

Bebauungsplan "Ehemaliges Sägewerk" Amt Friesack

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friesack vom 07. Mai 2019. Die ersichtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 08. Mai 2019 erfolgt.

Friesack,
(Unterschrift und Siegel)
- Der Amtsdirektor -

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom bis zum während folgender Zeiten:

Mo	und	Uhr
Di	und	Uhr
Mi	und	Uhr
Do	und	Uhr
Fr	und	Uhr

öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsblich bekannt gemacht worden.

Friesack,
(Unterschrift und Siegel)
- Der Amtsdirektor -

3. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Juli 2019 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 die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Nauen,
(Siegel) (Unterschrift)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friesack als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friesack gebilligt.

Friesack,
(Unterschrift und Siegel)
- Der Amtsdirektor -

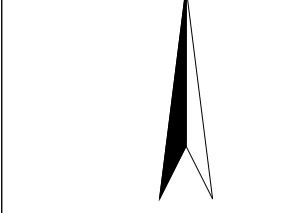
5. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgeteilt.

Friesack,
(Unterschrift und Siegel)
- Der Amtsdirektor -

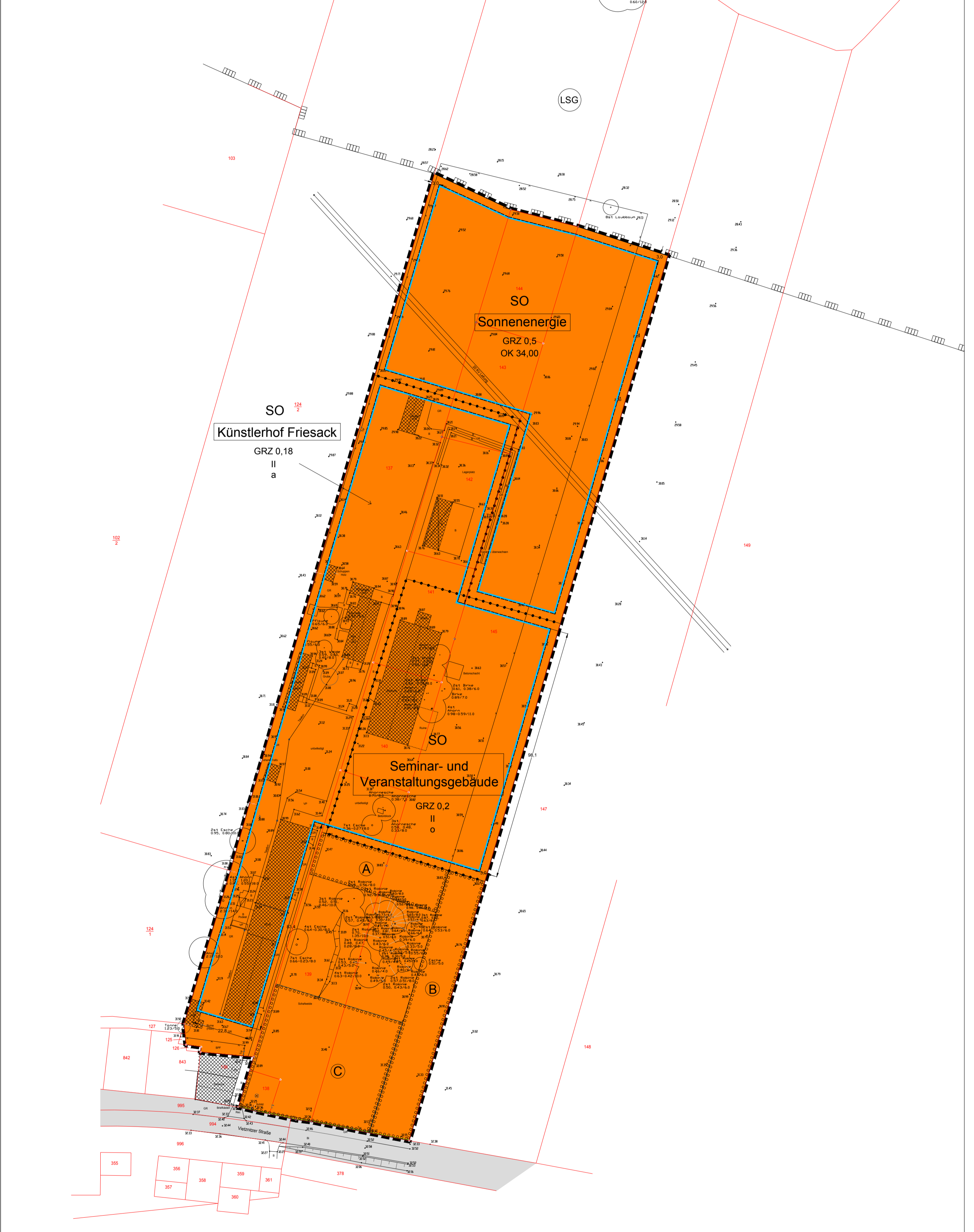
6. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am ortsblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertiefung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schiedsgerichtsverfahren (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Friesack,
(Unterschrift und Siegel)
- Der Amtsdirektor -

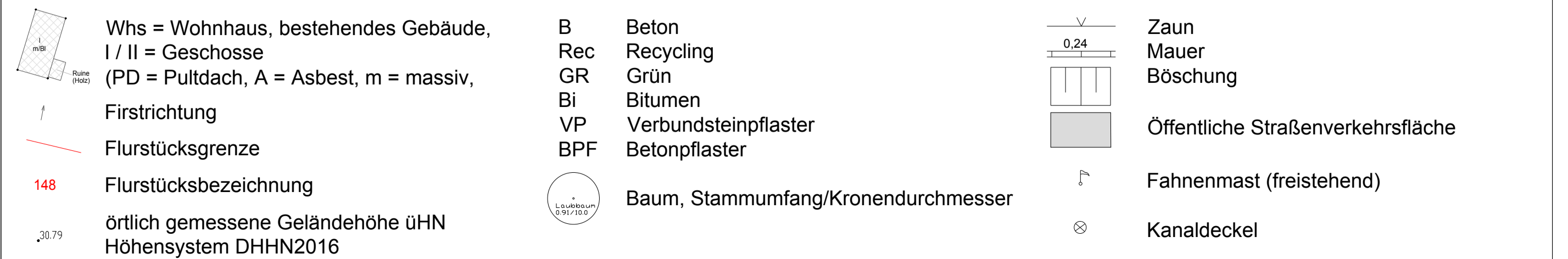
- TEIL A -



PLANZEICHNUNG
Maßstab 1 : 1000



KARTENGRUNDLAGE



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
SO Sonnenenergie	Sondergebiet mit Zweckbestimmung, z.B. "Sonnenenergie" § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 ff. BauNVO
0,18	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 18 Abs. 2 und 3 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
o	offene Bauweise § 22 Abs. 1 BauNVO
a	abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
—	Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
A	Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
—	Umgestaltung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB
LSG	Schutzgebiete und Schutzobjekte Landschaftsschutzgebiet
Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes z. B. § 1 Abs. 4, 16 Abs. BauNVO
—	Planzeichen ohne Normcharakter
3.0	Maßzahlen für die Vermauerung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 3.0 (Angabe in Metern)

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Im Sondergebiet Sonnenenergie sind neben den baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Photovoltaik auch Nebenanlagen und notwendige Betriebsanlagen, wie Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Zuewägungen und Einfriedungen zulässig. Eine extensive Bepflanzung ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - Das Sondergebiet „Seminar- und Veranstaltungsgebäude“ dient vorwiegend als Seminar- und Veranstaltungshaus.
Zulässig sind:
 - Anlagen, Gebäude und räumliche Einrichtungen die für den Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb erforderlich sind.
 - Im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Anlagen und Räume für Büro- und Verwaltungsnutzungen.
 - Im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Übernachtungsmöglichkeiten für bis zu 30 Personen.
 - Eine gastronomische Einrichtung und sonstige der Zweckbestimmung dienende untergeordnete Anlagen.Anlagen für soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen, können ausnahmsweise zugelassen werden.
Vergnügungstätten, Spielhallen und Einrichtungen für die Zurschaustellung von Personen (z.B. Peep- Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - Das Sondergebiet „Künstlerhof Friesack“ dient vorwiegend der Unterbringung von Künstlerateliers und Werkstätten.
Das von den Gebäuden anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.
 - Künstlerateliers und Werkstätten die der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechen.
 - Untergeordnete Anlagen, Gebäude und räumliche Einrichtungen die für den Betrieb von Künstlerateliers und Werkstätten erforderlich sind.Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Künstler Handwerker sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Künstleratelier oder einer Werkstatt zugeordnet und gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Im Sondergebiet Photovoltaik ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 - Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Künstlerhof Friesack, für das der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise „a“ festsetzt, darf die Länge der Gebäude 81 m nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Örtliche Bauvorschriften**
 - Innerhalb des Sondergebietes Sonnenenergie sind Einfriedungen nur als Hecke oder als blickdichtblättriger Zaun ohne Sockelmauer zulässig. Die Höhe des Zauns darf maximal 2,5 m betragen. Die Höhe der Unterkante des Zauns muss mindestens 10 cm über Geländeoberkante betragen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 6 und 9 BbgBO)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche A) sind auf einer Fläche von 875 m² 10 Bäume der Sortierung 12-14, 3xv sowie 20 Sträucher der Sortierung 60-100, 2xv zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
 - Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche B) sind auf einer Fläche von 1.800 m² 16 Bäume der Sortierung 12-14, 3xv sowie 32 Sträucher der Sortierung 60-100, 2xv zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
 - Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche C) sind auf einer Fläche von 2.419 m² 25 Bäume der Sortierung 12-14, 3xv sowie 50 Sträucher der Sortierung 60-100, 2xv zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
 - Bei Gehölzabgang in den Pflanzflächen A-C sind die Neupflanzungen in der folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Es sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Bei der Auswahl der Gehölzarten für Ausgleichspflanzungen ist der gemeinsame Erlass vom 18.09.2013 des MIL und MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu berücksichtigen.
 - Die Befestigungen der Flächen für Sitzplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserundurchlässigen Aufbau (z.B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzzweiben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

HINWEISE

- Pflanzmaßnahmen**

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) und DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu erfolgen. Es sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Bei der Auswahl der Gehölzarten für Ausgleichspflanzungen ist der gemeinsame Erlass vom 18.09.2013 des MIL und MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu berücksichtigen.
- Konfliktreduzierte Baufeldlage**

Es wird bei der Aufteilung und Verortung der baulichen Anlagen empfohlen, die im Sinne der Bestandsbäume konfliktärmste Variante zu konzipieren.
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme**

Der örtliche Charakter ist u.a. durch ausreichende Frei- und Grünflächen des öffentlichen und privaten Raumes geprägt. Es gilt auf die Inanspruchnahme von Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft zu verzichten. Die Bodenversiegelung ist nach § 1a BauGB grundsätzlich auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der Baustellenverkehr ist soweit wie möglich über schon vorhandene und/oder vorverrichtete Wege abzuwickeln. Für die Baustelleneinrichtung sowie zum Lagern von Materialien und Zwischenlagern von Boden sind ausschließlich bereits befestigte Flächen zu verwenden. Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind bei der Herstellung der Versorgungsleitungen diese zu bündeln.

Im vorliegenden Fall werden unversiegelte Flächen in Teil- bzw. Vollversiegelung umgewandelt. Obwohl in dem zu ersetzenden Teil schon beeinträchtigt vorhanden, wird in der Gesamtbilanz einer Mehrversiegelung entgegengewirkt. Die Entseelung und Neubelegung mit umweltverträglicherem Belagsmaterial ist auch für die anderen Vermeidungsmaßnahmen mit Bezug zum Schutzgut Boden von Bedeutung.
- Niederschlagswasser**

Das von den Gebäuden anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.
- Gehölzentrückung/ Ersatz nach Baumschutzsatzung**

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass der Schnitt bzw. die Fällung von Hecken und Bäumen generell nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres erlaubt sind (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Sollte für die Umsetzung des B-Planes die Entfernung von Gehölzen notwendig werden, ist die Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Friesack erforderlich. Nach benannter Baumschutzsatzung sind geschützte Bäume, die für die Umsetzung gefällt werden müssen, zu bilanzieren und entsprechend auszugleichen. Satzungsrelevante Gehölzstrukturen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällungen bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Für die außerhalb des Plangebietes vorgefundenen Gehölzstrukturen (außerhalb des besiedelten Bereichs bzw. außerhalb von B-Plänen) gilt die Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland vom 20.06.2011. Geschützt sind hier Bäume mit einem Mindeststammumfang von 60 cm (1,30 m über Erdboden) sowie Feldhecken außerhalb des besiedelten Bereiches.
- Weitere Maßnahmen während der Bauzeit**

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelästigung kann durch eine Benässung vorhandener Baustreifen, Lagerflächen und des Bodenschuttes entgegen gewirkt werden.
- Boden- und Grundwasserschutz**

Insbesondere beim Vorliegen von sanddominierten Böden in Verbindung mit hoch anstehendem Grundwasser ist aufgrund einer geringen Puffer- und Filterleistung darauf zu achten, unbelastetes Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zu versickern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden. Die einschlägigen DIN zum Schutz des Bodens (18915) sind zu beachten. Beim Umgang mit wasser-schädlichen Stoffen und der Verwendung von Ölen ist zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächengewässer höchste Vorsicht geboten.
- Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen**

Folgende bewährte Vermeidungs- oder Vermeidungsmaßnahmen, laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg vom 10.05.2000, sind in Bezug auf Lichtemissionen beim Schutzgut Tierwelt durchzuführen:

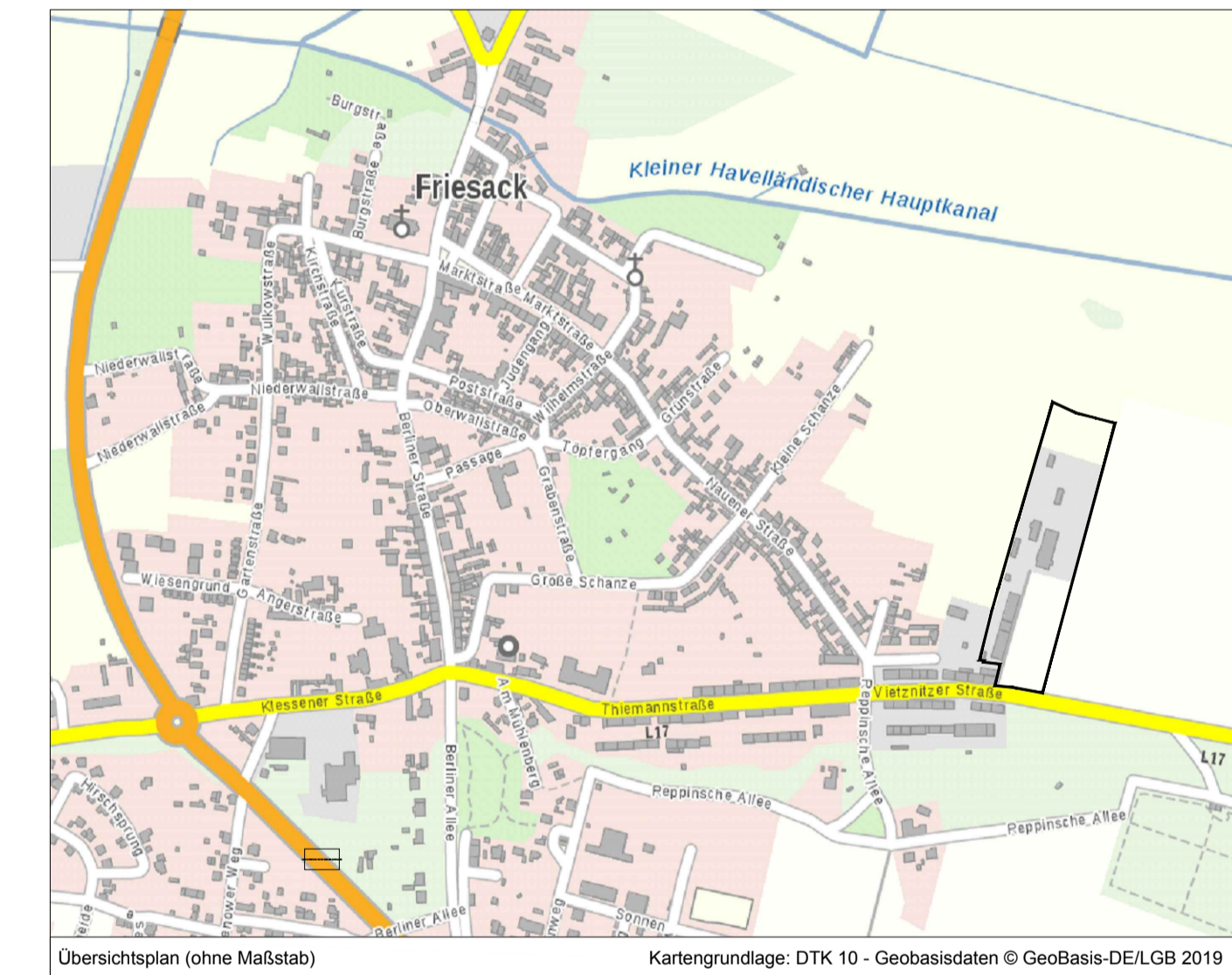
 - Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
 - Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die kinetisch beleuchtet werden müssen.
 - Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
 - Verwendung von staubdichten Leuchten.
 - Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
 - Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
 - Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.
- Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Lichtemissionen während des Baus**

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebietes strahlen.

PFLANZLISTE

(Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 18. September 2013, Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 44 vom 23. Oktober 2013)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Sitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzalre
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blaulor-Hornveilge
Corylus avellana	Hasselnuß
Crataegus monogyna	Engfrüchtiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweifrüchtiger Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Eurostylis europaea	Pflaumerleichen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Faldbaum
Malus spec.	Gemeine Esche
Populus alba	Apfel
Populus sylvatica	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus spec.	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus spica	Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hundsrose
Rosa corymbifera agg.	Heckenrose
Rosa rubiginosa agg.	Rosa-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	Hohe Weide
Sambuca nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Wilderdorn
Tilia cordata	Wilderling
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme
Viburnum opulus	Schwarzer Schneeball



RECHTSGRUNDLAGEN

- Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung erstellt:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BaunVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanZVO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Bebauungsplan "Ehemaliges Sägewerk" Amt Friesack

Planbereich: Gemarkung Friesack, Flur 1, Flurstücke 137 tlw., 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144 und 145 tlw.
Plangrundlage: Amtlicher Lageplan, Stand Juli 2019
ObVl Dipl.-Ing. Andree Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen
Planungsstand: Vorentwurf - Dezember 2019

Planverfasser: