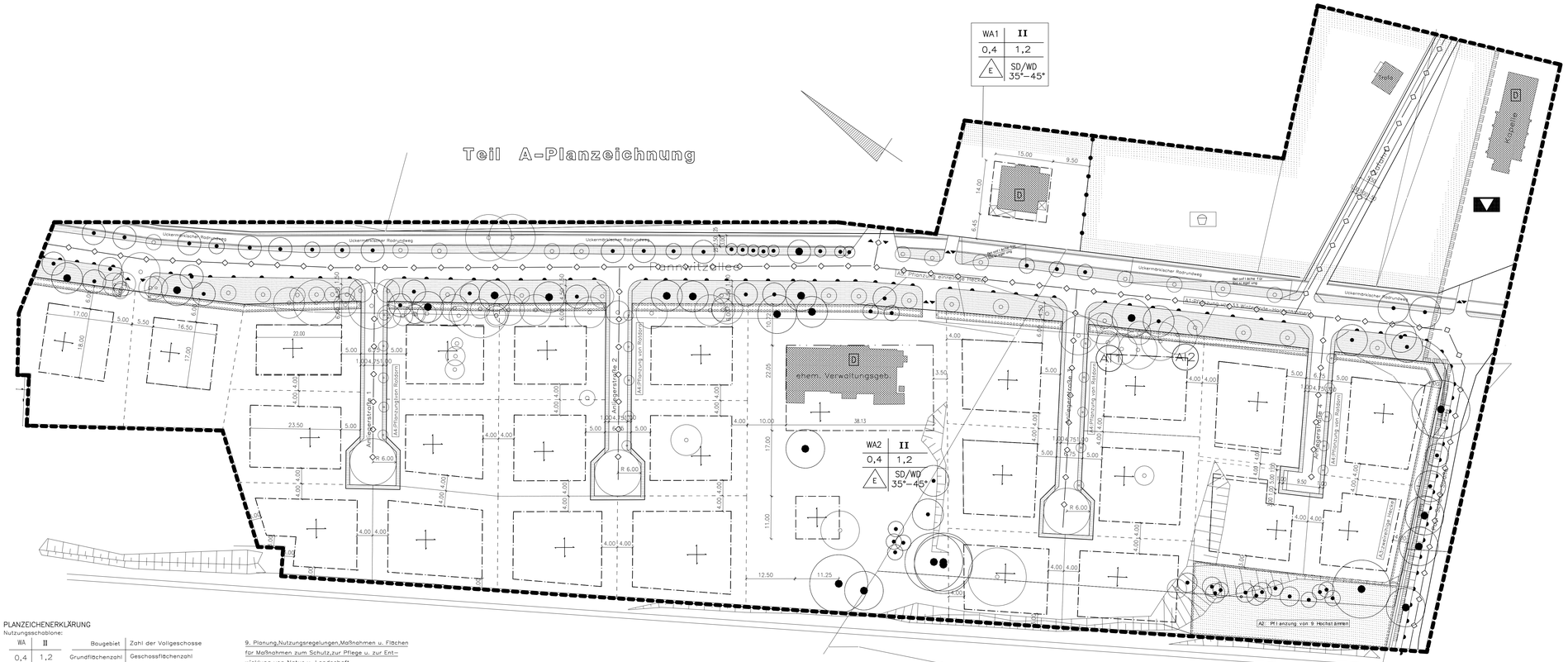
Teil A-Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone:

WA	II		Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,2		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
E	SD/WD 35°–45°		Bauweise	Dachform Dachneigung

1. Art der baulichen Nutzung (Par.1–11 BauNVO u. Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA allgemeines Wohngebiet (Par. 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (Par. 16 BauNVO u.Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl GRZ

1,2 Geschossflächenzahl GFZ

Zahl der Vollgeschosse:

II zwei Vollgeschosse als Höchstzahl

3. Bauweise(Par.9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. Par. 22 u. 23 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

Hauptfirstrichtung Satteldach

4. Flächen für den Gemeinbedorf (Par. 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

kulturellen Zwecken dienendes Gebäude

5. Verkehrsflächen (Par.9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein– u. Ausfahrt

Ein– u. Ausfahrt

6. Grünflächen (Par. 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen (auch Randsignatur)

Spielplatz

7. Hauptversorgungs– u. Hauptabwasserleitungen (Par.5 Abs.2 Nr.4 u.Abs.4,Par.9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

unterirdische Leitung für Trinkwasser,Abwasser, Gas, Telefon u. Elektrizität

8. Flächen für Landwirtschaft und Wald(Par.5,Abs.2 Nr.9 u.Abs.4,Par.9 Abs.1 Nr.18 u. Abs.6 BauGB)

Flächen für Wald (auch Randsignatur)

9. Planung,Nutzungsregelungen,Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (Par.5 Abs.2 u.4,Par.9 Abs.1 Nr.20,25,Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Baumen

10. Regelungen für die Stadterhaltung u. für den Denkmalschutz (Par.5 Abs.4,Par.9 Abs.6,Par. 172 Abs. 1 BauGB)

D Einzelanlagen(unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

11. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

SD Satteldach
WD Walmdach

SD/WD Dachform Satteldach (mit Walmdach möglich) mit Dachneigung

geplante Grundstücksgrenze

vorhandene Grundstücksgrenze

A1 durch Altlasten belasteter Bereich (siehe Begründung zum B–Plan Punkt 3.7.5)

A1.1 ehemalige Waschrampe

A1.2 ehemaliges Fettlager

12. Nachrichtliche Übernahme:

vom Landkreis Uckermark: Uckermärkischer Radrundweg

vorhandene Gebäude

Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten, im Sinne des Naturschutzrechtes aus Landschaftsplan Lychen/Retzow v. Februar 1999

Teil B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der Nutzung**

Das Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach Par. 4 BauNVO. Nicht zugelassen sind Anlagen gem. BauNVO Par. 4,Abs. 3, Nr.4 und 5.

2. **Maß der Nutzung**

Als Grundflächenzahl(GRZ) wird 0,4 festgelegt. Überbaute u. versiegelten Flächen, wie Garagen, Carports, Straßen u. sonstige sind in die GRZ einzurechnen.Die Geschossflächenzahl (GFZ)beträgt1,2. Im WA1 und WA2 gilt die Zweigeschossigkeit als Höchstmaß.

3. **Bauweise**

Die offenen Bauweise gilt für das ganze B–PLange–biet. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Die Baulinie für die an der Pannwitzallee gelegenen Grundstücke befindet sich 6 m von der neuen Grundstücksgrenze entfernt in westlicher Richtung. Alle anderen Bebauungen richten sich nach den festgelegten Baugrenzen.

4. **Gestaltungsregelungen**

4.1 Dach

Als Dachform sind Sattel–,Walm– oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung (DN) von 35°–45° zulassig. Bei dreigeschossigen Gebäuden sind Mansarddächer erlaubt.
Die Dacheindeckung ist mit Dachsteinen,Tonziegel oder Schiefer auszuführen.
Die Farbgebung der Dächer ist in Rot–oder Braun–tänen oder Anthrazitfarben herzustellen.
Gauben sind als Schlepp–,Spitz–,Giebel– oder Fledermausgaube zu errichten. Die Eindeckung dieser hat materialgleich mit dem Hauptdach zu erfolgen.
Der Einsatz von Solaranlagen ist nur bei Neubau–ten zulassig.

4.2 Fassade

Die Putzfassaden für Wohnhäuser u. Garagen sind in hellen Farbtönen herzustellen.Klinkerfassaden sind zulässig.

4.3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen, welche an die Pannwitz–allee grenzen, sind als lebende Hecken in einer Höhe von 1,25 m auszubilden. Eine zusätzliche Einfriedung ist zugelassen, wenn die Sichtbarkeit der Hecke von der Straße nicht beeinträchtigt wird u. die Höhe der Hecke nicht überschreitet. Alle anderen Einfriedungen sind nicht haher als 1,25 m zu errichten.

4.4 Nebenanlagen

Auf den Flächen zwischen Grundstücksgrenze und Baulinie entlang der Pannwitzallee sind Garagen, Carports u. Nebenanlagen nach Par.12 BauNVO u.Nebenanlagen nach Par. 14 Abs.1 BauNVO nicht zu errichten; ausnahmsweise sind nichtüberdachte Stellplätze zulässig. Außerhalb der Baugrenzen gilt für die Errichtung von Nebenanlagen die BbgBO gem. BauNVO Par. 23, Abs.5 .

4.5 Weitere Festsetzungen

Öffentliche Straßen u. Platze sind an die öffent–liche Regenentwässerung anzuschließen.
Niederschlagswasser von den Grundstücken ist auf den Grundstücke zu versickern.

4.6 Sonstige Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen auf Wohn–grundstücken zu begrünen, gärtnerich anzulegen und zu unterhalten.

4.7 Wege und Zufahrten

Die Befestigung von Wegen u. Zufahrten auf den Grundstücksflächen, einschl. Anliegerstraßen ist mit wasser– u. luftdurchlassigem Aufbau herzustel–len. Befestigungen wie Betonunterbau,Fugenverguss, Asphaltierung u. Ähnliches sind unzulässig.

4.8 Standort für Abfallbehälter

Mülbehälterstandorte sind straßenseitig mit einer Hecke, mit einem zu begrünenden Rankgerüst oder mit einer Holzverkleidung abzuschirmen.

5. **Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan**

5.1 A1: Als Ausgleich für den Verlust von 4 Bäumen aus der ersten Reihe und 33 Bäumen aus der zweiten Reihe der nach Par. 31 BbgNatSchG geschützten Allee sind in die Ostseite u.in die Westseite der Allee auf den im Plan dargestellten Baumstandorten Hochstämme der Winter–Linde(Tilia cordata) mit einem Stammumfang von 12–14 cm(gemessen in 1 m Hahe) zu pflanzen u. zu unterhalten.(Par.9 Abs.1 Nr 25a BauGB)

5.2 A2: Als Ausgleich für den Verlust von 9 Bäumen zur Freistellung der Baufelder sind Gehölzpflanzungen in der unter 4.1(Grünordnungsplan) genannten Ausgleichsfläche Hochstämmen mit einem Stammumfang von 12–14 cm(gemessen in 1 m Hahe) zu pflanzen u. zu unterhalten. Es sind Arten der Vorschlagliste zu verwenden.(Par.9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

5.3 Die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölz–pflanzungen müssen zu mindestens 30% aus standort–heimischen Arten der Gehölzliste im Landschafts–plan bestehen. (Par.9(1) 25a BauGB)

5.4 Die auf der Karte gekennzeichneten Flächen sind mit entsprechenden Pflanzungen aus standortheimi–schen Gehölzen zu begrünen:
A3:zweireihige Hecke aus Arten mit Sichtschutzwir–kung,Es sind Arten der Vorschlagliste zu verwenden (Par.9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB),Mindestbreite 2,50 m,Länge ca.60 m.
A4: Baumpflanzungen entlang der Anwohnerstraßen sind mit Hochstämmen von Rotdorn(Crataegus laevigata"Paul's Scarlett") mit einem Stammumfang von 10–12 cm(gemessen in 1 m Höhe) auszuführen und zu
A5:Entlang der östlichen Grundstücksgrenzen zur Pannwitzallee sind als Begrenzung einreihige Hek–ken aus Arten der angegangenen Gehölzliste zu pflanzen(Mindestbreite 1,50 m,Länge ca. 375 m).
A6:Weitere 8 Hochstämme Winterlinden werden in der Fortsetzung der Pannwitzallee in nördlicher Rich–tung auf die Ostseite gepflanzt.

5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.5.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflachen od. gärtnerisch anzulegen u. zu erhalten.(Par.9(1) 25a BauGB)

6. **Baunebenrechtliche Hinweise**

Die Bestimmungen des BbgDSchG für alle Boden– und Einzeldenkmale sind zu beachten.

7. **Hinweise**

7.1 Längen–u. Höhenangaben erfolgen in Meter.
7.2 Die Katasterkarte entspricht für den Geltungs–bereich des Bebauungsplanes dem Stand vom Jan.2001
7.3 Der zugrundegelegte Höhen–u.Lageplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem Stand vom Januar 2001.
7.4 Altlasten:
Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind,nach den Untersuchungsberichten von LOBBE von 1997 u. UWEG von 2001,nach Bodenkontaminationen vorhanden. Diese Flächen (A1=ehemalige Waschrampe u. A1.2=ehemaliges Fettlager) sind in ihrer Erheb–lichkeit,Flächenausdehnung u. Sanierungserforder–nis erfasst. In der Stellungnahme des Umweltamtes des Landreises Uckermark vom 01.12.1999 und 31.05.2001 sind die Sanierungsmaßnahmen u.–erfor–dernisse für das Plangebiet festgelegt.
Die Sanierungsmaßnahmen sind bis zur Nutzungsauf–nahme des Gebietes als Wohnbauland abzuschließen.
7.5 Pro Stellplatz auf einem Grundstück sind zwei Straucher der Gehölzliste in unmittelbarer Nahe der Stellplätze zu pflanzen.(Par.9(1)25a BauGB)
7.6 Pro vier bis sechs Stellplätze auf einem Grund–stück ist ein Baum der Gehölzliste in unmittel–barer Nahe der Stellplätze zu pflanzen. (Par.9(1) 25a BauGB)
7.8 Eine dreijährige Entwicklungs–u. Erhaltungspflege der Granflachen gem. DIN 18919 ist zu leisten.
Das Baum–u. Strauchtellungsverbot des Par.34 Nr.1 BbgNatSchG ist zu beachten.Für unvermeidbare Baum–u. Strauchfallungen im Zeitraum vom 1.März bis 30. September ist gem Par.36 BbgNatSchG schriftlich eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Natur–schutzbehörde zu beantragen.
7.8 Das Planungsgebiet befindet sich in einem kampf–mittelbelastetem Gebiet. Damit ist für die Ausfüh–rung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbe–scheinigung erforderlich.Anträge zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung können beim staatlichen Munitionsbergungsdienst gestellt werden.

8. **Gesetzliche Grundlagen**

Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes sind folgende Gesetzestexte:
–die Planzeichenverordnung(PlanZV90) vom 18.12.1990(BGBl. I 1991,S.58)
–das Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung der Be–kanntmachung vom 23.09.2004,zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011(BGBl.I S. 1509)
–die Brandenburgische Bauordnung(BbgBO) in der Fassung vom 17.09.2008 (GVBl.I,S.226,zuletzt geän–dert durch Artikel2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl.I 1/10 Nr 39)
–die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung–BauNVO) in der in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132)zu–letzt geändert am 22.04.1993(BGBl. I,S.466)
–das Gesetz über den Naturschutz u. die Land–schaftspflege im Land Brandenburg(Brandenburgi–sches Naturschutzgesetz–BbgNatSchG) vom 26.05.2004 (GVBl.I, S.350),zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2010 (GVBl.I,NR.28)
–das Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz–BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl.I S. 2542), zuletzte geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 06.10.2011(BGBl.I S. 1986
das Gesetz über den Schutz u. die Pflege der Denk–male im Land Brandenburg(Brandenburgisches Denk–malschutzgesetz–BbgDSchG)
–das Gesetz über die Durchforschung des Reichsge–bietes nach nutzbaren Lagerstätten(Lagerstättenge–setz) ausgefertigt am 04.12.1934(RGBl. I S.1223; BGBl.III 750–11) zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10.11.2001(BGBl.I S.2785)
– das Brandenburgische Wassergesetz–BbgWG v. 08.12.2004 (GVBl. I S. 301,320)
das gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Was–serhaushaltsgesetz–WHG) vom 31.07.2009(BGBl.I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)
–das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft u. Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen(Kreislaufwirtschafts–u. Abfallgesetz) vom 27.09.1994 (BGBl. I S.2705),zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.10.2011

PFLANZLISTE:

I. Bäume erster Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn, in Arten
Acer pseudoplatanus	Bergahorn, in Arten
Tilia cordata	Winter–Linde, in Arten
Tilia platyphyllos	Sommer–Linde, in Arten
Quercus robur	Stiel–Eiche
Quercus petraea	Trauben–Eiche
Ulmus glabra	Berg–Ulme

II. Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	Feld–Ahorn
Betula pendula	Hänge–Birke
Carpinus betulus	Hain–Buche
Crataegus laevigata	Weißdorn, in Arten
Corylus colurna	Baum–Hasel
Malus sylvestris	Holz–Apfelbaum
Malus silva	Reifer Wildapfelbaum
Prunus avium	Vogel–Kirsche
Prunus cerasifera	Gemeine Kirsche
Prunus padus	Trauben–Kirsche
Prunus domestica	Stauch–Kirsche
Pyrus communis	Wildbirne, in Arten
Salix alba	Silber–Weide
Salix caprea	Sal–Weide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche, in Arten
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter–Linde
Ulmus minor	Feld–Ulme

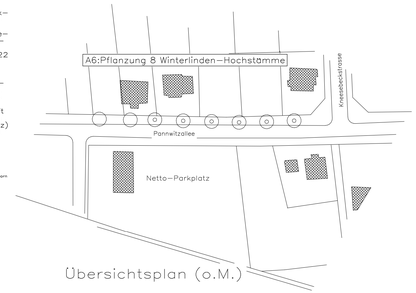
III. Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunde–Rose
Rosa rubiginosa	Wein–Rose
Rosa rugosa	Apfel–Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

IV. Heisterpflanzen

Acer campestre	Feld–Ahorn
Carpinus betulus	Hain–Buche
Corylus avellana	Haselnuss
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Syringa vulgaris	Flieder

A6: Pflanzung 8 Winterlinden–Hochstämme



VERFAHRENSVERMERKE

A BESCHLÜSSE

1. Die Stadverordnetenversammlung der Stadt Lychen hat in ihrer Sitzung vom ..... den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Pannwitzallee West" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am ..... in der "Templiner Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden. Das Verfahren wird nahc § 13 BauGB - vereinfachtes Verfahren - durchgeführt

Lychen,
Ort, Datum Unterschrift Bürgermeister

2. Die Stadverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dazugehöriger Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lychen,
Ort, Datum Unterschrift Bürgermeister

3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen hat die Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lychen,
Ort, Datum Unterschrift Bürgermeister

4. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen als Satzung beschlossen. Die Begründung der 2. Änderung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lychen vom ..... gebilligt.

Lychen,
Ort, Datum Unterschrift Bürgermeister

B VERFAHREN

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß dem Gesetz zu dem Landesplanungs–vertrag in der Anlage zu Artikel 1 Abs. 2, 4. Abschnitt in Verbindung mit § 1 , Abs. 4 BauGB beteiligt worden

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden in der Stadt Lychen nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in der "Templiner Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lychen,
Ort, Datum Unterschrift Bürgermeister

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

Lychen,
Ort, Datum Siegel Unterschrift

5. Die Bebauungsplansatzung der 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

6. Die Inkraftsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer währen der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in der "Templiner Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... In Kraft getreten.

Lychen,
Ort, Datum Siegel Unterschrift Bürgermeister

Plan
Bebauungsplan Pannwitzallee West 2. Änderung

Maßstab:
M 1:500

Auftraggeber:
Amt Lychen
Am Markt 1
17279 Lychen

Planung:
Ing.–Büro A. Schönfeldt
Bahnhofstr. 5 – 17279 Lychen

Datum: 15.06.2012
bearb.:Schönfeldt