

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "DÖRFliches WOHNGEBIET GUT BOISTERFELDE"

PLANZEICHNUNG TEIL A



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), § 5a BauNVO

- Das dörfliche Wohngebiet dient vorrangig der Unterbringung von Wohnen sowie der Unterbringung von landwirtschaftlichen Nebenberufsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben nach § 5a Abs. 1 und 2. Ausnahmsweise zulässig sind Gartenbaubetriebe. Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im Dörflichen Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

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

- Im dörflichen Wohngebiet sind für Wohngebäude nur Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad zulässig (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 BbgBO).
- Im dörflichen Wohngebiet ist eine Traufhöhe bis 4,50 m über Geländeoberkante vor dem Gebäude zulässig.
- Im dörflichen Wohngebiet sind Nebengebäude auf den überbaubaren Flächen ausschließlich 1-geschossig zulässig.
- In Kellergeschossen sind Aufenthaltsräume bis zu einer Grundfläche von 50 m² zulässig (§ 2 Abs. 5, 6 und § 47 BbgBO).

Bauweise

- Für das dörfliche Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. An die seitlichen Grundstücksgrenzen kann im ersten Vollgeschoss herangebaut werden. § 22 Abs. 4 BauNVO

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO und § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO)

- Im dörflichen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von maximal 25m² je Grundstück zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

- Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen und Flächen, die nicht der Erschließung und Anlieferung dienen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster, rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind für diese Flächen unzulässig.
- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern, sofern eine Verunreinigung ausgeschlossen ist und die Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde vorliegt. (§ 9 (1) 20 BauGB).
- Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort sind im Vorfeld des Eingriffs vier Fledermauskästen innerhalb des Geltungsbereiches zu installieren. Zwei Fledermauskästen des Typs FSK-TB-KF und zwei Fledermauskästen des Typs FSK-TB-AS sind in ca. 4 bis 5m Höhe in freistehenden Bäumen des Gehölzrandes oder an Gebäuden anzubringen. Darüber hinaus ist eine „Rocketbox“ als Fledermausquartier auf dem Gelände zu errichten. Der Standort ist in Abstimmung mit der UNB festzulegen. In jedem Baufeld sind jeweils ein Fledermaus-Spaltenquartier aus Holzbeton Typ FFAK-R an der Südseite und ein weiteres Quartier an der Nordseite anzubringen.
- In jedem Baufeld sind jeweils ein Vogelkasten Typ NBH und ein Vogelkasten Typ U-oval anzubringen. Der Hangplatz ist frei, möglichst dachnah zu wählen. Im Herbst eines jeden Jahres sind die Kästen zu säubern.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis zu 15° Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsfelder.
- Im dörflichen Wohngebiet ist ein Flächenanteil von mindestens 30 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Die für Strauchpflanzungen vorgesehenen Flächen sind vollständig mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern der Gehölzliste zu bepflanzen. Je 1,5m² ist ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-100 cm zu setzen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind mindestens 30 Laubbäume mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm und / oder Obstbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm gemäß Gehölzliste zu pflanzen.

Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

- Auf den Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind bei Verlust von Bäumen Nachpflanzungen durchzuführen.
- Die vorhandenen und im Plan festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind zu erhalten.

Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Festsetzungen nach § 87 BbgBO - § 9 (4) BauGB i. V. § 87 BbgBO

- Im dörflichen Wohngebiet sind Einfriedungen als Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf 2,0 m – gemessen ab der Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,5 m. Vorgartenbereiche sind nicht einzufrieden.
- Werbeanlagen in Form von selbstleuchtenden Schrifttafeln und Bändern sind unzulässig.

HINWEISE

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 16-17 sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden:

Pflanzliste: Strauchpflanzung

Es wird ein Herkunftsnachweis aus regionaler Anzucht empfohlen.

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus-Hybriden</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Gemeiner Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen in Sorten
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide, Asch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra agg.</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Virburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste Mindestbepflanzung - Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Prunus avium-kultivare</i>	Süßkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Prunus cerasus</i>	Sauer-Kirsche
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Prunus domestica</i>	Kultur-Pflaume
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche		
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum		
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche		
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel		
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer		
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel		
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche		
<i>Pyrus pyraaster agg.</i>	Wild-Birne		
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche		
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide		
<i>Salix caprea</i>	Sa-Weide		
<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde		
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme		
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme		
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme		
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme		

Versickerung des Niederschlagswassers

Nach § 3 Nr. 45 der Anlage 1.1 des Leitfadens für Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft ist nur das breitflächige Versickern von Niederschlagswasserabflüssen von gering belasteten Herkunftsflächen über die bewachsene Bodenzone, mit Vorliegen einer gültigen wasserrechtlichen Erlaubnis und außerhalb von Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder Flächen mit schädlicher Bodenveränderung sowie bei einem Flurabstand des Grundwasser von 100 Zentimetern oder größer zulässig.

Vorkehrungen zum Baumschutz

Einzelbäume bzw. Baumgruppen sowie deren Wurzeln sind während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen und anderen Materialien zu sichern. Es sind insbesondere die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten. Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken sind nur in der erforderlichen Breite zu befestigen.

Artenschutz

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen das Zurückschneiden und Roden von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden und die Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Brutzeiten zwischen dem 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Vor dem Zurückschneiden und Roden von Gehölzen sowie dem Abriss von Gebäuden sind diese von fachkundigem Personal auf Brutstätten von Vögeln und Fledermäusen zu prüfen. Sollten Brutstätten festgestellt werden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und eine Umweltbaubegleitung durchzuführen, die vorab mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) ist zum Schutz der potenziell vorkommenden brandenburgischen Brutvogelarten (Bodenbrüter) ab Mitte September bis Mitte März auszuführen. Die Anwendung künstlich hergestellter chemischer Pflanzenbehandlungsmittel sowie von Tausalzen bzw. tausatzhaltigen Mitteln ist im gesamten Geltungsbereich untersagt.

Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, ordnungswidrig im Sinne von § 85 BbgBO handelt auch, wer den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.11.2021 Die ortsübliche **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** erfolgte entsprechend der Hauptsatzung im Amtsblatt für die Gemeinde Boitzenburger Land.

Gemeinde Boitzenburger Land, den Der Bürgermeister

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 18.05.2022 bis 20.06.2022 in Form einer öffentlichen Auslegung.

Gemeinde Boitzenburger Land, den Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** sind mit Schreiben vom 11.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Boitzenburger Land, den Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am dem **Vorhabenträgerwechsel** für das Vorhaben Gut Boisterfelde zugestimmt.

Die Gemeindevertretung hat am beschlossen, die **öffentliche Auslegung des Entwurfs** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dörfliches Wohngebiet – Gut Boisterfelde“ mit Begründung durchzuführen.

Gemeinde Boitzenburger Land, den Der Bürgermeister

ENTWURF

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet
- Dörfliches Wohngebiet
- Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Gemeinbedarf

- Spielanlage

Maß der baulichen Nutzung, Gestaltungsbindung

- GRZ 0.5 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
- TH/ Hmax Höhe der baulichen Anlagen über DHNN 2016

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Stellplatzanlage
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich

Grünflächen

- Grünfläche
- Flächen zur Erhaltung und Pflege von Bäumen und Sträuchern
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung Bäume

Sonstige Festsetzungen

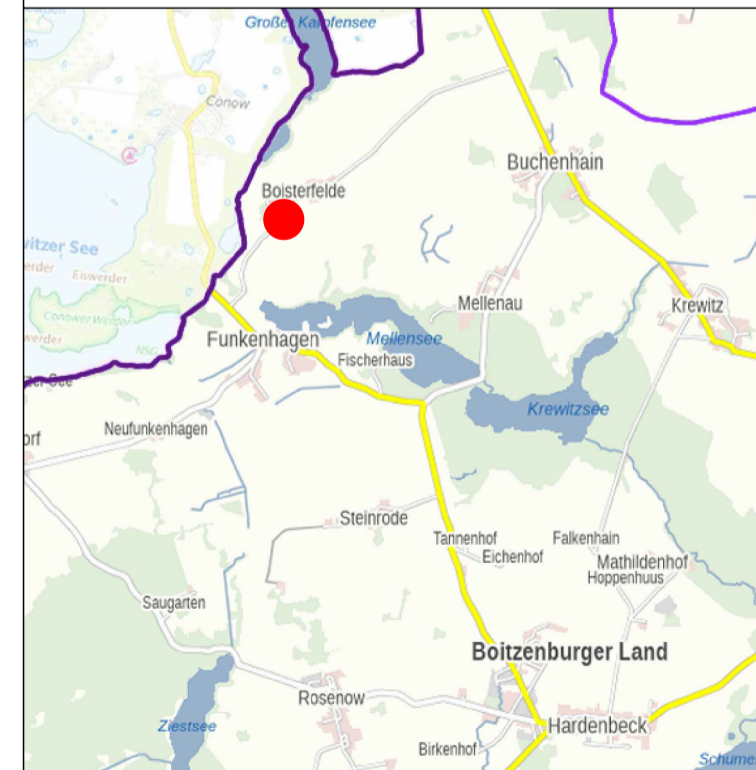
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

- Trinkwasserschutzzone II
- Landschaftsschutzgebiet (L)
- Landschaftsschutzgebiet (NP)

Planunterlage

- Industrie-, Lagergebäude, Garage
- Öffentliches oder Wohngebäude
- Ruine
- Flurstück/ Nr.
- Baum
- Höhenordinate
- Zaun
- Mauer



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"DÖRFliches WOHNGEBIET GUT BOISTERFELDE"
der Gemeinde Boitzenburger Land