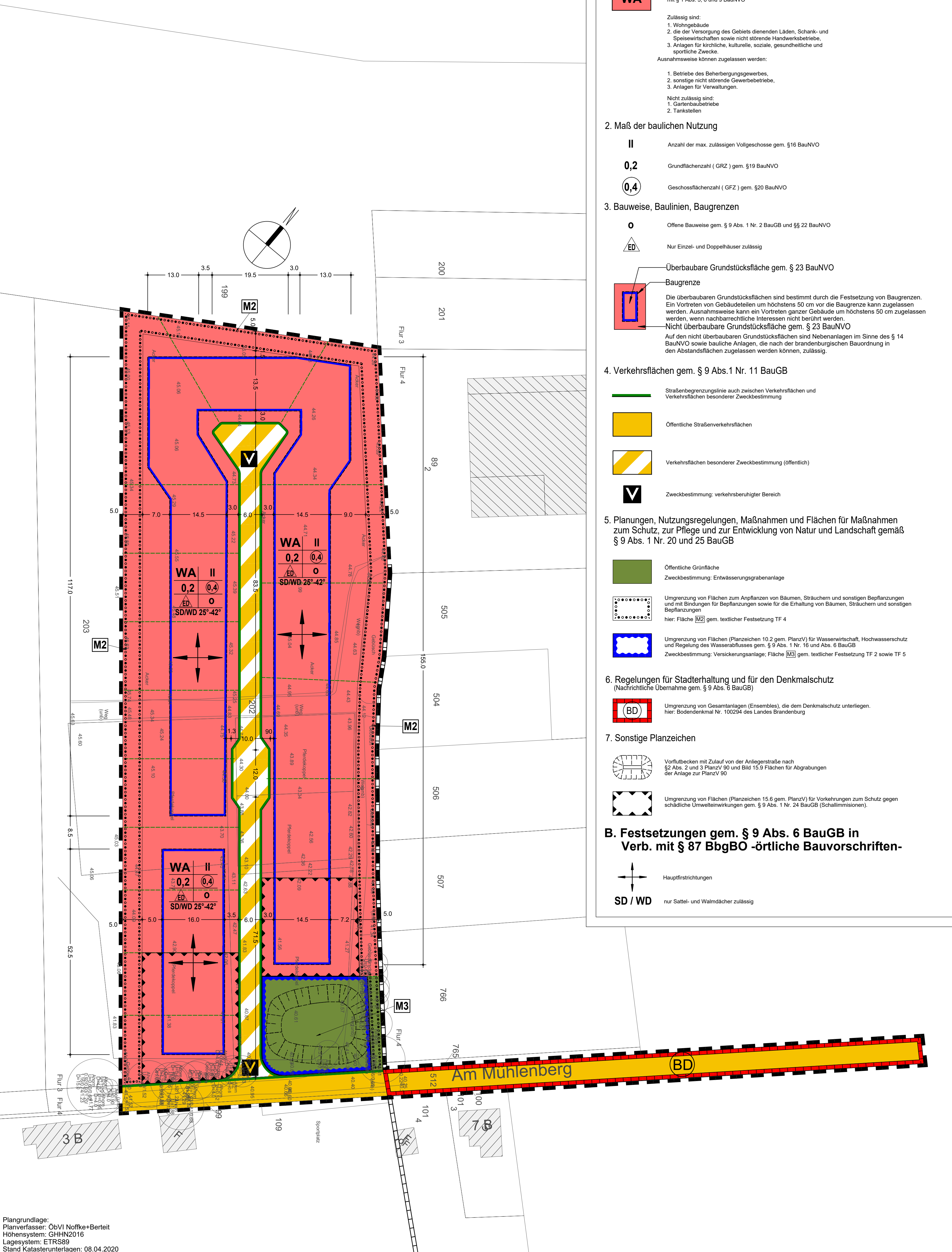
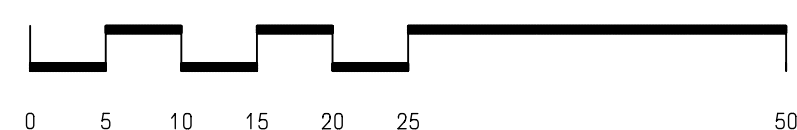


Planzeichnung - Teil A

Maßstabsleiste, original 1 : 500



Text - Teil B

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, 2 und 7 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
 Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung**
 - II** Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. §16 BauNVO
 - 0,2** Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO
 - 0,4** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §20 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - O** Offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
 - ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Ausnahmsweise kann ein Vortreten ganzer Gebäude um höchstens 50 cm zugelassen werden, wenn nachbarrechtliche Interessen nicht berührt werden.
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der brandenburgischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB**
 - Grüne Verkehrsflächen
 - Offentliche Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (offentlich)
 - V** Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
 - Offentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Entwässerungsgrabenanlage
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - hier: Fläche M2 gem. textlicher Festsetzung TF 4
 - Umgrenzung von Flächen (Planzeichen 10.2 gem. PlanZV) für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
 - Zweckbestimmung: Versickerungsanlage; Fläche M2 gem. textlicher Festsetzung TF 2 sowie TF 5
- Regelungen für Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)**
 - BD** Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen. hier: Bodendenkmal Nr. 100294 des Landes Brandenburg
- Sonstige Planzeichen**
 - Vorfußbecken mit Zulauf von der Anlagestraße nach §2 Abs. 2 und 3 PlanZV 90 und Bild 15.9 Flächen für Abgrabungen der Anlage zur PlanZV 90
 - Umgrenzung von Flächen (Planzeichen 15.6 gem. PlanZV) für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallimmissionen).

B. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB in Verb. mit § 87 BbgBO -örtliche Bauvorschriften-

- SD / WD** Hauptftrichtungen
 - nur Sattel- und Walmdächer zulässig

C. Textliche Festsetzungen

- TF 1**
Innerhalb der durch Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung (PlanZV) umgrenzten Flächen sind an den südöstlich in Richtung Sportplatz ausgerichteten Gebäudeselten im 1. Obergeschoss passive Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Loggien, Prallscheiben, Festverglasungen oder sonstigen gleichwertigen baulichen Maßnahmen vorzusehen, die die Senkung des Immissionschalpegels um 2 dB(A) an den jeweiligen Fassadenöffnungen bewirken.
- TF 2a**
Innerhalb der mit Planzeichen 10.2 der Planzeichenverordnung (PlanZV) umgrenzten Fläche (Fläche für die Wasserwirtschaft) ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aus der Straßenentwässerung und den Notfallüberläufen der Wohngrundstücke zurückzuhalten und zu versickern.
- TF 2b**
Auf jedem Baugrundstück muss eine Versickerungsmulde mit einem Volumen von 8,0 m³ angelegt werden. Bei einer Muldentiefe von mind. 30 cm ergibt sich eine Fläche von 30 m².
- TF 3 - M1**
In einem Abstand von 2,50 m ab Straßenbegrenzungslinie ist je angefangene 500 m² Baugrundstückfläche ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
- Pflanzliste 1 - Bäume**
- | Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|-----------------------|
| <i>Alnus gemisch (Hochst., 3xv., m. B., StU 14-16 cm)</i> | |
| <i>Sorbus intermedia</i> | Schwedische Mehlbeere |
| <i>Pyrus calleryana „Chanticleer“</i> | Chinesische Wildbirne |
- TF 4 - M2**
Am östlichen Rand des Geltungsbereiches stockt bereits auf ca. 95 m Länge in drei Teilstücken eine Schutz- und Nährpflanzung, die erhalten bleibt. Umlaufend um das Baugebiet wird diese dreireihig ergänzt. Dazu sind Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen.
- Pflanzliste 2 - Sträucher**
- Sträucher für die Fläche M2 u. G1 (2xv., o. B., H 60 – 100)
- | Botanischer Name | Deutscher Name |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| <i>Amelanchier lamarckii</i> | Felsenbirne |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn |
| <i>Corylus avellana</i> | Wald-Hasel |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche |
| <i>Lonicera periclymenum</i> | Waldgelbblättrig |
| <i>Malus silvestris</i> | Wildapfel |
| <i>Philadelphus coronarius</i> | Gemeiner Pfleifenstrauch |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe (H 60 – 100 u. H 40 – 60) |
| <i>Pyrus salicifolia</i> | Weidenbl. Birne |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartrieel |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose (H 40 – 60) |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | Weinrose |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder (H 40 – 60) |
- TF 5 - M3**
Auf der Fläche M3 sind 10 Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen. An der Straßeneinmündung im Radius bis 12,50 m sind im Viertelkreis 90° nur Wildrosen als freie Sichtrecks zu pflanzen. Die Versickerungsmulde ist mit einer Regio-Saatgutmischung „feucht“ zu begrünen. Sie ist einmal/Jahr zu mahlen. Das Mähgut ist zu entfernen.

D. Sonstige Darstellungen

- Flurstücksgrenzen, vorhanden
- Gebäude, vorhanden
- 35,50 Höhen über Normalhöhennull (NNH) im DHHN 2016
- 1246 Flurstücknummer
- — — — — mögliche Grundstücksgrenze

E. Hinweise

- Bodendenkmale**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt das Bodendenkmal Nr.100294 des Landes Brandenburg bei dem es sich um den mittelalterlichen und neuzeitlichen Ortskern von Wustrau handelt.
Im betroffenen Bereich innerhalb des Plangebietes ist im Vorfeld von Baumaßnahmen bei der unteren Denkmalbehörde eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen. Dies kann auch im Zuge eines Bauantrages über die untere Bauaufsichtsbehörde erfolgen.
- Bodenaushub / Schutz des Mutterbodens**
Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu verbringen.
Auf den Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen.
- Beseitigung von Bäumen oder Gehölzen**
Bei eingriffsbedingter Beseitigung von Bäumen oder Gehölzen sind die Vorgaben der Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin (BaumSchVO OPR 2010) anzuwenden. Zur Berechnung des Kompensationsumfangs gelten die Standards der „HVE-Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Land Brandenburg (2009)“. Entsprechend der Bilanzierung wird auf der Baugenehmigungsebene über die Beauftragung von Ersatzpflanzungen entschieden (Entscheidung im Bauantragsverfahren mit konzentrierender Wirkung).
- Gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut**
Gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG ist die Verwendung von gebietsheimischem Saat- und Pflanzgut in freier Landschaft zu beachten.
Saatgut von krautigen Pflanzen und Wildgräsern muss nachweislich für die Herkunftsregion zugelassen sein. Für die Verwendung von Gehölzen ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 02.12.2019 „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ beachtlich.
- Löschwasserbereitstellung**
Vorliegend ist beabsichtigt für die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 96 m³ in der Summe durch den Einbau von Zisternen im Straßenkörper sicher zu stellen. Hierzu werden monolithische Großbehälter in Ovalbauform (z.B. der Firma Finger, Fronhausen) unter der Fahrbahn im Bereich der geplanten Feuerwehrbewegungsfläche eingebaut. Die unterirdischen Löschwasserbehälter entsprechen der DIN 14230 und verfügen über Löschwasserentnahmesutzen, Belüftung sowie Hinweisschilder. Zusätzlich wird ein Prüfbehälter für die Feuerwehr mit zusätzlichem Befüllstutzen bereitgestellt. Im Einzelnen besteht die Feuerlöscheinrichtung aus folgenden Elementen:
 - Ein oder mehrere Saugrohre DN 125 aus VA mit Flanschbindung in der Deckenplatte und Schutzfangkorb,
 - Doppelflanschverbindungen aus VA in der Deckenplatte sowie jeweils einem Überfluranschluss mit Blinddeckel, Kette und Kupplung,
 - Einem oder mehreren Belüftungsröhren mit Regenhaube aus VA.
 Die Zisternen weisen Außenabmessungen wie folgt auf: Baulänge bis 12,0 m, Baubreite 3,0 m, Bauhöhe nach örtlichem Erfordernis. Es ist geplant 2 baugleiche Betonkörper in den Untergrund der Straßenverkehrsfläche einzubringen.
Die Art der Löschwasserbereitstellung wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./Z1, [Nr. 5]).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl./Z20, [Nr. 25]).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

VERFAHREN:

1. AUSFERTIGUNG DER BEBAUUNGSPLANSATZUNG

Die vorliegende Planzeichnung nebst den darauf aufgetragenen textlichen Festsetzungen und die zugehörige Planbegründung werden Gegenstand der Beschlussfassung der Gemeindevertretung Fehrbellin am _____ (Sitzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen der Gemeindevertretung in vollem Umfang überein. Die höhere Verwaltungsbehörde hat am _____ die Plangenehmigung bestätigt.

Fehrbellin, den _____ Siegel

Der Bürgermeister

2. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB unter Hinweis auf §§ 44 und 215 BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist somit am _____ in Kraft getreten.

Fehrbellin, den _____ Siegel

Der Bürgermeister

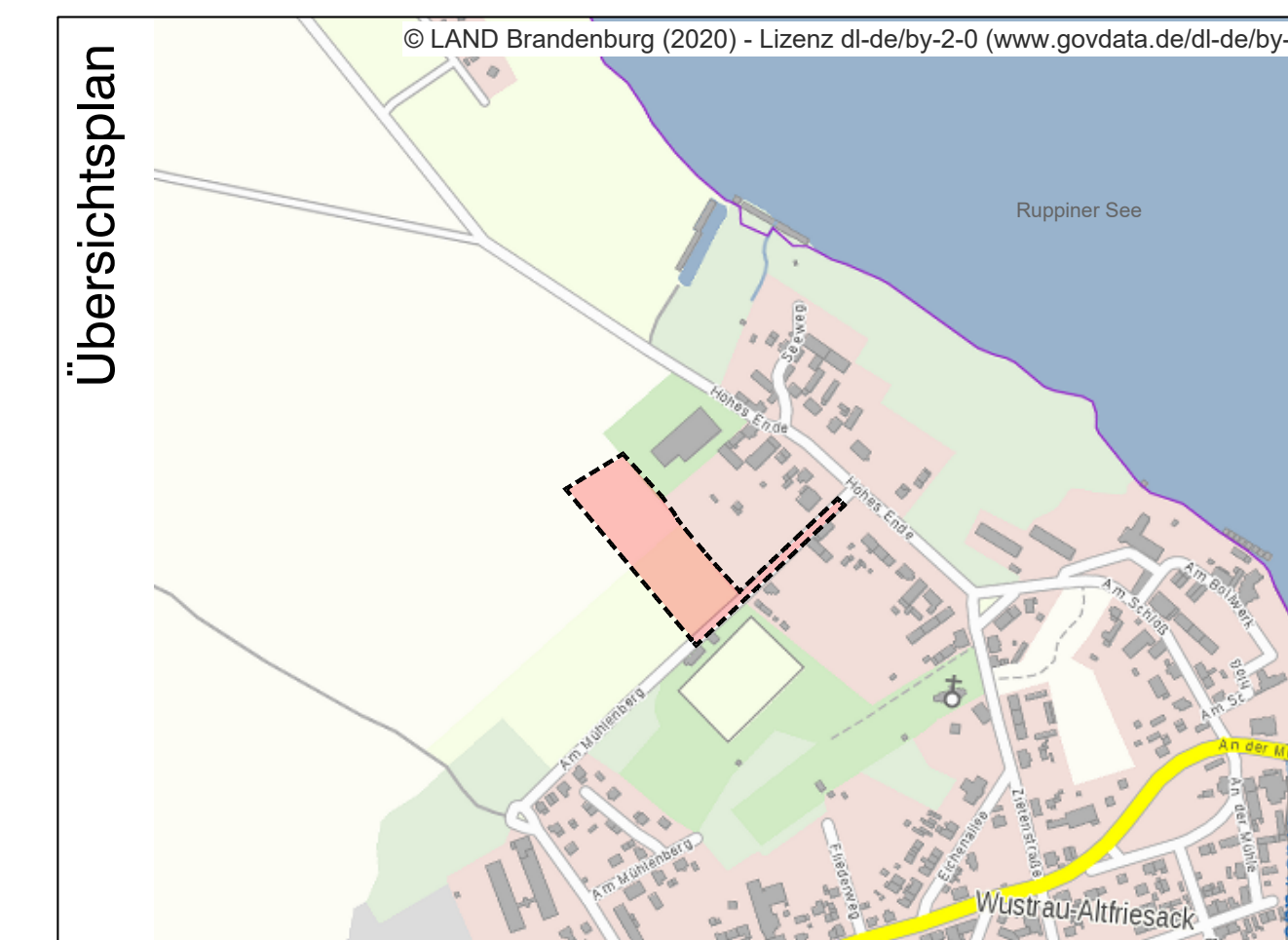
3. KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Originalität ist einwandfrei möglich.

Stand der Planunterlagen: _____

den _____

Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur



Gemeinde Fehrbellin
Johann-Sebastian-Bach-Straße 6
16833 Fehrbellin

Bebauungsplan Nr. 1
"Wohngebiet Weinberg"
Wustrau-Altfrisesack

Entwurf
Stand: 14.05.2024 M 1 : 500

TAMAX GmbH
Lietzenburger Straße 107 10707 Berlin

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1
57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

HORSTMANN UND HOFFMANN