

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

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

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

GRZ 0,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§19 BauNVO)
 FH 10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

B Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Y öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
G Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

p private Grünfläche, Zweckbestimmung lt. Einschrieb
ö öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung lt. Einschrieb

6. Sonstige Planzeichen

G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 +78,60 Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhenlage im Meter über NHN im DHHN 2016 (§ 9 Abs. 3 BauGB)
—•—•— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

7. Eintragungen ohne Normcharakter

6,5 Maßangaben

8. Darstellungen der Kartengrundlage

— Flurstücksgrenze
 90,20 Geländehöhen
 263 Flurstücksnummer
□ Bestandsgebäude
○ Bestandsbaum
— Böschung

TEIL B - TEXT

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Städtebauliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
- Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- Im Reinen Wohngebiet können Räume für Freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3, Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Schutzmaßnahmen gegen temporär hohe Grundwasserstände

Innerhalb des Geltungsbereiches muss die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses von Gebäuden eine Höhe von mindestens 79,20 m ü. NHN im DHHN 2016 aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen haben als Bezugspunkt die festgesetzte Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (mit der Bezugshöhe 79,20 m ü. NHN im DHHN 2016)

Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Antennen und Lüftungsrohre) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Grabenrandstreifen“

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grabenrandstreifen“ sind als bauliche Anlagen nur Einfriedungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bindungen für Bepflanzungen

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grabenrandstreifen“ dürfen zum menschlichen Verzehr geeignete Nutzpflanzen sowie Sträucher und Bäume, die zum menschlichen Verkehr geeignete Früchte tragen, nicht gepflanzt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

6. Dachform und Dacheindeckung

Im Geltungsbereich sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 30° zur Waagerechten zulässig.

Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Garagen, überdeckte Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 24 m², Dachaufbauten sowie Wintergärten und sonstige Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 BbgBO.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO)

Grünordnerische Festsetzungen

7. Einfriedungen

7.1 Im Geltungsbereich darf die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen 2,0 m nicht überschreiten.

Einfriedungen - mit Ausnahme von Stützmauern und Pfeilern - sowie Türen und Tore der Zugänge und Auffahrten müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm Höhe aufweisen.

7.2 Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grabenrandstreifen“ sind Einfriedungen als offene Zäune auszubilden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Wasser- und Bodenschutz

Sämtliche Stellplätze, Zufahrten und Wege sowie Terrassen sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Bodenbelastungen

Der Geltungsbereich ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet: Bei Beprobungen konnten Überschreitungen der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte für den Pfad Boden - Nutzpflanze für die Parameter Blei und Cadmium festgestellt werden (weitere Informationen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen).

Aufgrund der Schadstoffbelastungen ist im gesamten Reinen Wohngebiet im Vorfeld der Bebauung mindestens 60 cm unbelasteter Boden (bezogen auf die im Bebauungsplan durch Höhenbezugspunkte festgesetzte Geländehöhe) aufzutragen. Die Geländehöhe zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten ist durch lineare Interpolation zu ermitteln.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bereich des Bodendenkmals Nr. 111633 „Altstadt Neustadt, Altstadt deutsches Mittelalter, Befestigung deutsches Mittelalter, Einzelfund Urgeschichte“

2. Im Geltungsbereich gilt die Satzung der Stadt Meyenburg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) und die Stellplatzablösesatzung

IV. HINWEISE

1. Artenschutz

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Dazu sind die Gehölze und Gebäude von fachkundigen Experten auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Sofern Fledermausquartiere und ganzjährig geschützte Fortpflanzungs- und Lebensstätten von Vögeln vorhanden sind, ist zu prüfen, ob diese erhalten bleiben können. Sofern eine Beseitigung notwendig ist, sind vorgezogene Ersatzmaßnahmen (Ersatzquartiere und Ersatzniststätten) vorzusehen. Nachgewiesene Vogelniststätten sind im Verhältnis 1:1 und Quartiere von Fledermäusen im Verhältnis 1:2 auszugleichen.

Um zu vermeiden, dass Amphibien während der Bauzeit in das Bau Feld gelangen oder vor Baubeginn ihre Winterquartiere im Bereich des Bau Feldes aufsuchen, ist ein Amphibienschutzzaun fachgerecht aufzubauen. Die Errichtung hat vor Baufeldfreimachung im Zeitraum von Ende Juni bis spätestens Ende September zu erfolgen. Der Zaun ist während der gesamten Bauzeit regelmäßig zu kontrollieren und stets funktionsfähig zu halten. Die Lage des Zauns ist mit einer artenschutzrechtlichen Baubegleitung (ABB) abzustimmen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Mähen, Abschieben von Oberboden, Beräumung der Strauchvegetation) grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten, der Wochenstubezeit von Fledermäusen und vor dem Bezug / nach der Auflösung der Winterquartiere der Amphibien im Zeitraum vom 1. bis zum 30. September durchzuführen. Baumfällungen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Andernfalls ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass im Bau Feld keine Vögel brüten bzw. keine Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen bzw. keine Winterquartiere von Amphibien existieren. Gegebenenfalls sind bei der zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen einzuholen.

2. Denkmalschutz

Bei Erarbeiten unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

3. Gewässer II. Ordnung

Der innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Graben ist ein Gewässer II. Ordnung

4. Straßenverkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

BauGB i. d. F. d. Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land v. 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)

BauNVO i. d. F. d. Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

PlanzV 90 v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

BbgBO i. d. F. d. Bekanntmachung v. 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung v. 09.02.2021 (GVBl. I/21 Nr. 5)

BNatSchG v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Vierten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes v. 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Plangrundlage:

Stand: 11.11.2021
 Lagesystem: ETRS 89
 Höhensystem: DHHN 2016

Angefertigt von:
 Vermessungsbüro
 Dipl.-Ing. Peter Hartmann

Öffentlich bestellter
 Vermessungsingenieur
 Karl-Liebkecht-Straße 34
 19348 Perleberg

Örtlicher Geltungsbereich:

Gemarkung Meyenburg
 Flur 5
 Flurstücke: 679

Lage des Geltungsbereichs (ohne Maßstab) / Quelle: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2.0



STADT MEYENBURG
 Bebauungsplan Nr. 9
 "Wohnbaufläche Hagengärten in Meyenburg"

ENTWURF

Stand: 30. August 2022
 Maßstab 1:500

Auftragnehmer:

Stadt Meyenburg
 vertreten durch das Amt Meyenburg
 Freyensteiner Straße 42
 16945 Meyenburg

Planverfasser:

SPOK K Stadtplanung B. Krause
SPO OK Neue Bahnhofstraße 9-10
SP POK 10245 Berlin
S SPOK Telefon: 030-97 00 23 15