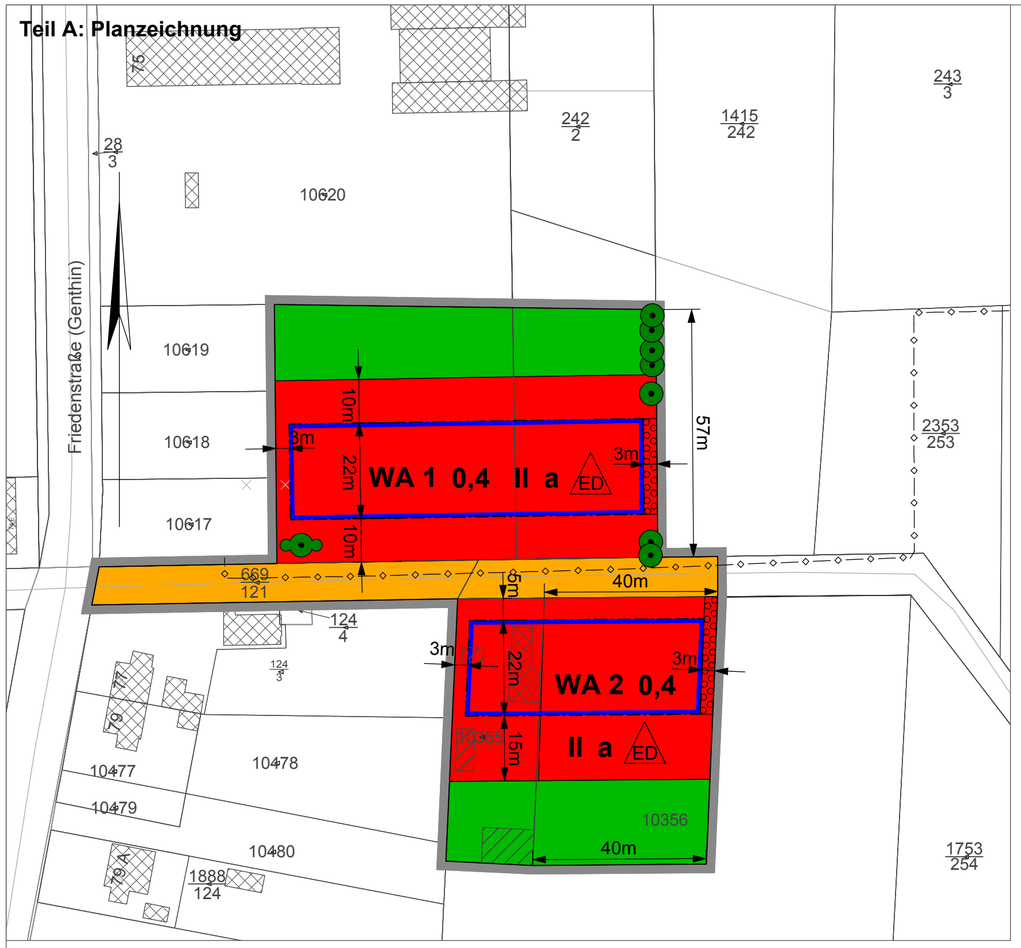
Teil A: Planzeichnung



Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

WA 1, 2 — Bezeichnung der Teilgebiete des allgemeinen Wohngebietes

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

0,4 — Grundflächenzahl

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — abweichende Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten"

6. Pflanzflächen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Sträuchern

7. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HINWEISE

unterirdische Gastransportleitung

Nachtrag bestehender nicht bestandsgeschützter Gebäude

INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

6m — Abstandsmaß

Nordpfeil

ERKLÄRUNG PLANGRUNDLAGE

vorhandenes Gebäude

Flurstücksgrenze

10356 — Flurstücksnummer

Teil B: Text

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.1.2 Alle gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Für die allgemeinen Wohngebiete wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 20 m nicht überschreiten.

1.3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.3.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Hecken mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste in der Pflanzqualität von mindestens 60 bis 100 cm Höhe mit einem Pflanzabstand von maximal 1,5 m und einem Reihenabstand von maximal 1 m zu pflanzen.

1.3.2 Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste neu zu pflanzen. Hecken sind nur aus heimischen Laubholzarten zu pflanzen.

1.3.3 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste neu zu pflanzen. Die Anzahl der gemäß Festsetzung 1.2.2 zu pflanzenden Bäume reduziert sich um die Anzahl der Bäume, die gemäß dieser Festsetzung auf den privaten Grünflächen zu pflanzen sind. Hecken sind nur aus heimischen Laubholzarten zu pflanzen.

Pflanzliste

Bäume: Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm

Spitzahorn *(Acer platanoides)*
Feldahorn *(Acer campestre)*
Birke *(Betula pendula)*
Hainbuche *(Carpinus betulus)*
Baumhasel *(Corylus colurna)*
Kultur-Apfel *(Malus domestica)*
Wild-Apfel *(Malus sylvestris)*
Kultur-Pflaume *(Prunus domestica)*
Süß-Kirsche *(Prunus avium)*
Sauerkirsche *(Prunus cerasus)*
Kultur-Birne *(Pyrus communis)*
Eberesche *(Sorbus aucuparia)*
Elsbeere *(Sorbus torminalis)*

Sträucher

Feldahorn *(Acer campestre)*
Blutroter Hartriegel *(Cornus sanguinea)*
Gemeiner Hasel *(Corylus avellana)*
Zweigriffliger Weißdorn *(Crataegus laevigata)*
Eingriffliger Weißdorn *(Crataegus monogyna)*
Pfaffenhütchen *(Euonymus euroaeus)*
Gemeiner Liguster *(Ligustrum vulgare)*
Rote Heckenkirsche *(Lonicera xylosteum)*
Schlehe *(Prunus spinosa)*
Kreuzdorn *(Rhamnus cathartica)*
Johannisbeere *(Ribes rubra)*
Stachelbeere *(Ribes uva-crispa)*
Hundsrose *(Rosa canina)*
Heckenrose *(Rosa corymbifera)*
Brombeere *(Rubus fructicosus)*
Himbeere *(Rubus idaeus)*
Salweide *(Salix caprea)*
Holunder *(Sambucus nigra)*
Vogelbeere *(Sorbus aucaparia)*
Flieder *(Syringa vulgaris)*

2. HINWEISE

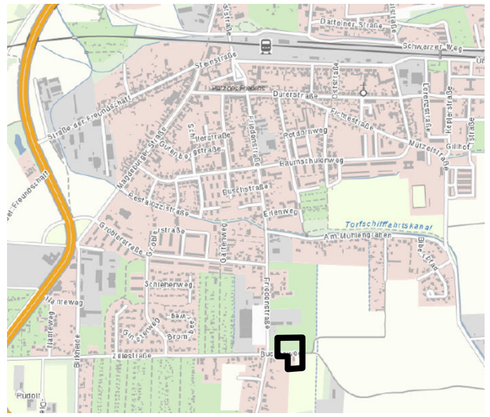
2.1 Maßnahmen für den Artenschutz

2.1.1 Baumfällungen sind nur außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Gehölzeingriffe in der Vegetationszeit erfordern eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung.

2.1.2 Flächen mit Gras- und Staudenfluren sind im Jahr des Baubeginns regelmäßig zu mähen, um mögliche Brutansiedlungen von Bodenbrütern vorsorglich zu vermeiden. Die Mahd der Flächen soll Anfang März beginnen und im Abstand von 4-6 Wochen regelmäßig bis zum Baubeginn wiederholt werden.

2.1.3 Auf dem Flurstück 10355 dürfen mögliche Abbrucharbeiten, Sanierungen, Umbauten an Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit ausgeführt werden, um Störungen / Schädigungen während der Brut und Jungenaufzucht zu vermeiden. Diese Regelung gilt nur für Gebäudebereiche mit besetzten Brutplätzen gebäudebrütender Vogelarten.

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan "Buchenweg"

Stadt Genthin
Marktplatz 3, 39307 Genthin

ENTWURF

April 2023

Maßstab 1 : 1.000

Bearbeiter:
Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer
Stadtplanung • Stadtforschung
Kastanienallee 16, 12623 Berlin