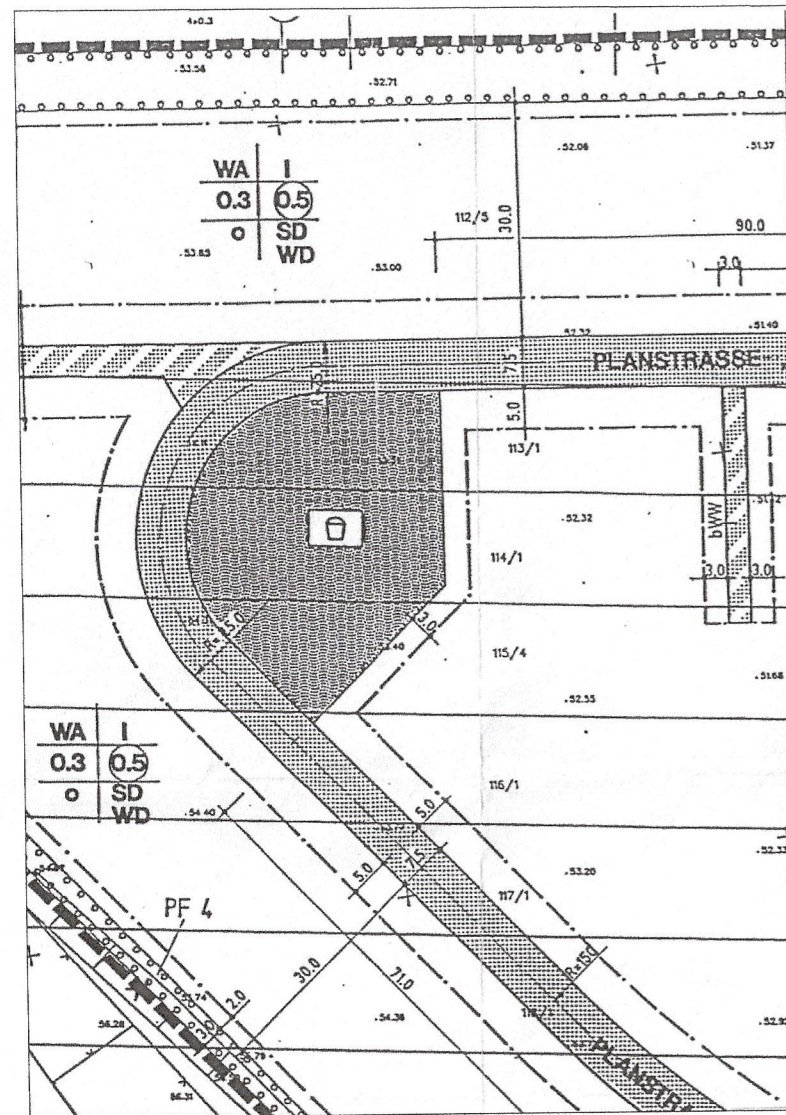
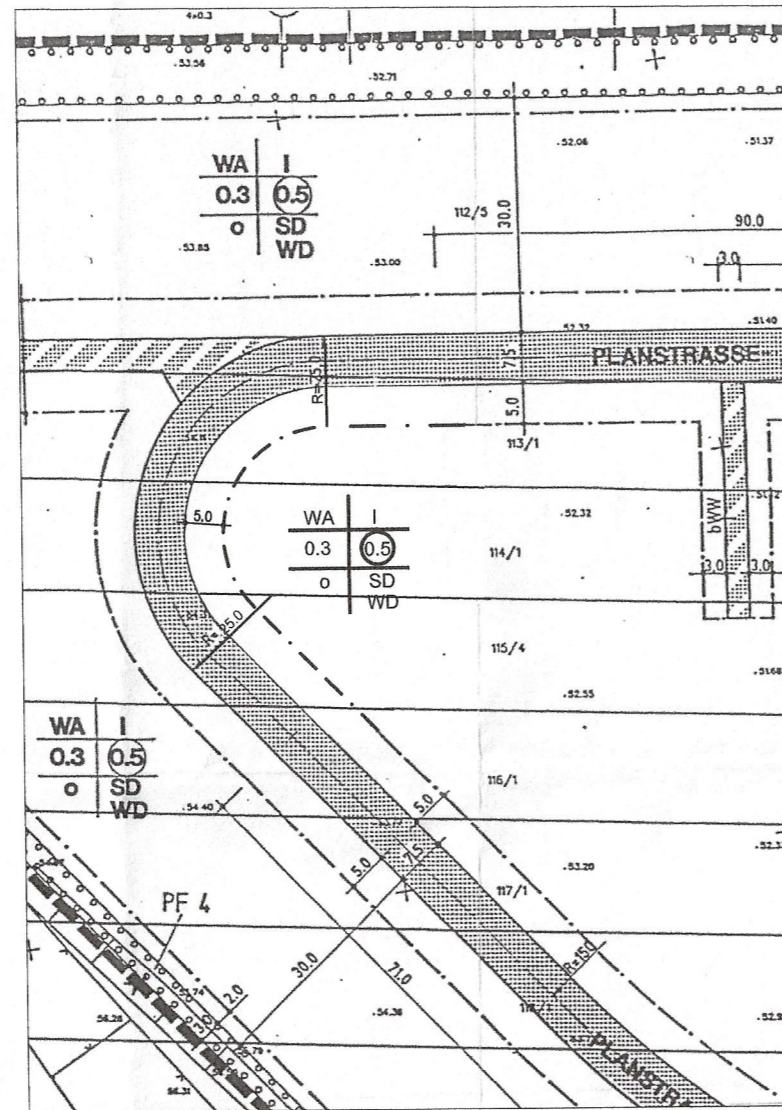


Lage des Änderungsbereiches im Bebauungsplan
(Darstellung ohne Maßstab)



Ausschnitt aus dem gültigen Bebauungsplan 02 "An der Schule"
(Darstellung im Maßstab 1:1000)



geplante erste Änderung des Bebauungsplans 02 "An der Schule"
(Darstellung im Maßstab 1:1000)

Planzeichen

PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines WG 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

0.5 Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO
0.3 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

--- Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
o Offene Bauweise

4. Verkehrsflächen (öffentlich) (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Strassenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
G + R Geh- und Radweg
bWW befahrbarer Wohnweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Elektrizität

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

V Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
G Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebiet für:
Bäume
Sträucher
Erhaltungsgebiet für:
Bäume
Sträucher
PF Pflanzfläche

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Leitungsrechte (Lz.), Gehechte (Gr.)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Festsetzungen
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Festsetzungen nach BbgBO v. 1.06.94

SD Satteldach
WD Walmdach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig.
- Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Dachräume sind zugelassen, wenn es sich dabei nicht um Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 4 Bbg BO handelt.
- Die straßenseitigen Einfriedigungen sind nur bis zu 0,8 m Höhe zulässig. Dies gilt über HN festgesetzt.
- Das Anbringen von Solarelementen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.
- Der Neigungsbereich für die im B-Plan festgesetzten Dachformen (Satteldach, Walmdach) beträgt 38 - 45°. Abweichungen sind nur für Nebengebäude zulässig.
- Im Geltungsbereich ist die Verwendung von Erdgas als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann ausnahmsweise zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffdioxid (NO₂) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Terajoule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Erdgas sind.
- Das Oberflächenwasser ist am Ort zu versickern.
- Die geplanten Straßen- und Wegebefestigungen sind nur in Pflasterbauweise auszuführen.
- Bei allen folgenden textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung sind die Pflanzen aus der beigefügten Artenliste zu verwenden.
- Für die im B-Plan ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden folgende Festsetzungen getroffen:

11.1 Sortimente

Alle Pflanzungen - außer der Pflanzfläche 2 + 7

Baum-pflanzung : Hochstämme 12/14 aus extra weitem Stand, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung
Hecken-pflanzung : Sordierung 40 - 60 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen

Pflanzfläche 2 + 7 (Feldgehölze)

Baum-pflanzung : 80 - 120 cm, 2 + 0 (2jährige Sämlinge ohne Ballen)
Hecken-pflanzung : Sortierung 60 - 100 cm, 2 x v., ohne Ballen

11.2 Pflanzungen

- Auf Pflanzfläche 1 sind insgesamt 600 Stck. Sträucher anzupflanzen.
 - Auf Pflanzflächen 2 + 7 (Feldgehölze) sind je 3,6 m² Fläche ein Baumsämling und je 2,3 m² Fläche ein Strauch zu pflanzen.
 - Auf Pflanzfläche 3 sind je 70 m² jeweils 1 Hochstamm und je 1,2 m² Fläche 1 Streich anzupflanzen.
 - Auf Pflanzfläche 4 sind je 30 m² jeweils 1 Hochstamm und je 1,5 m² Fläche 1 Streich anzupflanzen.
 - Auf Pflanzfläche 5 und 6 ist je 1 m² Fläche 1 Strauch anzupflanzen.
 - Auf dem Spielplatz sind je 110 m² Fläche 1 Hochstamm und pro 4,6 m² Fläche je 1 Strauch zu pflanzen.
 - Auf der als Verkehrsgrün ausgewiesenen Fläche ist Landschaftstresen B RSM 8 anzupflanzen.
 - Entlang der Nordostseite der Planstraße „A“ sind einseitig 33 Hochstämme zu pflanzen.
 - Fensterlose Wandflächen von mehr als 40 m² Größe sind mit mind. einer Rankpflanze je 1,5 m Wandlänge zu bepflanzen.
 - Entlang der Planstraße „B“ sind 27 Hochstämme zu pflanzen.
12. Auf den im B-Plan ausgewiesenen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind vorhandene Bepflanzungen zu erhalten und ausgefallene in den Sortimenten der Pflanzfläche 2 (= Feldgehölze) zu ersetzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

Es sind die Bestimmungen für Trinkwasserschutzgebiete (Zone III) zu beachten.

Liste geeigneter einheimischer Baum- und Straucharten für Baum- und Strauchpflanzungen

Sträucherarten

Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Rosah spec.
Crataegus laevigata
Rhamnus cathartica
Fragaria vesicaria
Prunus padus

Gemeine Hasel
Gemeiner Liguster
Rosen
Zweigflügeliger Weibdorn
Furiger Kreuzdorn
Schwarzerdorn
Traubenkirsche

Baumarten

Quercus petraea
Betula pendula
Sorbus aucuparia
Populus tremula
Pinus sylvestris
Tilia cordata

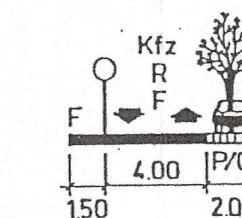
Trauben-Eiche
Saal-Birke
Eberesche
Zitter-Pappel
Gemeine Kiefer
Winter-Linde

Hinweise ohne Normcharakter:

- 51.92 Geländehöhen
- 122/1 Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- vorh. Laubbäume
- vorh. Nadelbäume
- Zaun
- Grst Grenzstein

Straßenquerschnitte

Planstraße „A“ + „B“



PROJEKTLOGISTIK WILLE
UG (haftungsbeschränkt)

Tel. 035363/700 0
willebernd@web.de

Brandenburgische Ing.-Kammer Dipl.-Ing. B. Wille, Zul.-nr. 30806/96

Bauherr:	RAMOVIO Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH 14776 Brandenburg an der Havel, Schmerzker Ring 139	
Maßstab:	1:1000	Datum: 23.04.2025
Bearbeiter:	1. Änderung des Bebauungsplanes 02 "An der Schule" in der Gemeinde Wollin Gemarkung Wollin, Flur 12	Zeichn.-nr.: 1
	1. Entwurf	