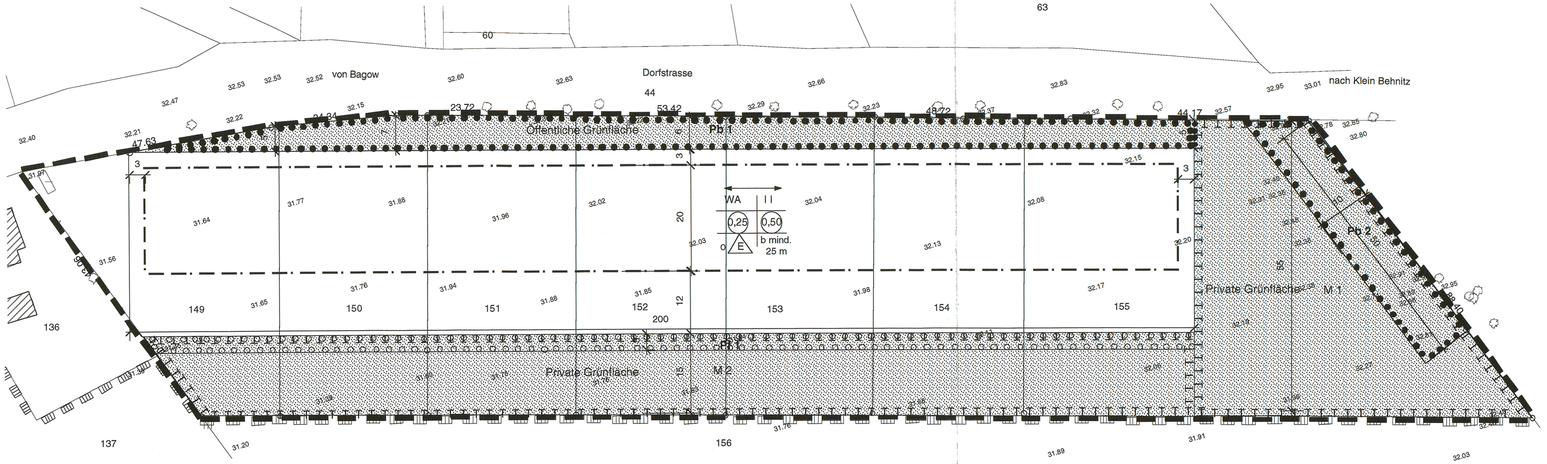


LEGENDE

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,25 — Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

0,50 — Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16, 20 BauNVO)

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB)

o — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

b mind. 25 m — Mindestbreite der Einzelgrundstücke

1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen
öffentliche Grünflächen

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bo - den, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

1.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)

Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.7 Sonstige Planzeichen und Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6 — Maße in m

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Firstrichtung

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN

LSG — Grenze Landschaftsschutzgebiet "Westhavelland"

4. ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

140 — Flurstücksgrenze mit Grenzstein, Flurstücksbezeichnung

32,25 — Höhe in m nach DHHN 92

Gebäudebestand

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Mindestbreite der Baugrundstücke

Gehört zum Beschluß vom 09.06.2005.
i. A.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
siehe Planeinschriebe
In dem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO, Tankstellen, nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
siehe Planeinschriebe
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschließlich der Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 20 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)
siehe Planeinschriebe

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)
siehe Planeinschriebe

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
siehe Planeinschriebe

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
siehe Plandarstellungen

1.3.3 Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
siehe Planeinschriebe
Die Mindestbreite der Einzelgrundstücke wird mit 25 m festgesetzt.

1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
siehe Plandarstellungen

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die in der Planzeichnung mit M 1 und M 2 gekennzeichneten Flächen sind als Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

1.5.1 Minimierung der Versiegelung
Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.
Z.B. sind folgende Varianten möglich:
- Pflasterungen mit mind. 30 % Fugenanteil
- Wassergebundene Decken
- Rasenziegel.

1.6 Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB)

1.6.1 Pb 1
Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche und mit Pb 1 gekennzeichneten Fläche ist als Vegetationsfläche zu erhalten. Die öffentliche Grünfläche kann durch die Anlage von einer Grundstückszufahrt je Baugrundstück in einer Breite von 3 m unterbrochen werden. Auf der Fläche sind parallel zur Geltungsbereichsgrenze 17 gleichartige Bäume der Artenliste 3 (Hochstamm, Mindest- Stammumfang 16- 18 cm) zu pflanzen.

1.6.2 M 1 - Pb 2
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche M 1 und mit Pb 2 gekennzeichneten Fläche ist die bestehende Gehölzvegetation zu erhalten und durch Pflanzung von 3 Bäumen der Artenliste 2 (Hochstamm, Mindest- Stammumfang 14- 16 cm) und 50 Sträuchern der Artenliste 1 (Leichtsträucher, 70- 90 cm) zu ergänzen.

1.6.3 M 2 - Pf 1
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche M 2 und mit Pf 1 gekennzeichneten Fläche sind 8 Gehölzgruppen mit je 20 Sträuchern der Artenliste 1 (Leichtsträucher, 70- 90 cm) anzulegen. Die Pflanzungen sind parallel zur südlichen Grenze der Baugrundstücke anzulegen.

1.6.4 M 3 - Fassadenbegrünung
In dem festgesetzten Wohngebiet sind mindestens 50% der Fassadenflächen von Garagen und Carports durch Pflanzung geeigneter Rank, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Pro lfd. 5 m Fassadenlänge sind mindestens 2 Rank, Schling- oder Kletterpflanzen zu pflanzen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 2 Nr. 1 BbgBO)

2.1.1 Dächer
siehe Planeinschriebe
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dachformen zulässig.
Ausgenommen von diesen Festsetzungen ist die Gestaltung von Garagen, Carports und von Nebenanlagen entspr. § 14 BauNVO.

3. ARTENLISTEN

Artenliste 1: Sträucher und Großsträucher

Besen-Ginster	Sarothamnus scoparius
Faulbaum	Frangula alnus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Holunder	Sambucus nigra
Schwarzdorn	Prunus nigra
Brombeere	Rubus fructicosus
Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna

Artenliste 2: Bäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Sand-Birke	Betula pendula
Silber-Weide	Salix alba
Zitterpappel	Populus tremula
Esche	Fraxinus excelsior
Sal-Weide	Salix caprea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Wild-Apfel	Malus sylvestre

Artenliste 3: Straßenbäume

Winterlinde	Tilia cordata	Birke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur	Apfel	Malus domestica
Pflaume	Prunus domestica		

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN

Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im Landschaftsschutzgebiet "Westhavelland".

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.12.2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I Nr. 12, S. 210)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Naturschutzneuordnungsgesetz vom 23.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. Bbg. I S. 208), geändert durch Artikel 1 des 3. BbgFRG vom 17.12. 1996 (GVBl. I/96, S.364, zuletzt geändert am 10.Juli 2002 (GVBl. I S. 62)

VERFAHREN

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung Päwesin erfolgte in der Sitzung am 15.07.04. Dies wurde am 19.07.04 ortsüblich bekannt gemacht.
Beetzsee, den 22.05.05

Siegel:

Kühne — Vorsitzende der Gemeindevertretung
i.V. Zimmermann — Amtsdirektor

Die für die Raumordnung und Landesplanung sowie Regionalplanung zuständigen Behörden sind mit Schreiben vom 06.09.04 beteiligt worden.
Beetzsee, den 22.05.05

Siegel:

i.V. Zimmermann — Amtsdirektor

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Erläuterung und Erörterung der Planungsziele, der wesentlichen Planinhalte und Auswirkungen der Planung in einer Bürgerversammlung am 16.09.04.
Beetzsee, den 22.05.05

Siegel:

Kühne — Vorsitzende der Gemeindevertretung
i.V. Zimmermann — Amtsdirektor

Die Gemeindevertretung Päwesin hat am 20.01.04 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Jan. 2004 einschließlich der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung bzw. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen.
Beetzsee, den 22.05.05

Siegel:

Kühne — Vorsitzende der Gemeindevertretung
i.V. Zimmermann — Amtsdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Jan. 2004 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.04.04 bis 26.05.04 im Amt Beetzsee während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich vorgebracht werden können, ortsüblich durch öffentlichen Aushang vom 23.01.04 bekannt gemacht worden.
Beetzsee, den 22.05.05

Siegel:

i.V. Zimmermann — Amtsdirektor

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.05.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert worden.
Beetzsee, den 22.05.05

Siegel:

i.V. Zimmermann — Amtsdirektor

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung Päwesin vom 15.06.04. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Beetzsee, den 22.05.05

Siegel:

Kühne — Vorsitzende der Gemeindevertretung
i.V. Zimmermann — Amtsdirektor

Die verwendete Planunterlage 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 neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Ort, Datum Brandenburg vom 27.4.2005

Siegel:

Schastian Pätzold — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vermessungsstelle

Die Gemeindevertretung Päwesin hat in ihrer Sitzung vom 15.06.04 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom Jan. 2004 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.
Beetzsee, den 22.05.05

Siegel:

Kühne — Vorsitzende der Gemeindevertretung
i.V. Zimmermann — Amtsdirektor

Der Bebauungsplan in der Fassung vom Jan. 2004 ist mit Verfügung vom 09.06.05, AZ 24.1.05, von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt worden.
Beetzsee, den 13.06.05

Siegel:

Amtsdirektor Zimmermann

Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Beetzsee, den 13.06.05

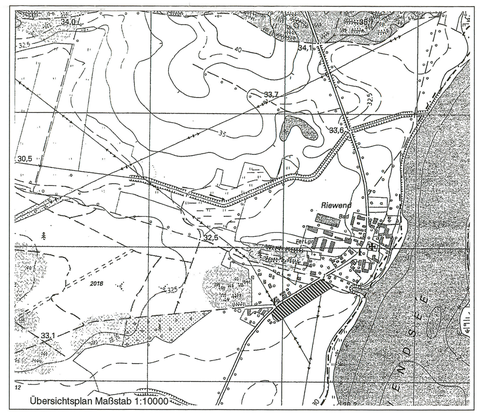
Siegel:

Kühne — Vorsitzende der Gemeindevertretung
Amtsdirektor Zimmermann

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 07.07.2005 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Beetzsee, den 11.08.2005

Siegel:

Amtsdirektor Zimmermann



Übersichtsplan Maßstab 1:10000

Gemeinde Päwesin OT Riewend — Amt Beetzsee

Bebauungsplan Wohnbebauung Riewend "Dorfstraße"

Entwurf : Januar 2004

Gemarkung: Riewend, Flur 1 Flurstück 39 teilweise

Maßstab 1 : 500 (im Original)

0 — 10 — 30 — 50 — 80

lindenau & mackrodt planungsgesellschaft

Raumplanung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Bauplanung

Ebereschenweg 37
14557 Michendorf
OT Wilhelmshorst

Tel.: 033205 - 54528
Fax: 033205 - 54530
e-mail: LM-Planung@t-online.de