

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 1
Im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“
sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der
Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan
verpflichtet.
 (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Textliche Festsetzung 2
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.
(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Textliche Festsetzung 3
Innerhalb des Sondergebiets „Wochenendhausgebiet“ sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Textliche Festsetzung 4:
Innerhalb des Sondergebiets „Wochenendhausgebiet“ und innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind zusammen maximal 500 m² für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten zulässig nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Textliche Festsetzung 5:
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Einfriedungen, welche baulich angelegt sind (insbesondere Mauern und Zäune) unzulässig. Einfriedungen durch Bepflanzungen (Hecken) sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem jeweiligen Niveau zulässig. Nicht blickdichte Zäune und Rankgitter sind im Zusammenhang mit den Einfriedungen durch Bepflanzungen zulässig.
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO)

*Textliche Festsetzung 6:
Innerhalb des festgesetzten Einfahrtsbereiches ist nur eine Ein- und
Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 5 Metern zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB)*

Textliche Festsetzung 7:
Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung 8
Im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ und im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 9:
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Wochenendhausgebietes
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind mindestens 10
Laubbäume mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm gemäß Gehölzliste
„Mindestbepflanzung – Bäume“ anzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Gehölzliste: Mindestbepflanzung - Bäume
Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum

<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-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

Es wird ein Herkunftsnachweis gemäß dem „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 vorzulegen sein.

Textliche Festsetzung 10
Innerhalb der dargestellten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 540 m2 mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern der Gehölzliste derart zu bepflanzen, dass je 1,5 m2 ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-100 cm gesetzt wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sträucher	
<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>	Eingriffliger 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</i> agg.	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Virburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Es wird ein Herkunftsnachweis aus regionaler Anzucht empfohlen.

Textliche Festsetzung 11
 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das anfallende Regenwasser auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern.
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 Satz 1 und 2 BbgWG)

Textliche Festsetzung 12
Innerhalb der Baugrenze ist eine Abwassersammelgrube zur Entsorgung von Abwasser vom Allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ herzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Das Vorhaben liegt in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden.

Art und Umfang der archäologischen Untersuchungen wird vom Umfang, der vorzunehmenden Erdarbeiten abhängig sein.

Rechtsgrundlage:
„Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“
(BbgDSchG) vom 28.06.2023 (GVBl. I/23, Nr. 16)

Verfahren

Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 BauGB wurde von dem Vorhabenträger am 13.11.2023 bei der Stadt Lychen gestellt.

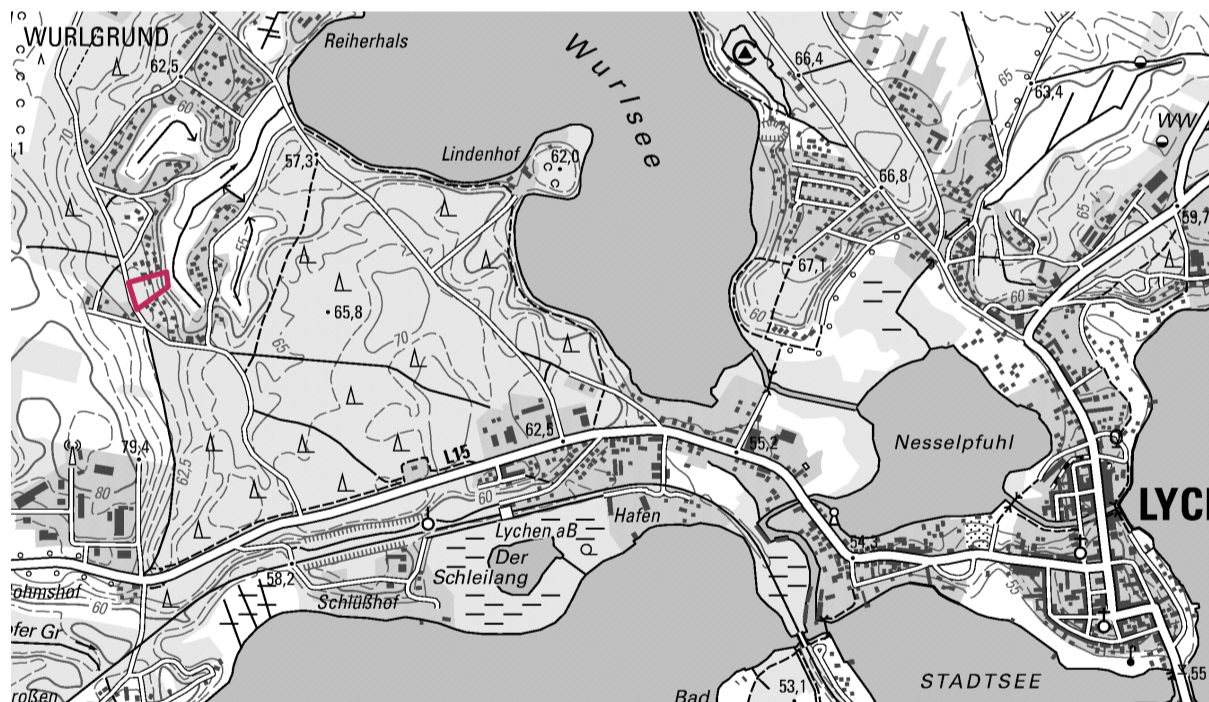
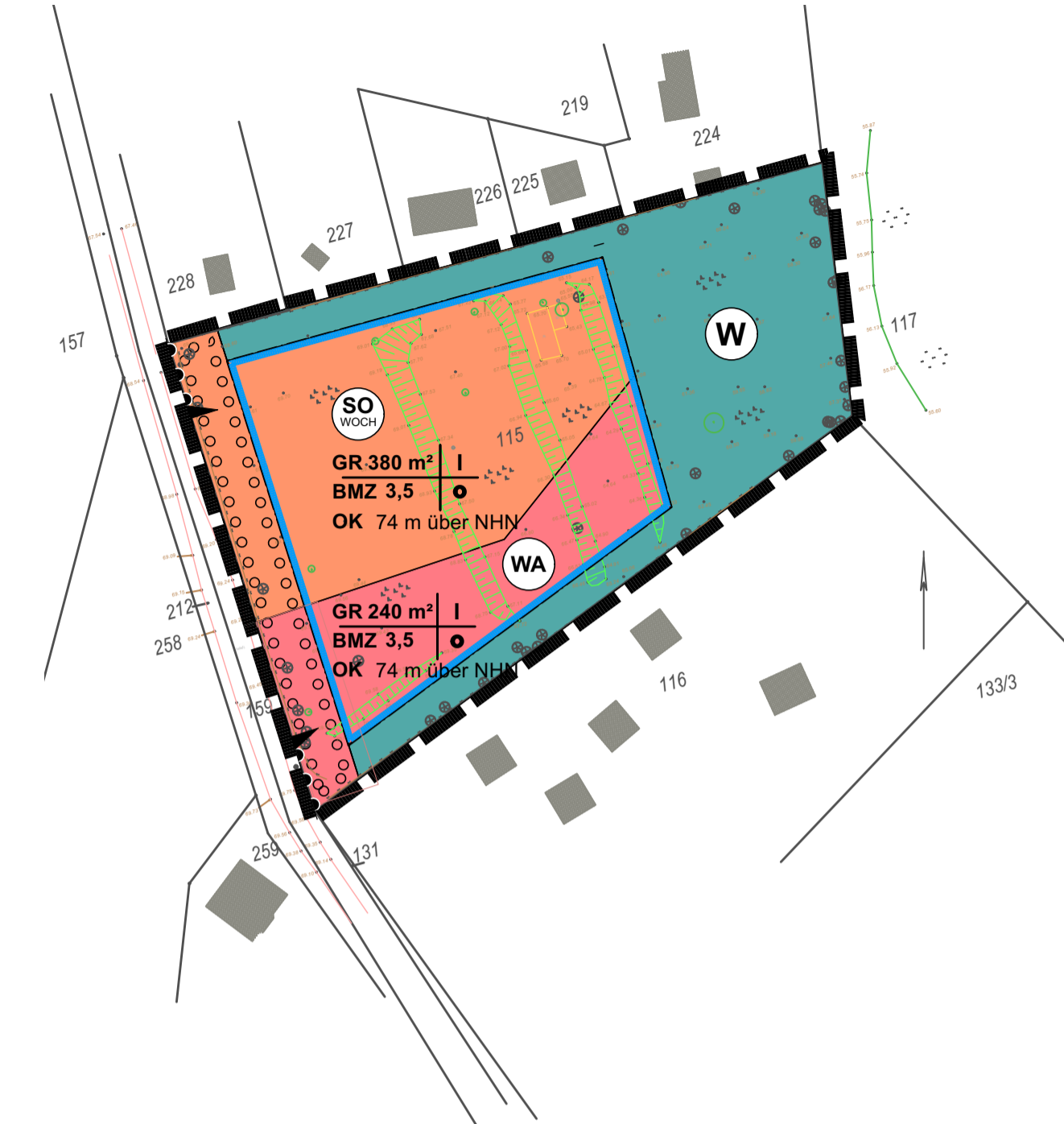
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zum Landweg“ am Wurgrund wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2023 (Beschluss Nr. 0047/2023) eingeleitet. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 16.01.2024 bis einschließlich 16.02.2024 statt. Die frühzeitige Beteiligung wurde zuvor im Amtsblatt für das Amt Lychen am 15.01.2024 ortsüblich bekannt gegeben.

Es wurden zwei schriftliche Äußerungen abgegeben.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.01.2024 zur Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 16.02.2024 festgesetzt.



Übersichtskarte Vorhabengebiet

Maßstab 1:20.000

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414
zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v.
01.10.2023, 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.

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.

Brandenburgisches Wasssergesetz (BbgWG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14).

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauNVO)

SO
WOCH

Sondergebiet "Wochenendhausgebiet"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GR Grundfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

BMZ Baumassenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OK 74 m über NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

●

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

GR

I

BMZ ●

Bauschablone

Verkehrsflächen

Einfahrtsbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Landwirtschaft und Wald

W

Waldfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

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

○

○

○

○

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Pflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Maßstab 1:1000
(im Original-Blattformat 744 x 420 mm)

0 20 50 100 m

N

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zum Landweg" am Wurlgrund, Entwurf

Stadt Lychen

Vorhabenträger: Markus Meyer, Berlin

Verfahrensträger: Stadt Lychen

Stand 02.09.2024