der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf zu bepflanzen. Hierzu sind zu pflanzen: - je 1m² der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch. Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen auf der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf bis zu 229.5m² versiegelter Fläche.

Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB auf der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf ist eine dichte Gehölzpflanzung

Je 0,5 m² versiegelter Fläche ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB festgesetzten Fläche auf

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. 8.1.2 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2)

(§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB Je 0,5 m² versiegelter Fläche auf der in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinbedarfsfläche, die über eine Versiegelung

zu entwickeln

Teilflächen **WA 1**: Mindestgrundstücksgröße 700m²

Teilfläche **WA 2**: Mindestgrundstücksgröße 700m²

BauGB) erfolgt in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

7.2 Öffentliche Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2)

7.3 Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz

nicht übersteigen.

Straßenverkehrsflächen und Baugebietsflächen im Plangebiet zulässig.

Grünfläche (§9Abs. 1 Nr. 15. BauGB)

Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.

Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB)

6.2 Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser des allgemeinen Wohngebietes

7.1 Private und öffentliche Grünflächen für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung

- Parkbänke, Abfallbehälter, Fitness- und Sportgeräte für die öffentliche Nutzung

- Parkbänke, Abfallbehälter, Fitness- und Sportgeräte für die öffentliche Nutzung

6.1 Anlagen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

In den in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen WA1 des allgemeinen Wohngebietes ist höchstens eine Wohnung je

In den in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen WA1 kann ausnahmsweise eine zweite Wohnung untergeordneter Größe

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9

Abs.1 Nr.14. BauGB) sind nur Mulden und Rigolen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zulässig.

Das auf den bebauten Grundflächen im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser, welches nicht auf dem

Baugrundstück, auf dem es anfällt, versickert oder rückgehalten werden kann, ist in die an das jeweilige Baugrundstück

angrenzende private Grünfläche, zugleich Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, einzuleiten. Die

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen für naturnahe Niederschlagsretention und

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) sind folgende Nutzungen

Die Versiegelung innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) darf insgesamt 10% der Gesamtfläche

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) sind zusätzlich zu den

baulichen Anlagen gemäß Abs.(1) naturnah gestaltete Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von

Niederschlagswasser sowie Rohrrigolen für die Retention und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz sind folgende Nutzungen zulässig:

Die Versiegelung innerhalb der öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz darf insgesamt 15% der Gesamtfläche nicht übersteigen.

- Kinderspielplatz einschließlich Spiel- und Klettergeräte, Sandspielflächen und zugehörige Nebenanlagen

-entwässerung ist die Herstellung von begrünten Mulden und Rigolen zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser der

zeichnerische Festsetzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 14

Mulden sind mit geschlossener Vegetationsdecke gemäß den nachfolgenden textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen

von 229,5m² hinausgeht, ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1m² Extensivwiese anzulegen Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Extensivwiese ist dauerhaft zu unterhalten.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der geplanten Fläche für Sportanlagen 8.2.1 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen auf der geplanten Fläche für Sportanlagen (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB auf der geplanten Fläche für Sportanlagen ist eine dichte Gehölzpflanzung zu Je 0,5 m² versiegelter Fläche ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB festgesetzten Fläche auf der geplanten Fläche für Sportanlagen zu bepflanzen. Hierzu sind zu pflanzen:

- je 1m² der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen auf der geplanten Fläche für Sportanlagen bis zu 228m² versiegelter Fläche.

Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.2.2 Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2) (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB Je 25 m² versiegelter Fläche auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Sportanlagen, die über eine Versiegelung von 228m² hinausgeht, ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1 großkroniger standortgerechter Laubbaum gebietsheimischer Arten (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die

Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.3 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche

Niederschlagsretention und -entwässerung (RW) (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB auf der geplanten öffentlichen Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) ist eine dichte Gehölzpflanzung zu entwickeln Je 0,5 m² versiegelter Fläche der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und Entwässerung (RW) zu bepflanzen.

8.3.1 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche für die naturnahe

- je 1m² der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch.

Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1m² Extensivwiese anzulegen. Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Extensivwiese ist

8.4 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A

dauerhaft zu unterhalten.

dauerhaft zu unterhalten.

Die Extensivwiese ist dauerhaft zu unterhalten.

8.4.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB) (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A sind 10 mittel- bis großkronige hochstämmige standortgerechte Laubbäume gebietsheimischer Arten (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A bis zu 250m² versiegelter Fläche. Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Straßenverkehrsfläche zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.4.2 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2) (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB Je 0,5 m² versiegelter Fläche innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A, die über eine Versiegelung von 250m² hinausgeht, ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1m² Extensivwiese anzulegen. Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Extensivwiese ist dauerhaft zu unterhalten.

8.5 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg 8.5.1 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2) (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB Je 0,5 m² versiegelter Fläche auf der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und

Radweg ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1m² Extensivwiese

Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und

Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Extensivwiese ist dauerhaft zu unterhalten.

8.6 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche 8.6.1 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage (Teilfläche 2) (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB Je 0,5 m² zusätzlich versiegelter Fläche auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Schäferweg ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1m² Extensivwiese anzulegen. Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und

8.7 Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Teilfläche 2) Parkanlage (Parkwege und bauliche Anlagen)

Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen.

8.7.1 Anlage einer Extensivwiese innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB Je 0,5 m² versiegelter Fläche auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 2) 1m² Extensivwiese anzulegen. Hierzu ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen. Die Anlage der Extensivwiese hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Extensivwiese ist dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen auf der geplanten öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz. Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße B

8.9.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße B

(§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB) (§9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB) Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße B sind 30 mittel- bis großkronige hochstämmige standortgerechte Laubbäume gebietsheimischer Arten (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen dienen dem anteiligen Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße B bis zu 750m² versiegelter Fläche. Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Straßenverkehrsfläche zu Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.10 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen für geplante Eingriffe im Plangebiet innerhalb der geplanten Wohngebietsflächen und der privaten Flächen für die naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung (RW) 8.10.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der geplanten Wohngebietsflächen (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB) Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen allgemeines Wohngebiet je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter gebietsheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen. Diese Forderung kann auch durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstgehölzen (Süßkirsche, Apfel, Birne) gebietsheimischer Sorten, auf Sämlingsunterlage veredelt, erfüllt werden.

jeweiligen Grundstück zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. 8.10.2 Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche für die naturnahe

Die Pflanzungen dienen dem anteiligen Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung innerhalb der

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Innutzungnahme des ersten Gebäudes auf dem

Wohngebietsflächen. Hierbei ist 1 Baum je 25m² versiegelter Fläche anzurechnen.

gebietsheimischer Strauch.

Niederschlagsretention und -entwässerung (RW) (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB auf der geplanten privaten Grünfläche für die naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung (RW) sind dichte Gehölzpflanzungen zu entwickeln. Je 0,5 m² versiegelter Fläche auf dem zugehörigen Baugrundstück ist hierbei 1m² der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 25 a) BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen zu bepflanzen, bis die zum Grundstück gehörende Fläche zum Anpflanzen vollständig bepflanzt ist. Hierzu sind zu pflanzen:

- je 1m² der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a) BauGB ein Stück standortgerechter

Die Pflanzungen dienen dem anteiligen Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung innerhalb der Wohngebietsflächen. Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.10.3 Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb privater Grünflächen für die naturnahe Niederschlagsretention

und Entwässerung (RW) (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen für die naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung (RW) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen sowie Anlagen für die Regenwasserretention und -versickerung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

8.10.4 Durchschlupffähige Einfriedungen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

Katastervermerk

Umgrenzung von Flächen für den Ausgleich von Eingriffen

in Boden, Natur und Wasser außerhalb des Plangebietes

Liegenschaftskarte des Kataster- un

22.06.2022

8.11 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

8.12 Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelungen im Plangebiet des

Hinweisliche Darstellung

i<mark>■</mark> des Bebauungsplans

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandenes Gewässer

vorh. Böschung / vorh. Mauer

vorhandene Zäunung

vorhandener Baum

vorhandene Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude / bauliche Anlage

vorhandene Flächenversiegelung Beton / Asphalt

(mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser)

vorh. Geländehöhe in m über NHN im DHHN 2016

vorh. Kanaldeckel mit Angabe Deckelhöhe

Darstellungen der Plangrundlage

5m₁ Bemaßung Maßangabe in Meter

Bebauungsplanes 82/2022 innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) 8.12.1 Anlage einer Streuobstwiese innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelungen im Plangebiet des Bebauungsplanes 82/2022 (§9 Abs.1 Nr. 20 und 25.a) BauGB i. V. m. §9 Abs.1a BauGB)

(1) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, welche überlagernd auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage (Teilfläche 1) zeichnerisch festgesetzt ist, ist eine Extensivwiese mit Obstgehölzen als Streuobstwiese zu entwickeln. Hierzu sind zu pflanzen: - 182 Stück hochstämmige Obstgehölze (Süßkirsche, Apfel, Birne) gebietsheimischer streuobstgeeigneter Sorten, auf Sämlingsunterlage veredelt (Stammumfang 12 bis 14cm). Die Gehölzpflanzungen sind vor Biberverbiss zu schützen. - Auf der übrigen Fläche ist eine Extensivwiese aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern aus Regiosaatgut (Ostdeutsches Tiefland) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. (2) Ein 5m breiter Streifen entlang des Koppehofer Feldgrabens sowie die Zufahrt vom Schäferweg zu diesem Streifen sind für die

Pflege durch den Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel" von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

(3) Die Maßnahme gemäß Abs.(1) wird als Ausgleich den Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet des

Bebauungsplanes 82/2022 vollständig zugeordnet.

Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung) in der

(3) Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70239, Dorfkern deutsches Mittelalter, Burgwall Mittelalter, Burgwall slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Turmhügel deutsches Mittelalter.

III. Hinweise zum Artenschutz

Avifauna - Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder Schädigung der Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) Avifauna - Maßnahmen zur Vermeidung der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungsund Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Sollten Eingriffe in Gehölzbestände erforderlich werden, sind die zu beseitigenden Gehölze zuvor durch eine fachkundige Person zu begutachten und auf das Vorkommen geschützter Arten (Avifauna) zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sollten Fortpflanzungsstätten (Avifauna) oder Rückzugsräume (Fledermäuse) geschützter Arten in den betroffenen Gehölzen festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des § 44 BNatSchG festzulegen. Die Regelungen des §39 BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten.

IV. Hinweis zum Immissionsschutz

Vorsorgliche Maßnahmen Artenschutz (Avifauna)

Im Hinblick auf eine weiterführende Erhöhung der Wohnqualität wird zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Autobahn A10 empfohlen, zum Schlafen dienende Räume nach Möglichkeit vom Schäferweg / BAB10 abgewandt anzuordnen.

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Oberkrämer hatte auf ihrer öffentlichen Sitzung am 02.12.2021 gemäß \$2(1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Oberkrämer hatte auf ihrer öffentlichen Sitzung am 08.12.2022 Änderungen zum Aufstellungsbeschluss gemäß §2(1) BauGB beschlossen. Der geänderte Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt

Gemeinde Oberkrämer, den ... Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §1(4) BauGB beteiligt. Koppeh Gemeinde Oberkrämer, den ..

> Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 16.01.2023 bis einschließlich 17.02.2023 erfolgt.

Gemeinde Oberkrämer, den ... 1. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4 (1) Satz 1 BauGB mit Anschreiben vom 10.01.2023 durchgeführt. Zugleich wurde zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.

Gemeinde Oberkrämer, den . Die Gemeindevertreterversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Oberkrämer, den .. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ergänzend wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung in das Internet

https://www.oberkraemer.de/politik-verwaltung/aktuelle-bekanntmachungen/ eingesehen werden. Gemeinde Oberkrämer, den ... Der Bürgermeister Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 (2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom

eingestellt. Die Unterlagen konnten jederzeit während der Auslegungsfrist unter

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters von ...

zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offenlage Gemeinde Oberkrämer, den ...

8. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Gemeinde Oberkrämer, den .

planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich. Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der

.. bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen Der Bebauungsplan in der Fassung vom . des Bebauungsplanes, wurde am ... von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Gemeinde Oberkrämer, den ... Der Bürgermeister Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans einschließlich der textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertreterversammlung vom ...

Ausgefertigt .. (Unterschrift Hauptverwaltungsbeamte) 12. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10(4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am . . im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt

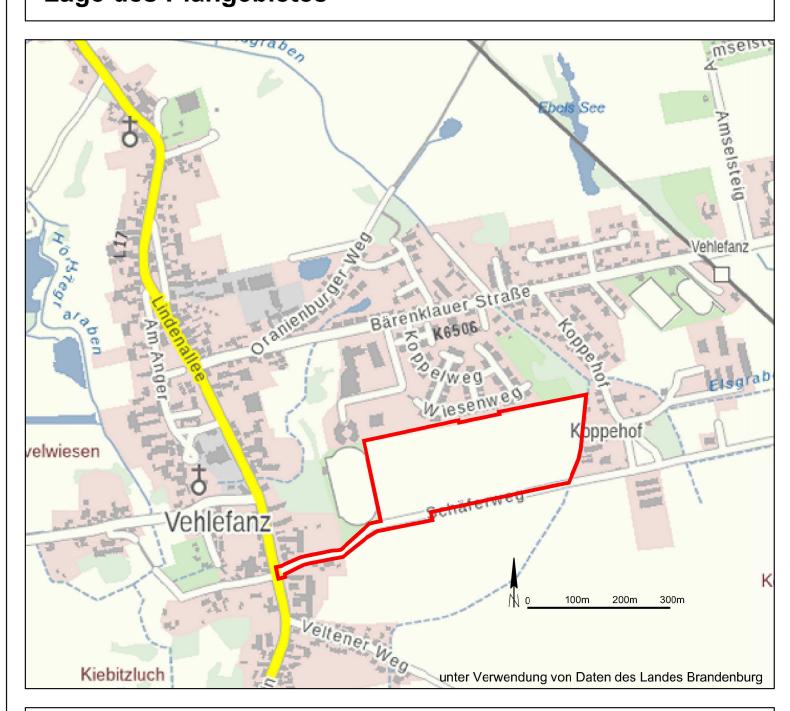
gemacht worden. Die Satzung ist am .. . in Kraft getreten. Gemeinde Oberkrämer, den ...

Der Bürgermeister

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBI.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBI.I/23, [Nr. 18]) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Lage des Plangebietes



Gemeinde Oberkrämer, OT Vehlefanz Bebauungsplan Nr.80/2021 "Wohngebiet am Schäferweg"

Entwurf Dezember 2023

Planverfasser: Dipl.-Ing. Anke Ludewig, - Architektin -Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer Planungsbüro Ludewig GbR Rosa-Luxemburg-Straße 13 16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916

e-mail ludewig@planungsbueroludewig.de

<u>Ludewig</u>