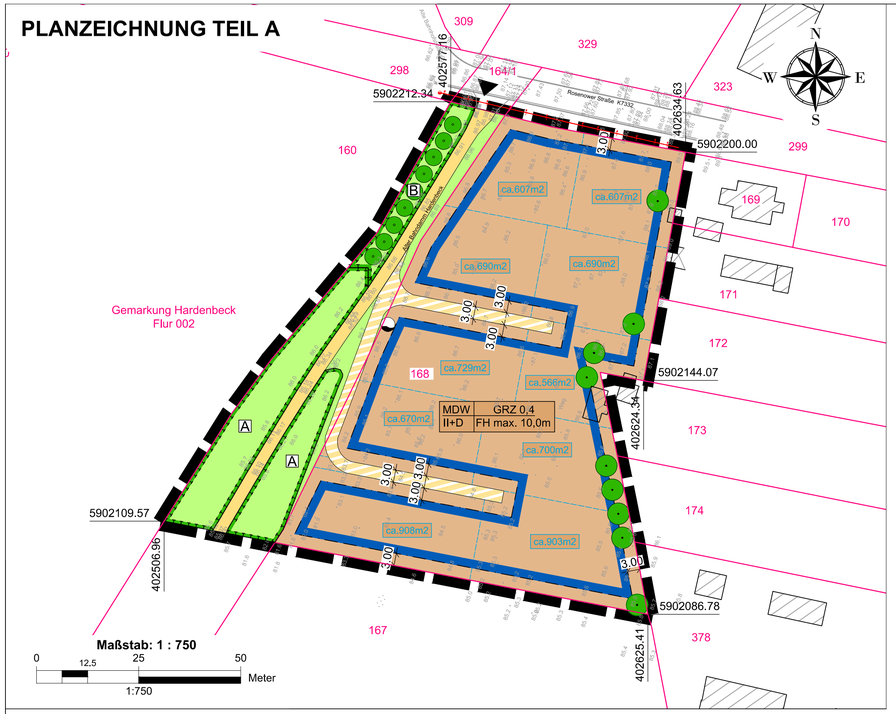
PLANZEICHNUNG TEIL A



TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 BauGB**

1.1.1 Das dörfliche Wohngebiet dient gemäß § 5a BauNVO dem Wohnen. Land und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind in der Nutzungsmischung möglich, aber nicht gleichgewichtig.

1.1.2 Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.1.3 Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4.

1.1.4 Gebäude sind mit maximal zwei Vollgeschossen und einem optionalen Dachgeschoss zulässig.

1.1.5 Die maximale Firsthöhe beträgt 10,0 Meter. Bezugspunkt ist die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße.

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

1.2.1 Je Baugrundstück sind mindestens zwei standortgerechte Laubbaumarten aus Anlage 1 des Gehölzerlass Brandenburg in der Qualität Hochstamm, Stammumfang ≥ 14 / 16 cm (gemessen 1 m über Pflanzhöhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.2.2 Die auf Fläche A vorhandene Allee wird als zu erhaltender Gehölzbestand festgesetzt.

1.2.3 Auf der als Fläche B festgesetzten Grünfläche sind neun großkronige, standortgerechte Laubbäume aus Anlage 1 des Gehölzerlass Brandenburg in der Qualität Hochstamm, Stammumfang ≥ 14 / 16 cm (gemessen 1 m über Pflanzhöhe) zu pflanzen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan "Flockenfabrik Hardenbeck" der Gemeinde Boitzenburger Land, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

Plangrundlage

Amtliches Liegenschaftskataster der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Heinrich-Mann-Allee 104 B, 14473 Potsdam von 2024

Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

Entwurfsvermessung, Vermessungs-Büro Riesebeck, Altenhofer Straße 13a, 16227 Eberswalde, örtliches Aufmaß: Mai 2024

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 0,95 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 164/2 (tlw.) und 168 der Flur 2 in der Gemarkung Hardenbeck.

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

MDW — Dörfliche Wohngebiete — § 5a BauNVO

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

II / D — Zahl der Vollgeschosse / Dachgeschoss

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

FH 10,0 — maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter

3. Baugrenzen **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

private Verkehrsfläche

Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken **§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB**

Zweckbestimmung: Löschwasserbrunnen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

Erhaltung: Bäume

Neuanpflanzung: Bäume

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A/B — Bezug zu textlichen Festsetzungen 1.2.2; 1.2.3

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich — § 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

3.00 — Bemaßung in Meter

Gemarkungsgrenze

Kataster

566 m² — Parzellierungsvorschlag

vorh. Gebäude

85.3 — vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 als unteren Höhenbezugspunkt

Elektroleitung

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BbgDSchG (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

SATZUNG DER GEMEINDE BOITZENBURGER LAND ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "FLOCKENFABRIK HARDENBECK"

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand wir als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

....., den ..... Siegel .....

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Amtsblatt für die Gemeinde Boitzenburger Land" am ..... Jahrgang ... Nr. ... .

Mit Schreiben vom ..... wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Der Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes erfolgte in der Gemeindevertretersitzung vom ..... Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienstzeiten im Verwaltungsgebäude(Templiner Straße 17, 17268 Boitzenburger Land) erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ..... im „Amtsblatt für die Gemeinde Boitzenburger Land" am ..... Jahrgang ... Nr. ...

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarn sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichts mit Anhängen, die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienstzeiten im Verwaltungsgebäude, Templiner Straße 17, 17268 Boitzenburger Land, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im „Amtsblatt für die Gemeinde Boitzenburger Land" am ..... Jahrgang ... Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister

Boitzenburger Land, den ..... Siegel .....

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Der Bürgermeister

Boitzenburger Land, den ..... Siegel .....

6. Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....., (AZ: .....) erteilt.

Der Bürgermeister

Boitzenburger Land, den ..... Siegel .....

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister

Boitzenburger Land, den ..... Siegel .....

6. Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der dieser Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Der Bürgermeister

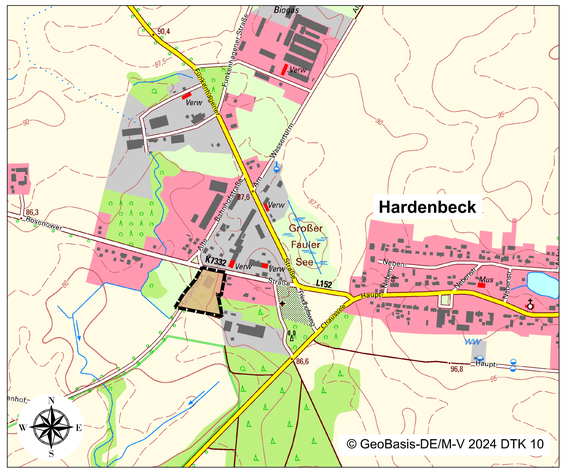
Boitzenburger Land, den ..... Siegel .....

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9] S. 11)
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19] S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 8])
- **Waldgesetz des Landes Brandenburg (Landeswaldgesetz - LWaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24]), S. 16, ber. [Nr. 40])
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Boitzenburger Land in der aktuellen Fassung

Übersichtskarte

Maßstab: ohne



Bebauungsplan „Flockenfabrik Hardenbeck“ der Gemeinde Boitzenburger Land

BAUKONZEPT architekten + ingenieure
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Vorhabennummer: 301079

Entwurf

Mai 2025