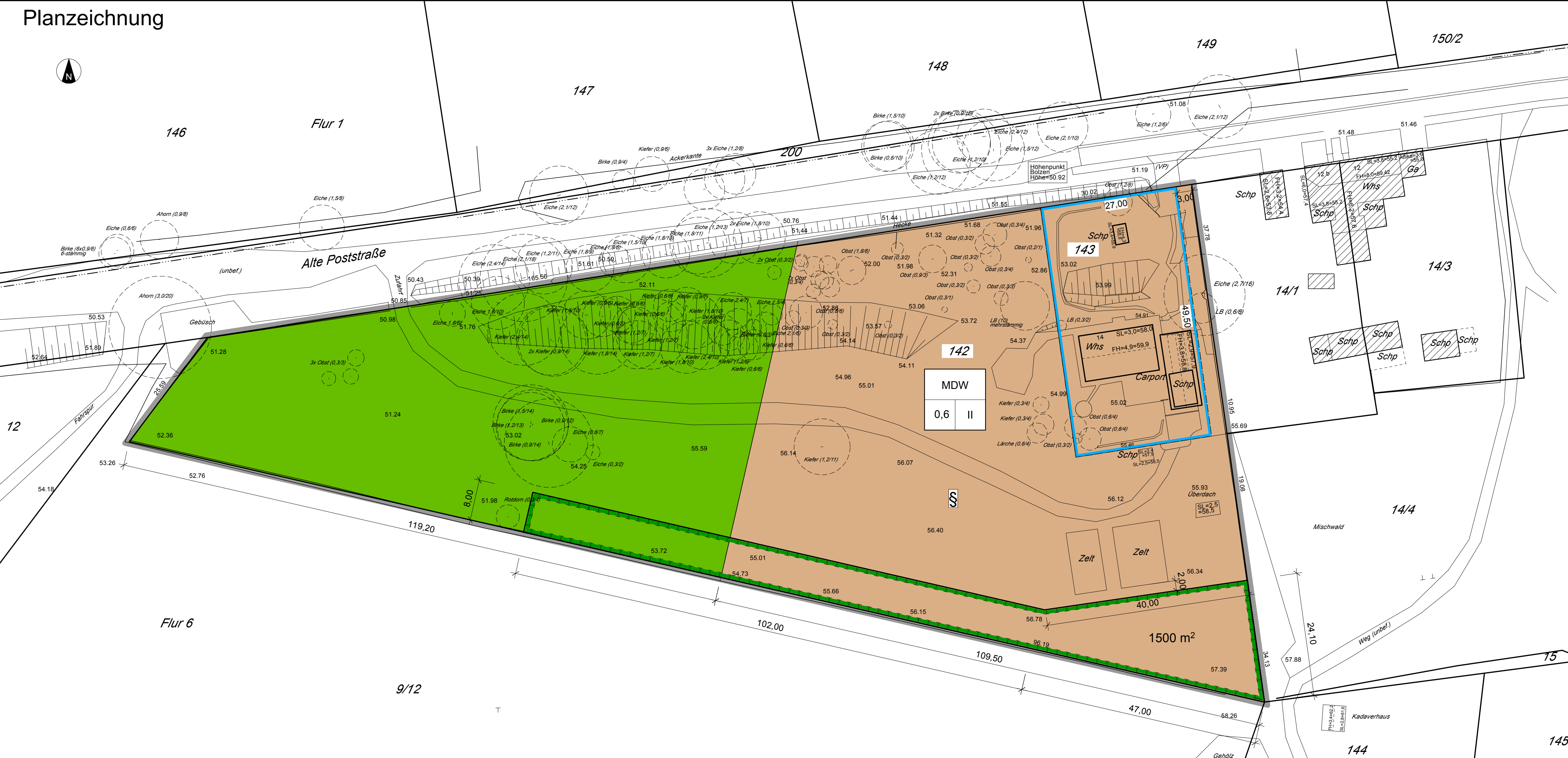


Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

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

MDW Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)
private Grünfläche (Gartenland)

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur u. Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
hier: Trockenrasen, Zauneidechsen

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

überbaubare Grundstücksfläche/
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

5,26 Vermaßung in Meter
geschütztes Biotop - Trockenrasen
(Biotopcode 051212) (§ 30 BNatSchG i.V.m.
§ 18 Bbg NatSchAG)

Darstellung der Kartgrundlage

135 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

Baum

Hecke

56.12 Höhenpunkt

Mauer

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 5a BauNVO)

Im Dörflichen Wohngebiet MDW sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportl. Zwecke.

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude und Gartenbaubetriebe sind im Dörflichen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig.

Im Dörflichen Wohngebiet sind Tankstellen als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 5a BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans und damit unzulässig.

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

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen

Im Dörflichen Wohngebiet dürfen Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Minderung der Versiegelung:
Zuwegungen und Zufahrten, sowie Terrassen und private Stellplatzanlagen sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserangebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Spitflugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugiger Pflasterung oder mit vergleichbarem wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.

3.2 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG

3.2.1. Auf der mit T-Linie gekennzeichneten Fläche wird eine ca. 1.500 m² große Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur u. Landschaft (SPE-Fläche) festgesetzt.

3.2.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßn.)
Auf der SPE-Fläche sind im Winterhalbjahr (Nov. bis März eines jeden Jahres) vor Baubeginn zum Rückbau von Paletten u. Ablagerungen an der südlichen Grundstücksgrenze insgesamt fünf bis zu 0,8 m hohe, besonnte, ca. 12 m² große Haufen aus Steinen mit eingemischten Holzstücken und Totholz zu errichten. Die Haufen müssen ausreichend, leicht erwarmbare freie Flächen sowie Hohlräume aufweisen. Die Haufen sind mit der längeren Seite in West – Ost auszurichten. Um eine Frostsicherheit über die Wintermonate zu erreichen, sind die spalten- / nischenreichen Materialien bis in eine Tiefe von bis zu 80 cm einzubauen. Hierzu ist im Vorfeld der Untergrund entsprechend auszuheben, das Material kann auf die sonnenabgewandte Seite als Verwallung liegen bleiben.

3.2.3 Erhalt und Herstellung von Trockenrasen
Auf den Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) sind gemäß den Hinweisen zum Arten- und Biotopschutz Trockenrasenstrukturen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

4. Sonstige Festsetzungen

Die straßenseitige Geltungsbereichsgrenze entspricht der Straßenbegrenzungslinie.

II. Hinweise

1. Ökologische Belange

Gehölzschutz
Der Gehölzbestand auf den Plangebietsflächen sowie im unmittelbaren Umfeld unterliegt der Baumschutzverordnung des Landkreises Prignitz (BaumSchV-PR) und ist und ist unter Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der R SBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (Ausgabe 2023) vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen.

2. Arten- und Biotopschutz

Bauzeitenregelung
Der Rückbau von Ablagerungen und Paletten auf der Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) ist nach Umsetzung der CEF-Maßnahme und nur im Zeitraum zwischen April bis September in der Aktivitätszeit von Reptilien zulässig. Ablagerungen und Paletten sind dabei nur von Hand zurückzubauen. Ein Einsatz von Maschinen ist unzulässig. Ziel ist, dass die Tiere von selbst in die benachbarten Ersatzflächen flüchten / abwandern können.

SPE-Fläche

Auf der Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) ist eine jährliche Mahd mit Abtransport des Mahdguts zu gewährleisten. Zusätzliche, initialisierende Maßnahmen wie eine Ansaat von Fehlstellen (z.B. im Bereich von zurückzubauenden Ablagerungen) mit einer Saatgutmischung für Magerrasen sind vorzunehmen. Die Fläche ist vor Nutzungen wie Ablagerungen etc. oder einer Beweidung mit Pferden dauerhaft zu schützen. Zur dauerhaften Kennzeichnung als SPE-Fläche sind insbesondere die nördlichen Grenzen durch Holzspaltenpfähle (z.B. Baumart Robinie oder Eiche) zu markieren.

3. Bodendenkmalpflege
Sollten bei Erarbeiten 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 und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die Fundstätte und der Fund bzw. die Funde sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch das Fachpersonal der Denkmalbehörden. 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).

Bei Projektänderungen sind die betreffenden Pläne und sonstigen Unterlagen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz zur erneuten Stellungnahme einzureichen.

Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

III. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23 Nr. 18)

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



Übersichtspl.
Planungsstand Entwurf gem. § 3 Abs. 2 und 4a BauGB
Stand / Datum 23.09.2024
Maßstab 1:500
P

Bebauungsplan Döllen Nr. 2 "Alte Poststr. 14"

Stadt / Gemeinde
Gemeinde Gumtow Tel.: 033977 879-0
Karpatenweg 2 Fax: 033977 80613
16866 Gumtow mail@gemeindegumtow.de

Planverfasser
Dipl.-Ing. Stadtplanerin Frauke Peiker
Blandikower Dorfstr. 57
16909 Heiligengrabe OT Blandikow
Tel. 033962-80 94 63
Bearbeitet
F. Peiker

Verfahrensvermerke

1. 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.
Gumtow, den _____ Öffentl. best. Verm.-Ing. _____
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gumtow hat in Ihrer Sitzung am 19.03.2024 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 2 „Alte Poststraße 14“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Beschluss ist am 29.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gumtow, den _____ Der Bürgermeister _____
3. Im Zeitraum von 29.04.2024 bis 07.06.2024 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.
Gumtow, den _____ Der Bürgermeister _____
4. Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2024 bis 00.00.2024 im Internet veröffentlicht und hat zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Parallel wurde eine erneute, beschränkte Behördenbeteiligung gemäß § 4a BauGB durchgeführt.
Gumtow, den _____ Der Bürgermeister _____

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gumtow hat am 00.00.2024 diesen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Gumtow, den _____ Der Bürgermeister _____
6. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass die Satzung in der Fassung vom _____ mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertreterversammlung vom _____ übereinstimmt.
Gumtow, den _____ Der Bürgermeister _____
7. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung durch die Gemeinde Gumtow am _____ in Kraft getreten.
Gumtow, den _____ Der Bürgermeister _____