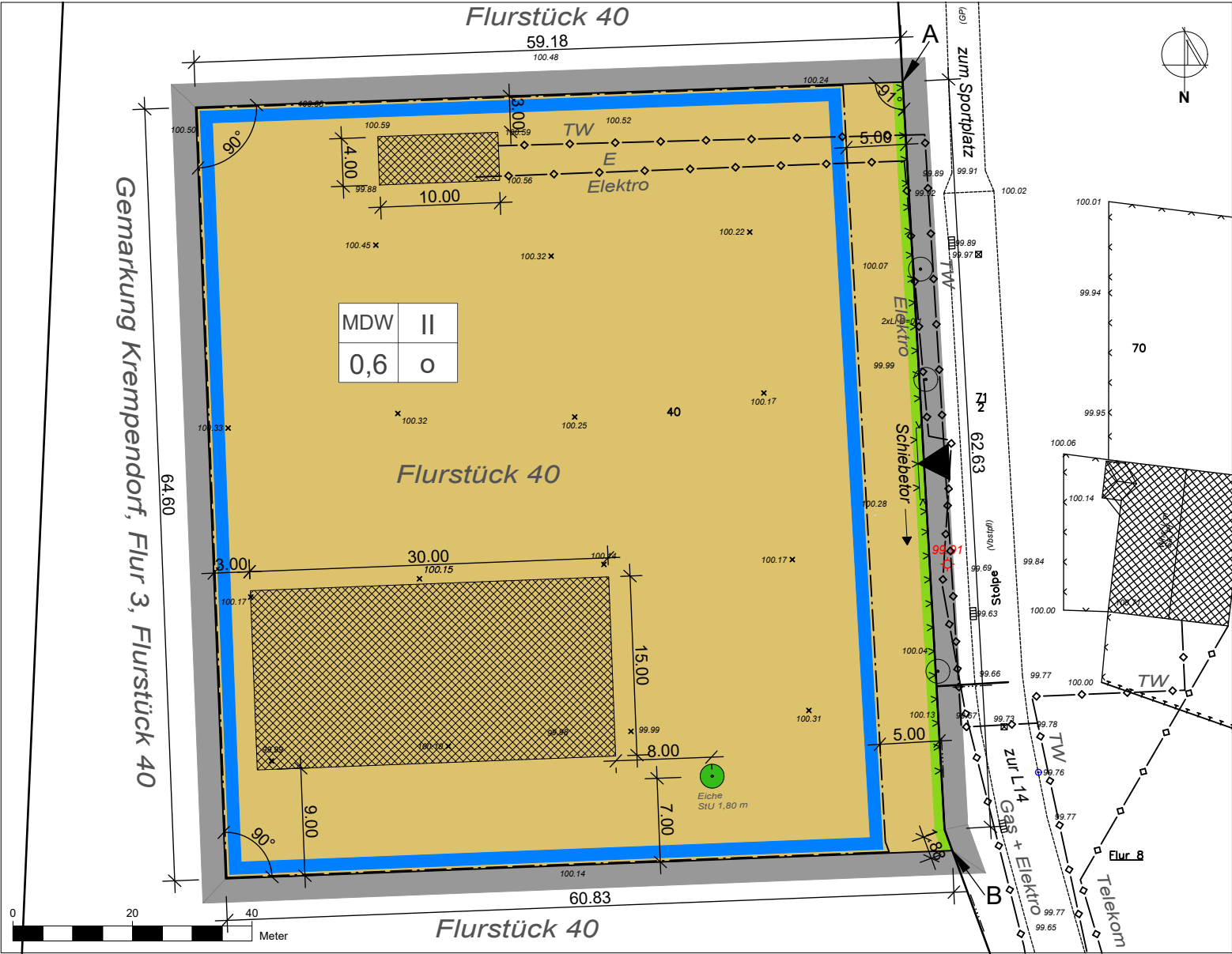


vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Errichtung eines Wohnhauses mit Büro, Carport und Heuzwischenlager"

PLANZEICHNUNG Teil A



PLANZEICHENERKLÄRUNG zu Teil A

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

Dörfliche Wohngebiete (MDW) gem. § 5a BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO  
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, als Höchstmaß, gem. § 20 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO  
 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Inhalte der Nutzungsschablone  
Art d. Nutzung Zahl der Vollgeschosse  
GRZ Bauweise

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie zwischen den Punkten A und B

5. Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitung, unterirdisch  
 Elektroleitung  
 Trinkwasserleitung

6. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs 1 Nr. 20, 25 Bau GB

Erhaltung eines Baumes, Eiche

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze mit Bezeichnung Gemarkung Krempendorf, Flur 3, Flurstück 40

Flurgrenze

vorhandene Höhe im Gelände

Höhenbezugspunkt DHNN 2016 OK Fundament Straßenlaterne

vorhandene Bebauung

Bemaßung

Zaun mit Schiebtor

Einfahrt

Laubbaum im Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Teil B

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Es wird ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO festgesetzt. Innerhalb des MDW-Gebietes zulässig sind gem. § 5a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- sonstige Gewerbebetriebe,

1.2 Im MDW-Gebiet unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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

2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im MDW-Gebiet beträgt 0,6.  
2.2 Für die Errichtung baulicher Anlagen sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Für das dörfliche Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.  
3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist ausschließlich breitflächig zu versickern oder als Brauchwasser auf dem betroffenen Privatgrundstück zu nutzen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser über technische Entwässerungseinrichtungen ist grundsätzlich unzulässig.  
5.2 Pflanzung von Laub- und Obstbäumen Innerhalb des Baugrundstücks ist je angefangener 50 m² voll versiegelter Fläche ein standortgerechter Laubbaum der Qualität 12-14 cm Stammumfang oder je ein Obstbaum der Qualität 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen.

HINWEISE

Allgemeine Hinweise

Die Dachflächen der Nebenanlagen sind vorzugsweise so auszubilden, dass die Errichtung von Solarmodulen auf dem Dach möglich ist.

Hinweise zum Denkmalschutz

Im Vorhabengebiet sind bislang keine Bodendenkmale und auch keine Baudenkmale registriert.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Wündsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wündsdorf und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz (Tel.: 03876/713-127; Fax 03876/713-300) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Vo-raussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Hinweise zum Bodenschutz

Werden während der Erdarbeiten im anfallenden Bodenaushub bzw. im anstehenden Boden organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich Farbe bzw. Geruch festgestellt, die Anzeichen für das Vorhandensein umweltgefährdender Stoffe sein können, sind die UBB bzw. UAAB des Landkreises Prignitz zu informieren, damit die erforderlichen Maßnahmen eingeleitet werden können.

Hinweise zum Artenschutz

V1 - Bauzeitenregelung Gehölzrodung  
Auf Grundlage von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Eingriffe in Gehölze und Rodungsmaßnahmen ausschließlich im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar eines Folgejahres zulässig.

Zusätzliche Hinweise: Bauarbeiten und Flächenversiegelungen im Wurzelbereich von geschützten Gehölzen sind grundsätzlich zu vermeiden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Katastervermerk

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

....., den .....  
Siegel öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Marienfließ hat am ..... mit Beschluss-Nr. .... den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Errichtung eines Wohnhauses mit Büro, Carport und Heuzwischenlager" BP-Nr. 4 gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht nebst Anlagen wurden von der Gemeindevertretung gebilligt.

Amt Meyenburg, den .....  
Siegel Amtsdirektor

3. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Errichtung eines Wohnhauses mit Büro, Carport und Heuzwischenlager" BP-Nr. 4 der Gemeinde Marienfließ und die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 01.02.2024 mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am ..... mit Az. .... durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt.

Ausgefertigt ..... den .....

Amt Meyenburg, den .....  
Siegel Amtsdirektor

4. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss (Beschluss-Nr. ....) und die Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Errichtung eines Wohnhauses mit Büro, Carport und Heuzwischenlager" BP-Nr. 4 der Gemeinde Marienfließ sowie die Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... auf der Internetseite für das Amt Meyenburg ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Errichtung eines Wohnhauses mit Büro, Carport und Heuzwischenlager" BP-Nr. 4 der Gemeinde Marienfließ in der Fassung vom 01.02.2024 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Amt Meyenburg, den .....  
Siegel Amtsdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

1. BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

2. BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

3. PlanZV:

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

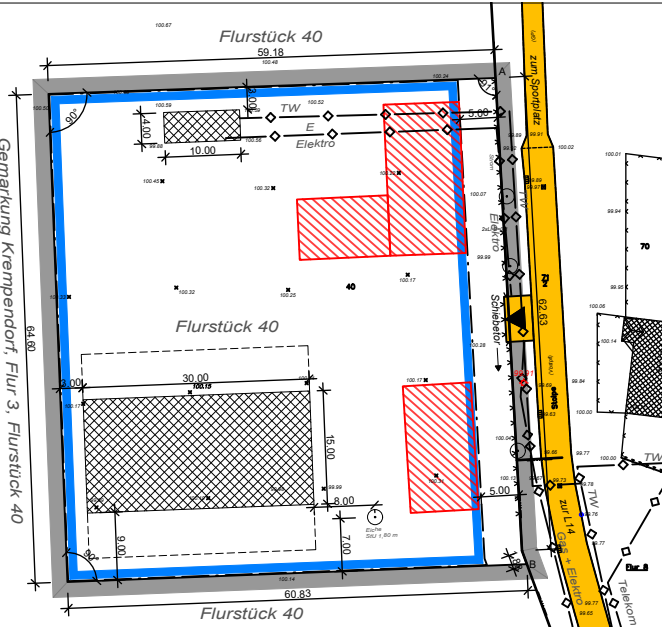
4. BbgBO:

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

Kartengrundlage:

Grundlage zur Erstellung der Planzeichnung sind die vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Torsten Rauls (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) im Oktober 2022 zur Verfügung gestellten digitalen Vermessungsdaten.

Vorhaben- und Erschließungsplan M 1: 1.000

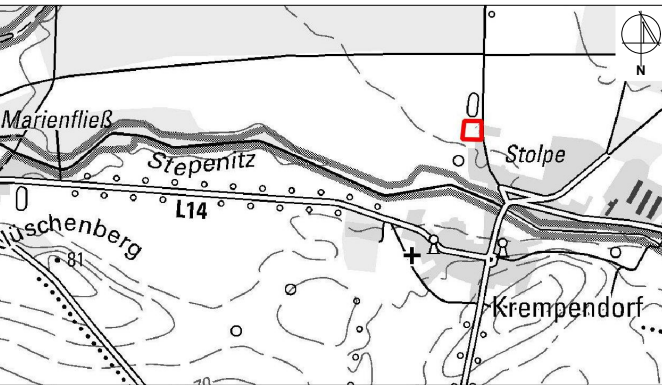


PLANZEICHENERKLÄRUNG zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Baugrenze  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Leitungen, unterirdisch  
 Flurstücksgrenze mit Bezeichnung Gemarkung Krempendorf, Flur 3, Flurstück 40  
 Flurgrenze  
 vorhandene Bebauung  
 Dachüberhang  
 geplante Bebauung  
 Bemaßung  
 Straßenfläche mit Auffahrt  
 Baum im Bestand vorhanden  
 Zaun  
 Einfahrt

Landkreis Prignitz,  
Amt Meyenburg,  
Gemeinde Marienfließ,  
OT Krempendorf

vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Errichtung eines Wohnhauses  
mit Büro, Carport und Heuzwischenlager" BP-Nr.4



Kartenausschnitt auf Grundlage der DTK50 mit Darstellung der Vorhabenfläche, unmaßstäblich © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Errichtung eines Wohnhauses  
mit Büro, Carport und Heuzwischenlager" BP-Nr.4  
Satzung gemäß § 10 BauGB

Stand: 01. Februar 2024

M 1:500

K.K-RegioPlan  
Büro für Stadt- und Regionalplanung

Dipl.Ing. Karin Kostka  
Doerfelstraße 12  
16928 Pritzwalk

Tel.: 03395 / 303996  
Fax: 03395 / 300238  
Mobil: 0172 9333842  
e-mail: kk-regioplan@gmx.net