

Bebauungsplan "Wohngebiet Nördlicher Wolfswinkel" in der Stadt Storkow (Mark)



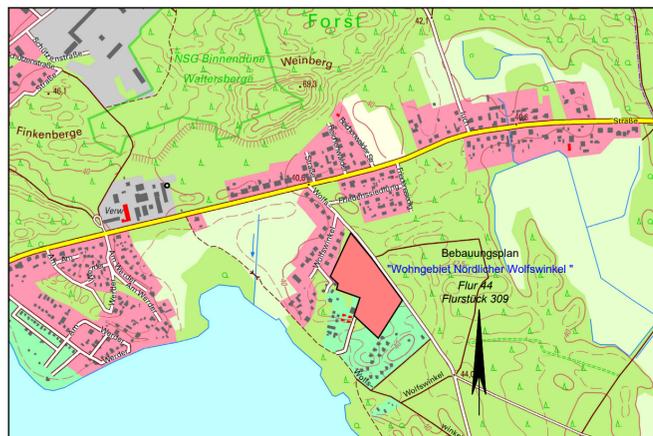
"Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)".

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (A) (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,25/ 0,3 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)
 - II 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Z)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - o 3.1. offene Bauweise (W)
 - ED 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.5. Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen: privat
- Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (A)	Anzahl der Vollgeschosse (Z)
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	
Bauweise (W)	Einzel-/Doppelhäuser

Übersichtsplan 1: 10 000



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist"
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist"
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

Textliche Festsetzungen (Teil B)

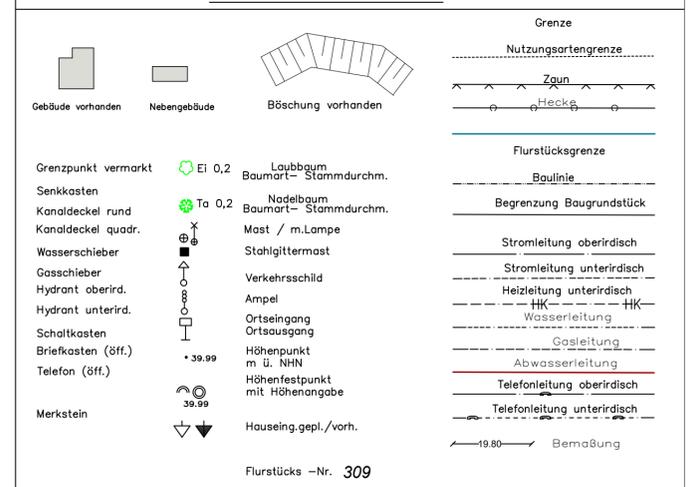
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Als Ausnahme können die unter 1 bis 3 des § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltung zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
- Im Bebauungsplangebiet werden 9 Doppelhäuser zugelassen. Die Mindestgröße der Grundstücksfläche für die Doppelhäuser wird auf 600 m² festgelegt. (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan. (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- Innerhalb der Wohnbauflächen befindet sich auf 4.958 m² Wald. Dieser wird mit Zustimmung der unteren Forstbehörde in Wohnbauland umgewandelt. Das Umwandlungsverhältnisses ist mit 1: 1 festgesetzt. Die Besicherung erfolgt über einen privat rechtlichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und einem Büro für Forst und Landschaft in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Innerhalb der Wohnbauflächen sind je Baugrundstück 2 Obstbäume, insgesamt 48 Stück mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Neben der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 muss eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gemäß DIN 18919 über einen weiteren Zeitraum von mindestens 2 Jahren gewährleistet werden.
- Außerhalb der Bebauungsplanflächen sind je Baugrundstück 2 Obstbäume, insgesamt 48 Stück mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Storkow (Mark). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Neben der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 muss eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gemäß DIN 18919 über einen weiteren Zeitraum von mindestens 2 Jahren gewährleistet werden.
- Auf dem Flurstück 309, Flur 44, Gemarkung Storkow, außerhalb der Bebauungsplanfläche wird eine Streuobstwiese von 1400 m² mit Obstbäumen, insgesamt 48 Stück im Raster von 7x7 m gesetzt. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm gemessen in 1,0 m Höhe zupflanzen. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Storkow (Mark). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Neben der Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 muss eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gemäß DIN 18919 über einen weiteren Zeitraum von mindestens 2 Jahren gewährleistet werden.
- Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen (VASB1). (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Hinweis

Folgende Arten von Obstbäumen werden für die Pflanzung auf der Bebauungsplanfläche und außerhalb der Bebauungsplanfläche für die Festsetzungen Nr. 6, 7 und 8 empfohlen:

Walnuss	Juglans regia
Kultur-Äpfel	Malus sylvestris
Süß-Kirsche	Prunus avium
Kultur-Pflaume	Prunus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis
Sauer-Kirsche	Prunus cerasus

Legende (auszugsweise)



Nr.	Art der Aenderung	Datum	Name
1.	Vorentwurf	10.08.2020	
2.	Entwurf	16.05.2021	
3.			
4.			
5.			
6.			

BÜRO SELBSTÄNDIGER INGENIEURE BSI Neu Zittauer Str. 41 - 15537 Erkner Telefon: (03362) 88 70 981 Bauplanungsgesellschaft mbH - Beratende Ingenieure		Datum	Name
entw.			D.Räthel
gez.	05_2021		M.Räthel
gepr.			
Plan.-Phase	Bebauungsplan "Wohngebiet Nördlicher Wolfswinkel" in der Stadt Storkow (Mark)	Unterschrift	
Entwurf		Beilage Nr. zum vom Blatt-Nr.	
Maßstab	1: 1000		