 2253)

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeit (BbgUfV)) vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39)

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

Rechtsgrundlagen Planänderung 2017

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1999 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2001 (BGBl. I S. 2253)

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeit (BbgUfV)) vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39)

Brandenburgische Bauordnung (BBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)

Rechtsgrundlagen Planänderung 2022

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4142)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2017 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2017 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeit (BbgUfV)) vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2010 (GVBl. I Nr. 37)

Brandenburgische Bauordnung (BBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2010 (GVBl. I Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Februar 2021 (GVBl. I Nr. 3)

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

1.) Die Sachverhaltsbesprechung hat in ihrer Sitzung am ... die Änderung des Bebauungsplanes "Wohnungsbaustandort Dobberzin Nord" als Sitzung beschlossen.

Angemündete: _____ Siegel: _____ Bürgermeister

2.) Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Lageplans mit Stand vom 01.01.2022 und weist die planungsrechtlichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in der Ortskarte ist ersichtlich möglich.

Angemündete: _____ Siegel: _____ Bürgermeister

3.) Die Sitzung über die Änderung des Bebauungsplanes "Wohnungsbaustandort Dobberzin Nord" wird hiermit ausgetragt.

Angemündete: _____ Siegel: _____ Bürgermeister

4.) Die Stöße, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jemandem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ... ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Ortsgemeinschaft der Bevölkerung zur Kenntnis und Information über die Abgrenzung innerhalb eines Jahres sowie auf die Rechtslagen (§ 15 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erscheinen von Einspruchsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Änderung des Bebauungsplanes "Wohnungsbaustandort Dobberzin Nord" ist mit der Bekanntmachung verkündet worden.

Angemündete: _____ Siegel: _____ Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. In Kleinstanliegegebiet sind die Ausnahmen nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. In Allgemeinem Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 5 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

3. In Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

4. In Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

5. In Kleinstanliegegebiet WS1 und in Allgemeinem Wohngebiet WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7 und WA17 sind die Offene Fußboden Einbauelemente maximal 0,7m unter und maximal 1,1m über Gelände, gemessen auf der Straßenebene, in der Mitte der Front des jeweiligen Bauelementes liegen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6. Auf der Fläche GS1 / GSa sind Stellplätze und / oder Garagen zu Gunsten der Eigentümer und anderer Nutzungsberechtigter der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 zu zulassen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

7. Eine Überwindung der Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen A, B und C ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Überwindung durch die Zufahrten der gegenüberliegenden Straßenseite ausgeglichen wird, so dass die Straßenebene über die Breite von insgesamt 3,5m nicht überschreitet. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

8. In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befragungen in Allgemeinem Wohngebiet WA10 und der entsprechenden Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung mit der Bezeichnung D sind Grundstücksanränder ausnahmsweise zulässig. (§ 31 BauGB)

9. Innerhalb der Mischgebiete und der allgemeinen Wohngebiete WA13, WA14, WA15, WA16 und WA17 sind die gemäß DIN 1019 (Ausgabe November 1999) erfassten Schrägmaßstäbe für Außenbauwerke im Bauwesen zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10. In den über ihre Eckpunkte definierten Flächen 34/01/11/12, 13/01/17/18 und 19/02/12/22 der Straßenverkehrsfläche der Planstraße 1 sind die Einbauten von Bauelementen untersagt. Das gilt nicht für Gehwege und Grundstücksanränder. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11. Für das Kleinstanliegegebiet WS1 und die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7, WA10, WA11 und WA17 sind eine Dachneigung für Wohngebäude von maximal 40° und maximal 45° festgesetzt. Für Wohngebäude im Burgweilgebiet gilt abweichend die maximale Dachneigung 27°. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung können zugelassen werden. (§§ Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 BauGB)

12. Für die allgemeinen Wohngebiete WA2, WA3 und WA5 sind eine Dachneigung für Wohngebäude von maximal 40° und maximal 50° festgesetzt. Für Wohnhäuser im Burgweilgebiet gilt abweichend die maximale Dachneigung 27°. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung können zugelassen werden. (§§ Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 BauGB)

13. In Kleinstanliegegebiet WS1 und in Allgemeinem Wohngebiet WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7 und WA17 sind die Garagen mit dem Wohngebäude verbunden zu errichten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

14. In den über ihre Eckpunkte definierten Flächen 7/01/10/15 der Kleinstanliegegebiete WS1 und WS2/4, 13/14/15/16, 21/22/23/24 und 25/26/27/28 der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA5 sind Bäume und Sträucher zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

15. Als Einfriedung der privaten Grundstücke sind neben unedler transparenter Holz- oder Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig. Metallzäune haben im besonderen Bereich für Kinderspielflächen und allgemeine Durchgänge zu lassen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

16. In den Mischgebieten MI1 und MI2 darf die der Dorfstraße und der Planstraße 4 zugewandte Gebäudefront eine Länge von 20m nicht überschreiten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

17. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Gebäude front- und / oder gebäudeübergreifend zur Straßenebene anzurorden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

18. In den über ihre Eckpunkte definierten Flächen 34/01/11/12, 15/16/17/18 und 19/02/12/22 der Straßenverkehrsfläche der Planstraße 1 sind alleingestrigelte Bäume der Pflanzliste (Baumarten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sollen einen Abstand von maximal 12m und einen Stammumfang von mindestens 10cm haben. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

19. Entlang der Dorfstraße nördlich der Einmündung der Planstraße 1 sind kleinreife Bäume der Pflanzliste (Baumarten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sollen einen Abstand von maximal 10m und einen Stammumfang von mindestens 10cm haben. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

20. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Dorfstraße sind im Bereich zwischen Baumkante und Planstraße 1 einseitig straßenbegleitend zulässig die Errichtung der jeweils beidseitigen Reihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sollen einen Abstand von maximal 10m und einen Stammumfang von mindestens 10cm haben. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

21. Für Stellplätze, Straßen, Wege und Pflanzflächen innerhalb der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden, als z.B. Rasenflächen, versickernde Beläge, versickernde Pflaster, Mosaik- und Kleinteilebeläge mit durchlässigen Unterbau. Wasser- und luftdurchlässige Beläge sind wasser- und luftdurchlässige Beläge wie Betonwerkstein, Pflasterstein, Asphaltung und Betonwerkstein unzulässig. Das gilt nicht für die Dorfstraße. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

22. Bei der Anlage der beiden öffentlichen Grünflächen an der Dorfstraße und innerhalb der Planstraßen 1-4 sind mindestens 20% der jeweiligen Grundflächen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bodenstößen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. In den genannten Grünflächen dürfen maximal 10% der Grundfläche versiegelt werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

23. Auf öffentlichen Verkehrsflächen anliegendes Niederschlagswasser ist zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Ableitung aus dem Plangebiet zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 45 Abs. 4 BbgUfV i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)

24. Entlang des Mündungswegs ist eine durchgängige, öffentliche Durchwegung zu gewährleisten. Eine eventuelle Befestigung des Wanderweges ist ausschließlich mit einer wasserundurchlässigen Decke zulässig. Die Wegbreite ist auf maximal 2m zu beschränken. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 21 BauGB)

25. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist jeder Gehölzbestand zu erhalten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

26. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist jeder Gehölzbestand zu erhalten. Bei der Errichtung von Stiegenanlagen außerhalb dieser Flächen sind ausschließlich aufgeständerte Konstruktionen zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

27. Die aus einem Ausgleich nach der Baunutzungsverordnung resultierenden Pflanzungen sind im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befragungen auszuführen, sofern solche Flächen auf dem Grundstück vorhanden sind. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

28. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Befragungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befragungen sowie von Gewässern sind sämtliche bestehenden Gehölze zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

29. Für die auf der Grundstücke angelegten Wege einschließlich der Grundstücksanränder sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden. Wasser- und luftdurchlässige Beläge sind wasser- und luftdurchlässige Beläge wie Betonwerkstein, Pflasterstein, Asphaltung und Betonwerkstein unzulässig. Wege und Grundstücksanränder sind maximal in einer Breite von 3m anzulegen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

30. Auf verfestigten Flächen anliegendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmen können zugelassen werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 45 Abs. 4 BbgUfV i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)

31. Bei der Errichtung der privaten Grünflächen zwischen WS1 und WA6 ist sicherzustellen, dass die Bäume auf der nördlich der beiden Grundstücke liegen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

32. In den Baugruben sind in mindestens 70% der verbleibenden Fläche, Sträucher und halbhohle Bäume standortgerecht hinsichtlich Art und Größe zu verwenden. Die Anzahl der immergrünen Gehölze, einschließlich der Nadelgehölze, im gesamten Gehölzbestand ist auf maximal 20% zu begrenzen. Die Befragungen sind dauerhaft zu erhalten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

33. In den Baugruben ist pro angelegten 60qm nur ein vegetierbare Fläche ein Baum der Pflanzliste (Baumarten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist im Bereich der Flächen zum Anpflanzen auszuführen, sofern solche Flächen auf dem Grundstück vorhanden sind. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

34. Bei der Errichtung der privaten Grünflächen zwischen WS1 und WA6 ist sicherzustellen, dass die Bäume auf der nördlich der beiden Grundstücke liegen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

35. Für Wohn- und andere Hauptgebäude im gesamten Plangebiet sind Betell-, Vilmorin- und Kriepweiden unzulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

36. Erdbe

37. In Allgemeinem Wohngebiet WA1 besitzt die Zahl der Vilmorinbäume mindestens 2 und höchstens 3. Das oberste Vilmorinbäumchen ist als Dachgeschoss auszubilden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 1 BauGB)

38. In Allgemeinem Wohngebiet WA15 sind ausschließlich Wohnhäuser im Burgweilgebiet mit einem Vilmorinbäumchen und einer maximalen Dachneigung von 15° sowie unedler transparenter Holz- oder Metallzäune zulässig. Die maximale Frontbreite beträgt 4,00m, bezogen auf die mittlere Höhe des Gebäudes der Gebäudegrundfläche. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 BauGB)

39. In Kleinstanliegegebiet WS1, in den Allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7, WA8, WA9, WA10, WA11, WA12, WA13, WA14, WA15, WA16, WA17, und in den Mischgebieten MI1 und MI2 sind die Zahl der Vilmorinbäume 2 - bis Höchstmaß 2 - als Höchstmaß. Das 2. Vilmorinbäumchen ist als Dachgeschoss auszubilden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 BauGB)

40. In Allgemeinem Wohngebiet WA1 besitzt die maximale Frontbreite 12m, bezogen auf die mittlere Höhe des Gebäudes der Gebäudegrundfläche. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

41. In Kleinstanliegegebiet WS1, in den Allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7, WA8, WA9, WA10, WA11, WA12, WA13, WA14, WA15, WA16, WA17, und in den Mischgebieten MI1 und MI2 sind die Zahl der Vilmorinbäume 2 - bis Höchstmaß 2 - als Höchstmaß. Das 2. Vilmorinbäumchen ist als Dachgeschoss auszubilden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 BauGB)

42. In Allgemeinem Wohngebiet WA13 kann die obere Begrenzung um 7m nach Osten überschritten werden. Die nördliche Bauebene verläuft bis zum westlichen Rand. Die obere Begrenzung verläuft sich nach Osten bis zu dem in der weiteren möglichen Nutzungsgrenze. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 23 BauNVO)

Stadt Angermünde

Bebauungsplan

"Wohnungsbaustandort

Dobberzin Nord"

i. d. Fassung der 7. Änderung

Maßstab: 1:1000

Bearbeitungsstand: 05.12.2022

7. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnungsbaustandort Dobberzin-Nord“ in der Stadt Angermünde

Begründung

Plangebiet :
Stadt Angermünde
Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnungsbaustandort Dobberzin-Nord“ vom
26.09.2001

Die 7. Änderung beinhaltet:

1. die klarstellende Festsetzung der GRZ 0,4 für die allgemeinen Wohngebiete
WA1, WA2, WA3, WA5, WA15, WA16, WA18,
2. die Änderung der textlichen Festsetzung 15.

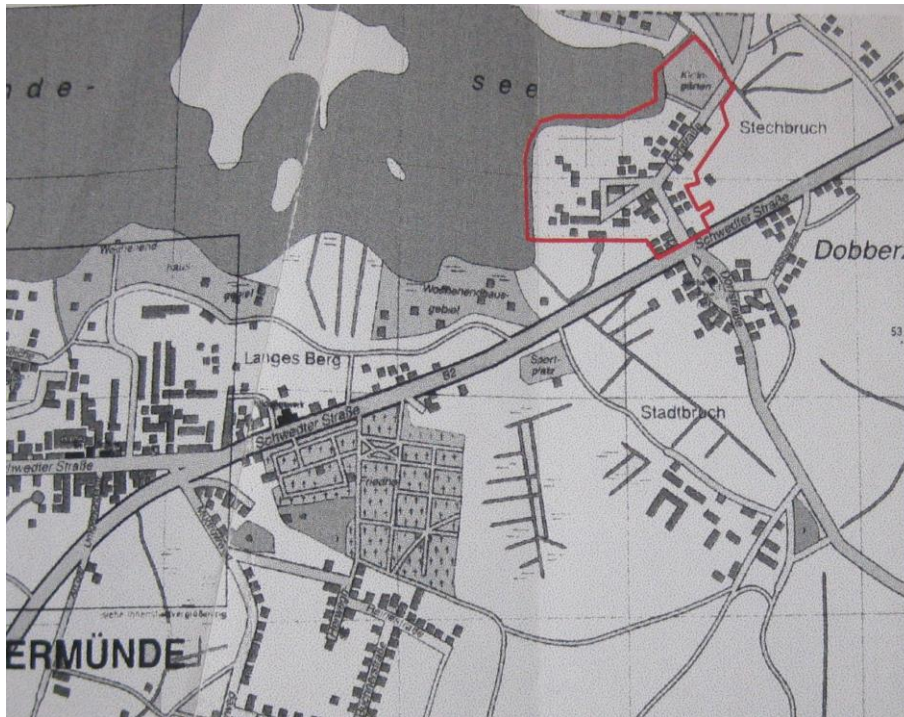
Bearbeitung :
Stadt Angermünde, Fachbereich Planen und Bauen
Heinrichstraße 12, 16278 Angermünde
Tel. 03331-260077, Fax 03331-260045

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung
2. Planungsanlass und Planungsziel
3. Planinhalt gem. § 9 BauGB
4. Eingriffsbewertung
5. Denkmalschutz
6. Änderungshistorie zum Bebauungsplan

1. Lage

Die von dieser Planänderung betroffenen Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnungsbaustandort Dobberzin-Nord“ vom 26.09.2001.



2. Planungsanlass und Planungsziel

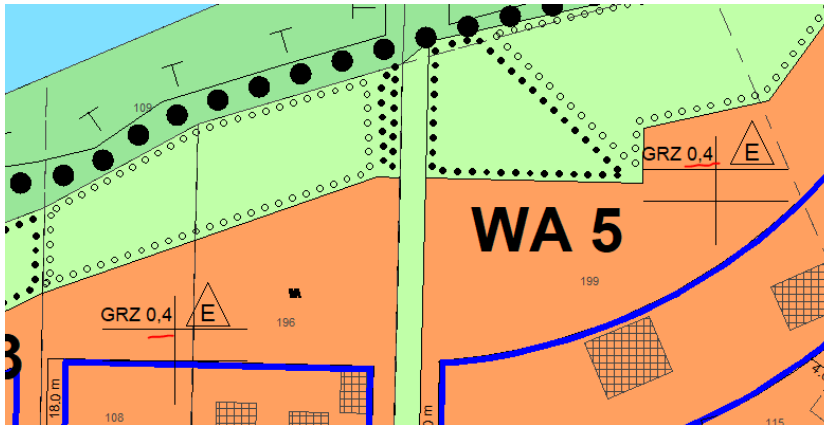
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnungsbaustandort Dobberzin-Nord“ soll mit der vorliegenden Planänderung für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3, WA5, WA15, WA16, WA18 gemäß einem Hinweis des Landkreises im Rahmen der 5. B-Plan-Änderung klarstellend die GRZ ausgewiesen werden.

Bei der bisherigen Umsetzung der B-Plan-Inhalte hat sich der durch die Textfestsetzung 15 vorgegebene Rahmen für Einfriedung der privaten Baugrundstücke als zu eng erwiesen. Die neue Formulierung soll die gestalterischen Möglichkeiten erweitern.

Durch die Planänderung wird das Grundgerüst der Abwägung für den Gesamtplan nicht berührt.

3. Planinhalt gem. § 9 BauGB

3.1 Festsetzung der GRZ 0,4 für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3, WA5, WA15, WA16, WA18.



Erläuterung:

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3, WA5, WA15, WA16, WA18 soll klarstellend die GRZ 0,4 in den betreffenden Nutzungsschablonen der Planzeichnung ausgewiesen werden. Nach der bisherigen Plansystematik wurde bei diesen Gebieten davon ausgegangen, dass die sich aus der BauNVO für allgemeine Wohngebiete ergebende GRZ von 0,4 als Obergrenze gilt, da keine niedrigere GRZ festgesetzt ist. Gemäß einem Hinweis des Landkreises im Rahmen der 5. B-Plan-Änderung ist die GRZ oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen in dem vorliegenden auf §30 Abs.1 BauGB gestützten B-Plan festzusetzen.

3.2 Textfestsetzung 15 wird wie folgt neu gefasst:

15. Als Einfriedung der privaten Baugrundstücke sind Hecken und/oder transparente Holz- oder Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,50m zulässig. Mauersockel haben im bodennahen Bereich für Kleintiere standort- und artgerechte Durchgänge zu lassen.
(gem. §87 Abs.1 und 9 BbgBO i.V. mit §9 Abs.4 BauGB und §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

TF 15 alt:

15. Als Einfriedung der privaten Baugrundstücke sind Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1m und/oder transparente Holz- oder Metallzäune ohne Mauersockel bis zu einer maximalen Höhe von 1,5m zulässig.
(gem. §89 Abs.1 und 8 BbgBO i.V. mit §9 Abs.4 BauGB und §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Erläuterung:

Bei der bisherigen Umsetzung der B-Plan-Inhalte hat sich der durch die Textfestsetzung 15 vorgegebene Rahmen für Einfriedung der privaten

Baugrundstücke als zu eng erwiesen. Die neue Formulierung soll die gestalterischen Möglichkeiten bei Einfriedungshöhen und Mauersockeln erweitern.

4. Eingriffsbewertung

Durch die Planänderungen werden keine signifikanten zusätzlichen Eingriffe in beachtliche Schutzgüter ermöglicht.

Die Passierbarkeit für Kleintiere im bodennahen Bereich bleibt bei der vorgesehenen Ausstattung von Mauersockeln mit standort- und artgerechten Durchgängen erhalten.

5. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Das Plangebiet liegt darüber hinaus in einem siedlungstopografisch günstigen Raum, in dem mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher unbekannte Bodendenkmale zu vermuten sind. Sämtliche Erdingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

6. Änderungshistorie zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Wohnungsbaustandort Dobberzin-Nord“

Beschluss 18.07.2001; Bekanntmachung Amtsblatt vom 17.10.2001;
Inkrafttreten 18.10.2001

1. Änderung: Beschluss 01.06.2005; Bekanntmachung Amtsblatt vom 23.06.2005;
Inkrafttreten 24.06.2005;
2. Änderung: Beschluss 12.09.2007; Bekanntmachung Amtsblatt vom 20.12.2007;
Inkrafttreten 21.12.2007;
3. Änderung: Beschluss 25.04.2012; Bekanntmachung Amtsblatt vom 20.06.2012;
Inkrafttreten 20.06.2012;
4. Änderung: Beschluss 12.02.2014; Bekanntmachung Amtsblatt vom 28.02.2014;
Inkrafttreten 28.02.2014;
5. Änderung: Beschluss 29.04.2015; Bekanntmachung Amtsblatt vom 22.05.2012;
Inkrafttreten 22.05.2015;
6. Änderung: Beschluss 27.09.2017; Bekanntmachung Amtsblatt vom 20.10.2017;
Inkrafttreten 20.10.2017;