

Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Textliche Festsetzungen (Teil B) für den Bebauungsplan Kuhbier Nr. 2 „Wohnungsbau Kuhbier-West“

– Vorentwurf Stand Mai 2023 –

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind die sonst nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig. Ebenso sind die sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.2 Ausschluss von Nutzungen in der privaten Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 12 Abs. 6 BauNVO

In der privaten Grünfläche sind nur bauliche Anlagen mit Gartenbezug und Einzäunungen zulässig. Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

1.3 Bauliche Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 14 BauNVO

Der Bau von baulichen Nebenanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzen im WA-Gebiet zulässig.

2. Mindestgrundstücksgröße

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm festgesetzt. Die Grundstücksfläche beinhaltet das WA-Gebiet inklusive der angrenzenden privaten Gärten.

3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Auf jedem Baugrundstück ist es zulässig, nur ein Wohngebäude als Einzelhaus zu bauen. In einem Einzelhaus ist es zulässig, höchstens 2 Wohnungen zu bauen.

II. Hinweise

1. Maßnahmen zur Vermeidung

1.1 Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope

Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist sowohl während der Planungs- als auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass während der Bauphase folgende Punkte zu beachten sind:

- Einsatz von schwerem Gerät: Der Einsatz von schwerem Gerät (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitenden Gelände, also den eigentlichen Baufeldern erfolgen. Eine Überfahung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, sollte grundsätzlich vermieden werden.
- Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen: Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrerschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.
- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen: Grundsätzlich sollte die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten, den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.

Weiterhin sind während der Baumaßnahmen die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP4 zu beachten.

2. Maßnahmen zur Minderung

2.1 Schutzgut Boden

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Versiegelung ist daher auf das notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und Lagerflächen in Betracht zu ziehen.

Die Flächen für die Zufahrten und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sollten, wenn möglich teilversiegelt werden. Folgende Möglichkeiten zur Teilversiegelung bestehen beispielsweise:

- Rasengittersteine (entweder aus Beton oder Kunststoff)
- Pflastersteine (z.B. Granit)
- Kalksplitt
- Schotterrasen

2.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da das Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen nicht auszuschließen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.
- Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

3. Grünordnerische Hinweise

- Abgängige Gehölze sind gemäß der Rechtsverordnung des Landkreises Prignitz zum Schutz von Bäumen und Feldhecken (Baumschutzverordnung Prignitz – BaumSchV-PR) zu kompensieren.
- Zur Sicherung der heimischen Artenvielfalt ist die Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu beachten, welche die Anlage 1 zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 02. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S. 203) bildet.
- Großsträucher-, Baum- sowie Ersatzpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss und Sonnenbrand zu schützen.
- Die Entwicklungspflege ist, auch für notwendige Nachpflanzungen, für insgesamt 5 Jahre zu gewährleisten.

Stand: Mai 2023

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./E-Mail: 040-298 120 99-0 • info@plankontor-hh.de

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M. Sc. Niclas Braun / B. A. Igor Becker