

Gemeinde Planebruch, OT Cammer

Amt Brück

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohngebiet Tornower Straße / Lehniner Straße"

Gemarkung Cammer, Flur 5,

Planungsstand: Entwurf, März 2020

Auftraggeber:

Gemeinde Planebruch
vertreten durch das Amt Brück
Ernst-Thälmann-Str. 59
14822 Brück

Auftragnehmer:

Plan-Faktur - Ralf Rudolf und Dennis Grüters GbR
Glogauer Straße 20
10999 Berlin

Begründung

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Planebruch des Amtes Brück hat am 09.07.2019 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Tornower Straße / Lehniner Straße" zu ändern.

Planungsziel ist die Ausweitung der zulässigen Dachformen sowie der Grundstückseinfriedungen. Das Plangebiet befindet sich östlich der Lehniner Straße und nördlich der Tornower Straße im Ortsteil Cammer der Gemeinde Planebruch.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Tornower Straße / Lehniner Straße" liegt in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.12.1996 vor.

Für die Änderung des Bebauungsplans soll das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben.

Die Änderung des Bebauungsplans dient Änderung der Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Im Geltungsbereich befinden sich keine Vorhaben, die gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) einer UVP-Pflicht bedürfen und es erfolgt keine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Gebieten sowie Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) (gemäß Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen). Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

Für die 1. Änderung wurde der rechtskräftige Bebauungsplan auf Grundlage einer aktuellen Liegenschaftskarte digitalisiert. Die geänderten Festsetzungen werden rot markiert dargestellt.

2. Geltungsbereich

Die Änderung der Textfestsetzungen betrifft den gesamten Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich des Ursprungsplans umfasst eine Größe von 2,55 ha und liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Cammer. Der Geltungsbereich wird im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Westen von der Lehniner Straße und im Süden von dem Kreuzungsbereich Tornower Straße / Lehniner Straße / Gartenstraße begrenzt.

3. Inhalt der Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Tornower Straße / Lehniner Straße" in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.12.1996 setzt für den Geltungsbereich allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie öffentliche Grünfläche fest.

Die 1. Änderung umfasst die Anpassung der Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und gilt für das gesamte Plangebiet.

Die in der Planzeichnung unter "Bauweise" festgesetzte ausschließliche Verwendung von Satteldächern als zulässige Dachform wird gestrichen.

Die textliche Festsetzung 2.1 wird dahingehend geändert, dass nun nicht ausschließlich Satteldächer, sondern alle Arten geneigter Dächer zulässig sein sollen. Flachdächer mit Dachneigungen von 10° und weniger sind unzulässig. *Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 10° zulässig.*

Die Festsetzung 2.2 bezieht sich auf die vorher ausschließlich zulässigen Satteldächer und entfällt in der Fassung der 1. Änderung. ~~Die Dachneigung der Satteldächer muss zwischen 30 und 60 Grad liegen.~~

Als Einfriedung soll in der Fassung der 1. Änderung die Zulässigkeit von Stabmattenzäunen ergänzt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 2.5 wird wie folgt ergänzt: *Die Grundstückseinfriedungen sind als aus Hecken, falls erforderlich mit Maschendrahtzaun kombiniert, als Holzzaun mit senkrechter Lattung (Mindestanstand 10 cm) oder als Stabmattenzaun zu erstellen. Die maximale Höhe der Einfriedungen darf zur Landschaft 1,25 m und zwischen den Grundstücken sowie zu den Verkehrsflächen 1 m nicht überschreiten.*

Zusätzlich wird die Festsetzung Nr. 3.4 zur Versickerung von Niederschlagswasser gestrichen und als Nachrichtliche Übernahme mit Verweis auf die aktuellen Gesetzesgrundlagen formuliert.

~~3.4 Versickerung von Niederschlagswasser nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB~~

~~Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch geeignete Versickerungstechniken zu versickern. Der Versickerungsnachweis ist zu erbringen. Soweit dies nicht möglich ist, ist eine Versickerung außerhalb des Plangebietes bzw. eine Ableitung zulässig.~~

Nachrichtliche Übernahmen:

Versickerung von Niederschlagswasser: Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen. Es gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32).

Die nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 "Wohngebiet Tornower Straße / Lehniner Straße" in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.12.1996 bleiben weiterhin gültig.

4. Planungsrecht

Das bereits bestehende Planungsrecht nach § 30 BauGB auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 1 "Wohngebiet Tornower Straße / Lehniner Straße" in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.12.1996 wird bezüglich der zeichnerischen Festsetzungen für einen Teilbereich geändert. Die Änderung umfasst die Änderung der Zweckbestimmung öffentlicher Grünfläche. Zusätzlich werden textliche Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen sowie zur Gestaltung baulicher Anlagen (Dachform, Einfriedungen) gestrichen bzw. geändert. Die weiteren Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes haben auch für die Fassung der 1. Änderung weiterhin Bestand.

5. Verfahren

	Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes
Mit Schreiben vom	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf mit Stand Juni 2019
Mit Schreiben vom	Beteiligung des Landkreises Potsdam-Mittelmark als nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf mit Stand Juni 2019

	Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren, Abwägung
	Abwägungs- und Satzungsbeschluss

6. Rechtsgrundlagen

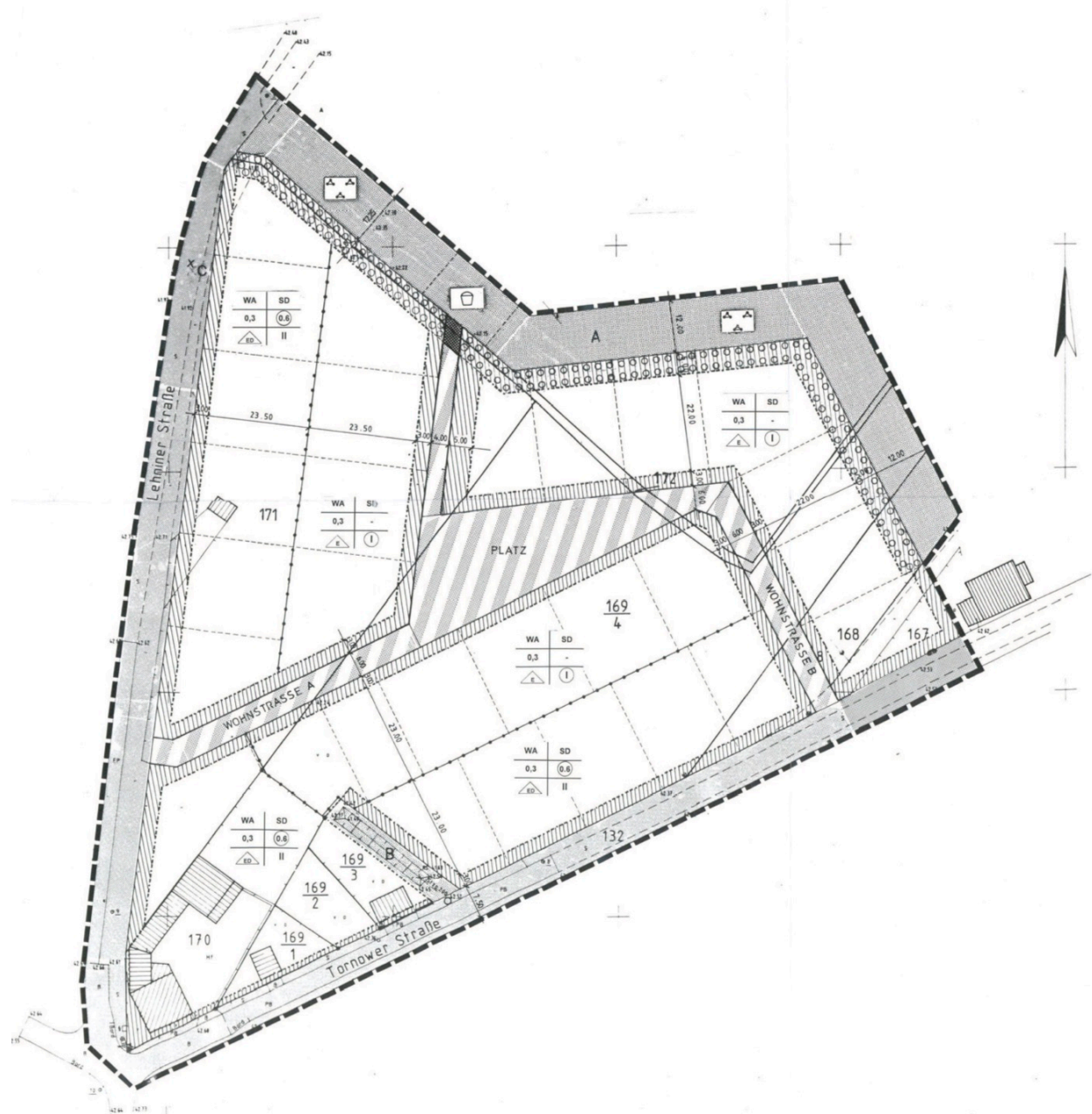
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14)

Anhang A - Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet Tornower Straße / Lehniner Straße“ (Fassung der Bekanntmachung vom 01.12.1996)



Anhang B - Textliche Festsetzungen des Nr. 1 „Wohngebiet Tornower Straße / Lehniner Straße“ (Fassung der Bekanntmachung vom 01.12.1996)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO unzulässig.

2. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BbgBO)

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen nur Satteldächer zulässig.
- 2.2 Die Dachneigung der Satteldächer muss zwischen 30 und 60 Grad liegen.
- 2.3 Die Fassaden der Wohngebäude sind ausschließlich in Klinker, Putz oder Holz auszuführen.
- 2.4 Zwischen Verkehrsflächen und Baugrenzen sind keine Garagen oder Carports zulässig.
- 2.5 Die Grundstückseinfriedungen sind aus Hecken, falls erforderlich mit Maschendrahtzaun kombiniert, oder als Holzzaun mit senkrechter Lattung (Mindestabstand 10 cm) zu erstellen. Die maximale Höhe der Einfriedungen darf zur Landschaft 1,25 m und zwischen den Grundstücken sowie zu den Verkehrsflächen 1 m nicht überschreiten.

3. Grünfestsetzungen

3.1 Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25a und b BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 8 BbgNatSchG

Die im Planteil mit A gekennzeichnete öffentliche Grünfläche (Ortsrand) ist als extensiv genutzte Wiese anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten; bei Abgang sind die Bepflanzungen entsprechend zu ersetzen:

- Auf 250 qm ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laub- oder Obstbäume und zur Unterpflanzung fünf Sträucher.
- Größe der zu pflanzenden Laubbäume (Hochstamm) und Sträucher: Bäume 4 xv, m.B., St.U. 16/18; Sträucher 3xv, m.B., 125/150; Obstbäume: Hochstamm, handelsübliche Größen.

Die im Planteil mit B gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als extensiv genutzte Wiese anzulegen und entlang des Entwässerungsgrabens mit mindestens 5 Sträuchern zu begrünen und zu erhalten.

3.2 Bepflanzung der Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Lehniner Straße:

Die Lehniner Straße ist auf der östlichen Straßenseite mit großkronigen Straßenbäumen zu begrünen und zu erhalten. Nördlich des mit C bezeichneten Punktes ist eine beidseitige Allee anzulegen und zu erhalten; bei Abgang sind die Bepflanzungen entsprechend zu ersetzen:

- Größe der zu pflanzenden Bäume: 4xv, m.B., St.U. 16/18.

Der Abstand der zu pflanzenden Bäume soll ca. 13 Meter betragen. Es sind ca. 10 qm große, unversiegelte Baumscheiben anzulegen.

Tornower Straße:

Die Tornower Straße ist einseitig mit kleinkronigen Straßenbäumen zu begrünen und zu erhalten; bei Abgang sind die Bepflanzungen entsprechend zu ersetzen:

- Größe der zu pflanzenden Bäume: 4xv, m.B., St.U. 16/18.

Der Abstand der zu pflanzenden Bäume soll ca. 13 Meter betragen. Es sind ca. 10 qm große, unversiegelte Baumscheiben anzulegen.

Wohnstraße:

Die Wohnstraße A und B sind mit mindestens 5 bzw. 4 kleinkronigen Laubbäumen und 16 Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Es sind mindestens 13,5 m große Pflanzbeete anzulegen; bei Abgang sind die Bepflanzungen entsprechend zu ersetzen:

- Größe der zu pflanzenden Bäume und Sträucher: Bäume 3xv, m.B., St.U. 14/16; Sträucher 3xv, m.B., 125/150; Obstbäume: Hochstamm, handelsübliche Größen.

Platz:

Die als Platz gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist mit mindestens acht großkronigen Laubbäumen und 16 Sträuchern zu begrünen und zu erhalten; bei Abgang sind die Bepflanzungen entsprechend zu ersetzen:

- Größe der zu pflanzenden Laubbäume (Hochstamm) und Sträucher: Bäume 4 xv, m.B., St.U. 16/18; Sträucher 3xv, m.B., 125/150.

Insgesamt sind mindestens 355 m² Pflanzbeete anzulegen.

3.3 Festsetzung für Bepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit mindestens je einem großkronigen Laubbaum oder zwei kleinkronigen Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen und zu erhalten. In den an die öffentliche Grünfläche A angrenzenden Grundstücken ist die Bepflanzung auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Fläche vorzunehmen; bei Abgang sind die Bepflanzungen entsprechend zu ersetzen:

- Größe des zu pflanzenden Laubbaumes (Hochstamm) 4xv, m.B., St.U. 16/18; Obstbäume: Hochstamm, handelsübliche Größen.

3.4 Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch geeignete Versickerungstechniken zu versickern. Der Versickerungsnachweis ist zu erbringen. Soweit dies nicht möglich ist, ist eine Versickerung außerhalb des Plangebietes bzw. eine Ableitung zulässig.

Hinweis: Die Beseitigung des gesamten im Bereich des Bebauungsplanes anfallenden Abwassers gemäß § 2 WHG i.V.m. § 1 BWG hat in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde zu erfolgen.

- 3.5 Die im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen bezeichneten Flächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen sind gemäß § 8a BNatSchG zu 2/3 den Baugrundstücken zugeordnet.

3.6 Festsetzung für Bepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind einheimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

Pflanzliste

Großkronige Bäume:

Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Quercus robur – Stieleiche
Tilia cordata – Winterlinde

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre – Feldahorn
Betula pendula – Hängebirke
Carpinus betulus – Hainbuche
Malus sylvestris – Wildapfel
Prunus avium – Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster – Wildbirne
Sorbus aucuparia – Eberesche
und Obstbäume

Gebüschbildende Gehölze / Sträucher:

Coryllus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Weißdorn
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hundsrose
Rubus fruticosus – Wilde Brombeere
Rubus idaeus – Himbeere
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
und Obstgehölze