

Stadt Angermünde

Bebauungsplan Wohnungsbaustandort "Südlicher Oberwall"

Maßstab 1:1500

Planfassung:2015

Bearbeitungsstand: 02/2015 = Beschlussfassung



Rechtsgrundlagen:

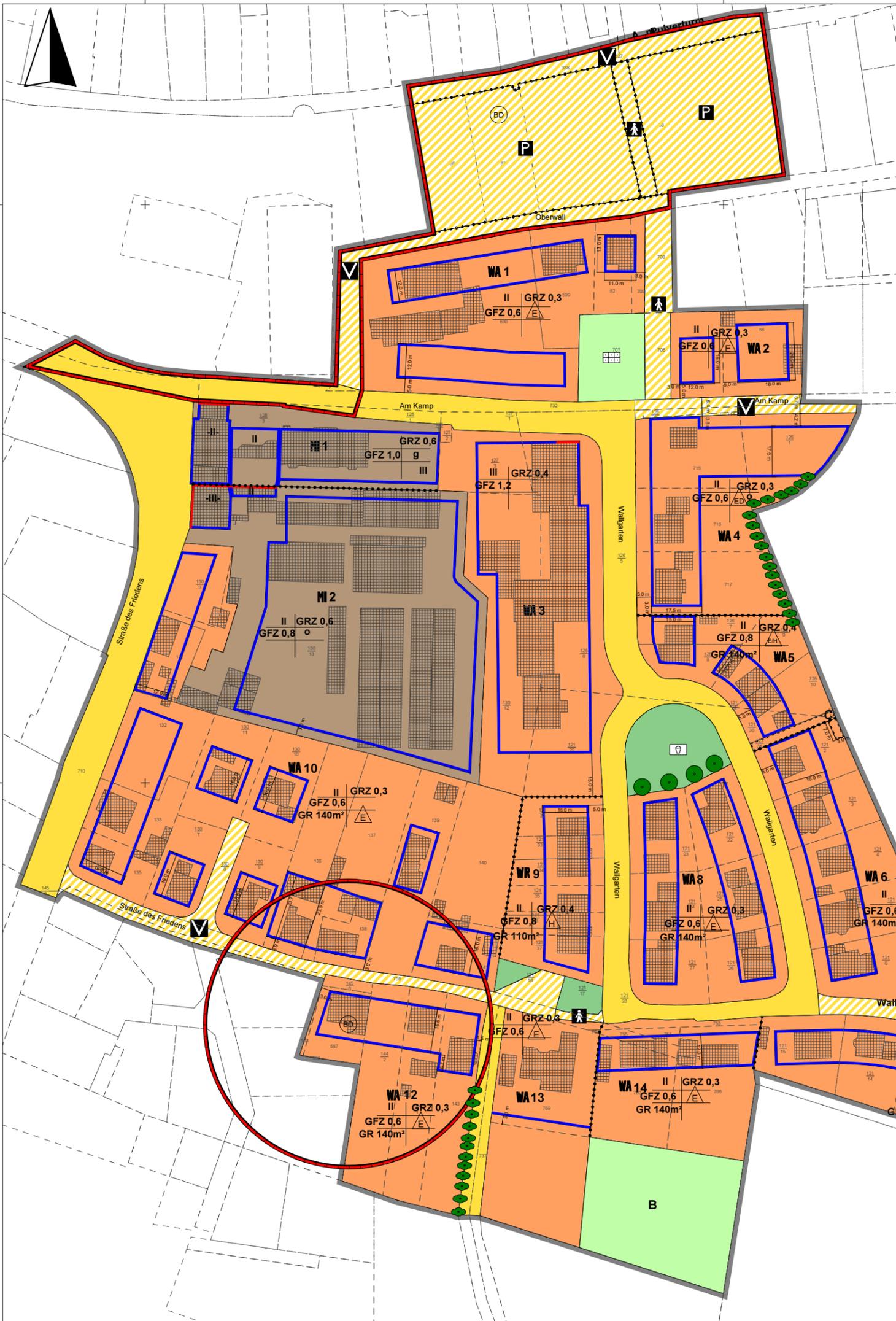
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39)



Zeichenerklärung Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- WR** Reines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet

2. Maß der Baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- GR 100m² Grundfläche
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- GFZ 1,0 Geschosflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- II als Höchstmaß
- III- zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- Einzelhäuser oder Hausgruppen
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich

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

- Öffentliche Grünfläche
- Öffentlicher Spielplatz
- Private Grünfläche
- Private Dauerkleingärten

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- Erhaltung von Sträuchern
- Anpflanzung von Bäumen

7. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§9 Abs. 6 BauGB)

- Bodendenkmal

8. Sonstige Festsetzungen

- Grenze Geltungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Fläche für Geh-/Fahr-/Leitungsrecht

Plan zur

7.Änderung

des Bebauungsplanes

Wohnungsbaustandort
„Südlicher Oberwall“

in der Stadt Angermünde

Plangebiet :

Stadt Angermünde

Gemarkung Angermünde

Flur 9

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnungsbaustandort

„Südlicher Oberwall“ vom 23.07.1998 in der Fassung der 6. Änderung vom 16.05.2014

Planinhalt:

Änderung von Festsetzungen für das 126/1 (Einbeziehung in WA4),

Harmonisierung der Nutzungsschablonen des gesamten B-Planes insbesondere

hinsichtlich der aktuellen Vollgeschossdefinition, und der GFZ

Harmonisierung der Textfestsetzungen

Stand : Beschlussfassung = Entwurf 09/2014

Textlichen Festsetzungen:

Die textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes werden wie folgt neu gefasst:

Art der baulichen Nutzung:

TF1

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig. (gemäß §9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs.6 BauNVO)

TF2

Im Mischgebiet sind die nach §6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Anlagen nicht zulässig. (gemäß §9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs.5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung:

TF3

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche und GRZ nur bis zu 25 v.H. überschritten werden. (gemäß §9 Abs.1 Nr.1 und Nr.4 BauGB i.V.m. §19 Abs.4 BauNVO)

TF4

Im allgemeinen und reinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet darf die Oberkante Fußboden erstes Vollgeschoss eine Höhe von 1,10m über Straßenoberkante nicht überschreiten. (gemäß §9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 Abs.2 und Abs.3 und §18 BauNVO)

TF4a

In den Wohngebieten WA1, WA2, WA4, WA5, WA6,WA7, WA8, WR9, WA10, WA12, WA13, WA14 beträgt die maximale Firsthöhe, bezogen auf die mittlere Höhe der Fahrbahn vor der jeweiligen Wohnungsbauparzelle, beträgt 9,00 m. Ausnahmen können zugelassen werden. (§9Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16 und 18 BauNVO)

Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen:

TF5

Im allgemeinen und reinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Treppentürme, Aufzugsschächte, Balkone, Erker, Freitreppen, Veranden, Terrassen und architektonische Gliederungen vor die festgesetzte Baugrenze bis zu 1,50m zulässig. (gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 Abs.3 BauNVO)

TF6

Im allgemeinen und reinen Wohngebiet sind die Firstlinien der Gebäude nur parallel oder senkrecht zur straßenbegrenzenden Baugrenze oder Baulinie zulässig. (gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und Abs.4 BauGB i.V.m. §81 BbgBO)

TF7

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §23 Abs.1, 2, 3 und 5 BauNVO)

Sonstige Festsetzungen:

TF8

Im allgemeinen und reinen Wohngebiet sind Garagen und Nebenanlagen nach §14 BauNVO in ihrer Gestaltung straßensichtig dem Gebäude anzupassen. (gemäß §9 Abs.1 Nr.4 und Abs.4 BauGB i.V.m. §81 BbgBO)

TF9

Garagen sind nur im Erdgeschoss zulässig. (gemäß §9 Abs.1 Nr.4 und Abs.26 Nr.3 BauGB i.V.m. §12 Abs.5 BauNVO)

TF10

Zur Grundstücksabgrenzung sind, abgesehen von den Grundstücksabgrenzungen an der Straße des Friedens, nur Zäune ohne Mauersockel oder Abpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,20m über Geländeoberfläche zulässig. Drahtzäune müssen eine Maschenweite von mindestens 6x6cm haben. Für die Abpflanzung sind keine Nadelgehölze zulässig. (gemäß §9 Abs.4 und 1 Nr.25 BauGB i.V.m. §81 BbgBO)

TF11

Im reinen und allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI2 sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer zulässig. Das gilt nicht für Nebenanlagen. (gemäß §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §81 BbgBO)

TF12

Für Satteldächer und Krüppelwalmdächer ist nur eine Dachneigung von 30° bis 45° und für Walmdächer nur von 45° bis 50° zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen können insbesondere im Mischgebiet und für die Errichtung von Wohnhäusern im Bungalowstil zugelassen werden. (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §81 BbgBO)

TF12a

In den Wohngebieten WA1, WA2, WA4, WA5, WA6, WA7, WA8, WR9, WA10, WA12, WA13, WA14 ist das Dachgeschoss so zu gestalten, dass Aufenthaltsräume gemäß §40 BbgBO möglich sind. Im WA3 und den Mischgebieten ist das höchstzulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss i.S. Satz 1 zu gestalten. Ausnahmen können insbesondere für die Errichtung von Wohnhäusern im Bungalowstil zugelassen werden. (§9Abs.4 BauGB i.V.m. §81 BbgBO)

TF13

Auf dem Fußweg „Zur Stadtmauer“ ist zwischen den angrenzenden Nutzungen - öffentliche Parkfläche – eine Überfahrt zugunsten der öffentlichen Parkfläche zulässig. (gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

TF14

Die Fläche C ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. (gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Grünfestsetzungen:

TF15

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind heimische und standortgerechte Laubbäume (Hochstämme, Mindeststammumfang 16-18cm) gemäß der Pflanzliste 1 in folgender Art zu pflanzen: Am Kamp (nur an WA3 angrenzend), Wallgarten 2-5, Wallgarten 7-15, Wallgarten (in westlicher Verlängerung des Wallgartens 16-23): einseitig ein mindestens 1,5m breiter Pflanzstreifen mit Baumpflanzungen (s.o.) im Abstand von 9m. Wallgarten 1-6 beidseitig ein mindestens 1,5m breiter Pflanzstreifen mit Baumpflanzungen (s.o.) im Abstand von 9m. Geringfügige Verschiebungen im Bereich der Grundstückseinfahrten sind zulässig. In einem vom Stamm aus gemessenen Radius von 1m ist der Wurzelraum von Leitungen und sonstigen unterirdischen Bauwerken freizuhalten. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

TF16

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind heimische und standortgerechte Laubbäume (Hochstämme, Mindeststammumfang 16-18cm) gemäß der Pflanzliste 1 in folgender Art zu pflanzen: Wallgarten 16-23, Zur Stadtmauer: einseitig ein mindestens 1,5m breiter Pflanzstreifen mit Baumpflanzungen (s.o.) im Abstand von 9m. Geringfügige Verschiebungen im Bereich der Grundstückseinfahrten sind zulässig. In einem vom Stamm aus gemessenen Radius von 1m ist der Wurzelraum von Leitungen und sonstigen unterirdischen Bauwerken freizuhalten. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

TF17 entfällt

TF18

Mindestens 50% der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ sind als Vegetationsfläche anzulegen. Es sind mindestens vier Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18cm zu pflanzen. (gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

TF19

Mindestens 15% der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ sind als Vegetationsfläche anzulegen. Die Stellplätze sind durch Laubbäume zu gliedern, je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang 16-18cm gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzinseln sollten eine Mindestgröße von 6,5m² haben und gegenüber Verdichtung durch Überfahren geschützt sein. Für die Stellplätze ist ein wasser- und luftdurchlässiger Belag zu wählen. (gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

TF20

Für die Straßenverkehrsflächen mit Ausnahme der Straße des Friedens und der Verkehrsfläche zwischen WA12 und WA13 ist die Wasser- und Luftdurchlässigkeit durch entsprechende Beläge zu gewährleisten (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Mosaik- oder Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau oder Schotterbelag). (gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

TF20a

Die Oberflächenbefestigung der Verkehrsfläche zwischen WA 12 und WA 13 ist nur in wassergebundener Weise zulässig. Die Verwendung von Pflaster, Asphalt oder Beton sind nicht zulässig. Die zum Flurstück 143 hin bestehende Hecke ist zu erhalten. (gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

TF21

Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ist die Wasser- und Luftdurchlässigkeit durch entsprechende Beläge zu gewährleisten (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Mosaik- oder Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau oder Schotterbelag). (gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

TF22

Für Wegeflächen innerhalb der Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) ist die Wasser- und Luftdurchlässigkeit zu gewährleisten (z.B. wassergebundene Decke,

wasserdurchlässiges Pflaster, Mosaik- oder Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau, ohne Befestigung). (gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

TF22a

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ zwischen Am Kamp und Oberwall ist im Querschnitt als 3m breiter befestigter Fußweg mit beidseitig wegbegleitenden Grünstreifen auszubilden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit der befestigten Fläche ist durch entsprechende Beläge zu gewährleisten (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Mosaik- oder Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau oder Schotterbelag). (gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

TF23

Im Wohn- und Mischgebiet sind mindestens 85% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch begrünungsmaßnahmen gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Lagerhaltung freizuhalten. Dabei sind für mindestens 50% der Bäume, der Sträucher und der holzigen Bodendecker standortgerechte heimische Arten zu verwenden (vergleiche Pflanzlisten 1 und 2). Pro angefangene 300m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der Anteil innergrüner Gehölze einschließlich Nadelgehölze, am gesamten Gehölzbestand ist auf maximal 10% zu beschränken. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (gemäß §9 Abs.1 Nr.25 BauGB i.V.m. §7 Abs.1 BbgBO)

TF24

Für Wegeflächen im Wohn- und Mischgebiet sowie in privaten Grünflächen ist die Wasser- und Luftdurchlässigkeit zu gewährleisten (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Mosaik- oder Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau oder Schotterbelag). (gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

TF25

Oberflächenwasser einschließlich anfallenden Wassers von Dachflächen ist im Wohngebiet und Mischgebiet auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmen können zugelassen werden. (gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

TF26

Mindestens 85% der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ sind als Vegetationsfläche anzulegen. (gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

TF27 entfällt

TF28 entfällt

TF29 entfällt

TF30

Auf der privaten Grünfläche B sind durch den Eigentümer des Grundstückes WA 13, zusätzlich zum Baumbestand, pro angefangene 200 m² Grünfläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum mit Mindeststammumfang von 16-18 cm gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Baumbestand und –pflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Mindestens 85% der Grünfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu erhalten. (gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

TF31 entfällt

Pflanzlisten:**Baumarten (Liste 1)**

- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Betula pendula - Sand-Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Crataegus laevigata – „Pauls Scarlet“ - Rotdorn
- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- Quercus petraea - Trauben-Elche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Salix alba - Silber-Weide
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Ulmus minor - Feld-Ulme

Straucharten (Liste 2)

- Acer campestre - Feldahorn
- Calluna vulgaris - Besenheide
- Corylus avellana - Gemeine Hasel
- Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
- Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
- Crataegus leavigata - Zweigriffeliger Weißdorn
- Euonymus europaea - Gemeines Pfaffenhütchen
- Erica tetralix - Glocken-Heide
- Frangula alnus - Faulbaum
- Genista tinctoria - Färber-Ginster
- Hedera helix - Gemeiner Efeu
- Juniperus communis - Gemeiner Wacholder
- Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt
- Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn
- Ribes nigrum - Schwarze Johannesbeere
- Ribes rubrum - Rote Johannesbeere
- Ribes uva-crispa - Stachelbeere
- Rosa corymbifera Hecken-Rose
- Rosa rubiginosa Wein-Rose
- Rosa tomentosa Filz-Rose
- Rubus fruticosus - Gemeine Brombeere
- Rubus idaeus - Echte Himbeere
- Salix caprea - Sal-Weide
- Salix cinerea - Graue Weide
- Salix myrsinifolia - Schwarz-Weide
- Salix pentandrs - Lorbeer-Weide
- Salix repens - Kriech-Weide
- Salix triandra - Mandel-Weide
- Salix viminalis - Korb-Weide
- Sarathamnus scoparius - Besenginster
- Vaccinium vitis-idea - Preiselbeere
- Vaccinium myrtillus - Heidelbeere
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Verfahrensvermerke:

1.) Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am den Plan zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Wohnungsbaustandort "Südlicher Oberwall" als Satzung beschlossen.

Angermünde,.....

Siegel

.....
Bürgermeister

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

.....,.....

Siegel

.....
ÖBVI

3.) Die Satzung über den Plan zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Wohnungsbaustandort "Südlicher Oberwall" wird hiermit ausgefertigt.

Angermünde,.....

Siegel

.....
Bürgermeister

4.) Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung innerhalb eines Jahres sowie auf die Rechtsfolgen (§215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Plan zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Wohnungsbaustandort "Südlicher Oberwall" ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.

Angermünde,.....

Siegel

.....
Bürgermeister

Plan zur

7.Änderung

des Bebauungsplanes

Wohnungsbaustandort
„Südlicher Oberwall“

in der Stadt Angermünde

Begründung

Plangebiet :
Stadt Angermünde
Gemarkung Angermünde
Flur 9

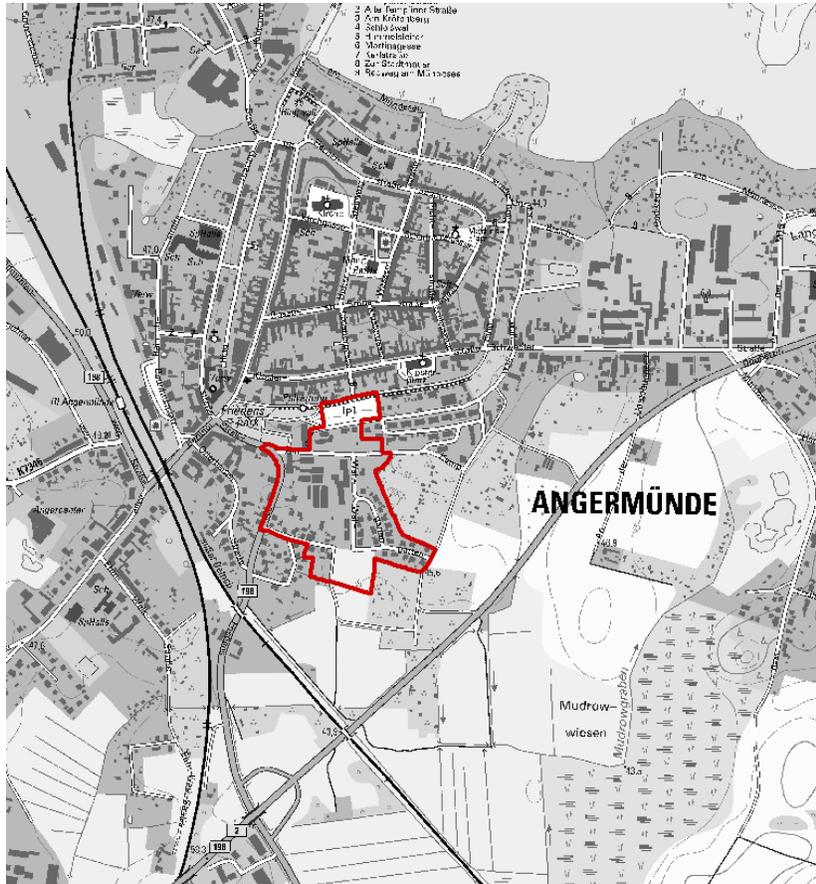
Stand : Entwurf 09/2014

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung
2. Planungsanlass und Planungsziel
3. Planinhalt gem. § 9 BauGB
 - 3.1 Zeichnerische Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2 Zeichnerische Festsetzung von Bauweise und Baugrenzen
 - 3.3 Textfestsetzungen
- 4.1 naturschutzrechtlicher Eingriff
- 4.2 Ausgleichsmaßnahmen
5. Erschließung
6. Denkmalschutz

1. Lage und Abgrenzung

Die Planänderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnungsbaustandort „Südlicher Oberwall“.



2. Planungsanlass und Planungsziel

Im Rahmen der vorliegenden Planänderung soll insbesondere eine bauliche Nachverdichtung im Bereich des Grundstückes Gemarkung Angermünde, Flur 9, Flurstück 126/1 ermöglicht werden.

Darüber hinaus soll der Planinhalt insbesondere hinsichtlich der Festsetzungen der zulässigen Vollgeschosse mit Blick auf die zwischenzeitlich stattgefundene Begriffsänderung in der Bauordnung harmonisiert werden.

Durch Neufassung der Planzeichnung und der Textfestsetzungen sollen unter Einarbeitung zwischenzeitlich erfolgter Grundstücksvermessungen, und Gebäudeeinmessungen im unveränderten Geltungsbereich alle bisherigen Planänderungen in die vorliegende 7. Änderung als gültige Planfassung eingearbeitet werden.

Auf die Bebauungsplanänderung treffen die Tatbestände des §13a BauGB zu, die die Planänderung nach dem für Bebauungspläne der Innenentwicklung geregelten beschleunigten Verfahren ermöglichen.

Der B-Plan führt bei einer Gesamtgeltungsbereichsfläche von 85800 m² unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen insgesamt zu einer zulässigen Grundfläche gemäß §19 Abs.2 BauNVO von mehr als 20.000m² aber weniger als 70.000 m². Die Vorprüfung des Einzelfalls (§13a Abs.1 Ziff.2) ergibt, dass voraussichtlich keine erheblichen in der Abwägung zu berücksichtigenden Umweltauswirkungen eintreten (Bescheid Landkreis Uckermark Az.: 63-02297-14-46 vom 21.10.2014).

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs.2 und Abs.3 Satz1, wonach von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen wird. Jedoch ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu bewältigen.

Soweit die B-Planänderung (Baugebietsausdehnung WA4 auf Flurstück 126/1) gegenüber der ursprünglichen Planung zu naturschutzrechtlich zu bewältigenden Eingriffen führt, soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Angermünde und dem Landkreis Uckermark ein Ausgleich geschaffen werden.

3. Planinhalt gem. § 9 BauGB

3.1 Zeichnerische Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1

Für die Fläche des Grundstückes Gemarkung Angermünde, Flur 9, Flurstück 126/1 mit ursprünglicher Festsetzung – öffentliche Grünfläche - sollen durch die Einbeziehung in das bislang westlich angrenzende allgemeine Wohngebiet WA4 die dortigen Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung übernommen werden.

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6

Zahl der Vollgeschosse (i.d.Fassung der 4. B-Planänderung) = II als Höchstmaß

3.1.2

Darüber hinaus sollen die Nutzungsschablonen auch aller übrigen Baugebiete dahingehend angepasst werden, dass künftig im gesamten Plangebiet einheitlich auf den aktuellen sich aus der brandenburgischen Bauordnung ergebenden Vollgeschossbegriff abgestellt wird. Dies bewirkt im Wesentlichen, dass die im Ursprungsplan enthaltene Festsetzung des ausgebauten Dachgeschosses („+D“) zu einer Festsetzung eines zusätzlichen Vollgeschosses wird. Die festgesetzte Geschossflächenzahl wird entsprechend erweitert, damit sie auch das zusätzliche Vollgeschoss erfasst. Durch die korrespondierende Textfestsetzung TF12a wird sichergestellt, dass die zusätzlich festgesetzten Vollgeschosse Dachgeschosse sind, und sich insoweit das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich ändert.

Die in den Baugebieten MI1, MI2 und WA3 ausgeübten baulichen Nutzungen werden auch dort von den Planfestsetzungen getragen, wo sich die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht gegenüber der Ursprungsplanung ändert.

3.2 Zeichnerische Festsetzung von Bauweise und Baugrenzen

3.2.1

Die neue straßenseitige Baugrenze im erweiterten WA4 zum Flurstück 126/2 hin greift die bestehende Gebäudeflucht auf. Im Übrigen ermöglichen die Baugrenzen des WA4 Variabilität in der Gebäudeanordnung. Im WA4 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.2.2

Im Bereich WA 10 wurde im Bereich der Grundstücke Gemarkung Angermünde, Flur 9, Flurstücke 136, 137 und 138 das Baufenster nach Norden hin vergrößert um den dort befindlichen Bestand an Nebenanlagen einzuschließen.

3.3 Textfestsetzungen

TF1 unverändert
TF2 unverändert
TF3 unverändert
TF4 unverändert

TF4a

In den Wohngebieten WA1, WA2, WA4, WA5, WA6,WA7, WA8, WR9, WA10, WA12, WA13, WA14 beträgt die maximale Firsthöhe, bezogen auf die mittlere Höhe der Fahrbahn vor der jeweiligen Wohnungsbauparzelle, beträgt 9,00 m. Ausnahmen können zugelassen werden. (§9Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16 und 18 BauNVO)

Erläuterung:

Sinngemäß für alle genannten Wohngebiete aus TF27 der 4. B-Planänderung übernommen.

TF5 unverändert
TF6 unverändert
TF7 unverändert
TF8 unverändert
TF9 unverändert
TF10 unverändert
TF11 unverändert (in der Fassung der 2. B-Planänderung)

TF12

Für Satteldächer und Krüppelwalmdächer ist nur eine Dachneigung von 30° bis 45° und für Walmdächer nur von 45° bis 50° zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen können insbesondere im Mischgebiet und für die Errichtung von Wohnhäusern im Bungalowstil zugelassen werden. (§9Abs.4 BauGB i.V.m. §81 BbgBO)

Erläuterung:

Satz 1 und 2 unverändert. Satz 3 sinngemäß aus TF28 der 4. B-Planänderung für gesamtes Plangebiet übernommen.

TF12a

In den Wohngebieten WA1, WA2, WA4, WA5, WA6, WA7, WA8, WR9, WA10, WA12, WA13, WA14 ist das Dachgeschoss so zu gestalten, dass Aufenthaltsräume gemäß §40 BbgBO möglich sind. Im WA3 und den Mischgebieten ist das höchstzulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss i.S. Satz 1 zu gestalten. Ausnahmen können insbesondere für die Errichtung von Wohnhäusern im Bungalowstil zugelassen werden. (§9Abs.4 BauGB i.V.m. §81 BbgBO)

Erläuterung:

Sinngemäß für die genannten Baugebiete aus TF28 der 4. B-Planänderung übernommen. Siehe auch Punkt 3.1.2 dieser B-Planbegründung

TF13 unverändert

TF14 unverändert

TF15 unverändert

TF16 unverändert

TF17 entfällt (aufgehoben durch 6. B-Planänderung)

TF18 unverändert

TF19 unverändert

TF20 unverändert

TF20a

Die Oberflächenbefestigung der Verkehrsfläche zwischen WA 12 und WA 13 ist nur in wassergebundener Weise zulässig. Die Verwendung von Pflaster, Asphalt oder Beton sind nicht zulässig. Die zum Flurstück 143 hin bestehende Hecke ist zu erhalten. (gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

Erläuterung:

Entspricht TF31 der 5. B-Planänderung.

TF21 unverändert

TF22 unverändert

TF22a

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ zwischen Am Kamp und Oberwall ist im Querschnitt als 3m breiter befestigter Fußweg mit beidseitig wegbegleitenden Grünstreifen auszubilden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit der befestigten Fläche ist durch entsprechende Beläge zu gewährleisten (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Mosaik- oder Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau oder Schotterbelag). (gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Erläuterung:

Stammt sinngemäß aus 3. B-Planänderung.

TF23 unverändert

TF24 unverändert

TF25 unverändert

TF26 unverändert

TF27 aus 4. B-Planänderung, wird sinngemäß für alle dort genannten Wohngebiete in TF4a übernommen

TF28 aus 4. B-Planänderung, wird sinngemäß für alle dort genannten Baugebiete in TF12 und 12a übernommen

TF29 entfällt

Erläuterung:

Im Rahmen der 4. B-Planänderung wurde folgende TF29 festgesetzt:

Für die bis zum Inkrafttreten der 4. B-Planänderung in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA 4 un bebauten Wohnungsbauparzellen, für die bis zum Inkrafttreten der 4. B-Planänderung noch kein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung vorliegt, beträgt die maximale Drempelhöhe über Oberkante Fußboden Dachgeschoss 1,10 m.

Eine Reglementierung der Drempelhöhe erscheint neben der festgesetzten Firsthöhe (TF4a) und festgesetzten Dachneigungen (TF12) nicht erforderlich und soll deshalb künftig entfallen.

TF30 unverändert aus 5. B-Planänderung

TF31 aus 5. B-Planänderung, wird unverändert als TF20a übernommen

4.1 naturschutzrechtlicher Eingriff

Die Einbeziehung des ursprünglich als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flurstückes 126/1 in das WA4, führt zu einem Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere in Form der Abnahme von Bäumen im Plangebiet.

Zusätzliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Ortsbild, Mensch und seine Gesundheit sind nicht oder nur in geringer Intensität erkennbar und werden deshalb folgend nicht näher ausgeführt.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Grundsätzlich gilt für jeden Verursacher eines Eingriffs naturschutzrechtlich ein Vermeidungsgebot, das ihn zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet. Demzufolge hat die Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild Priorität vor dem Ausgleich oder Ersatz des vorübergehenden Eingriffs und des Totalverlustes.

Mit der vorliegenden Planung wird jedoch insbesondere das städtebauliche Ziel einer Nachverdichtung auf dem Flurstück 126/1 verfolgt, das unvermeidbar zu den hier abgehandelten Eingriffen führt.

Den Anforderungen der Naturschutzgesetzgebung entsprechend müssen Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen, zeitlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Der zu leistende Umfang der Ausgleichsmaßnahmen resultiert aus den durch die Planänderung entstehenden Beeinträchtigungen und Verlusten von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Angesichts der angestrebten Nachverdichtung im Plangebiet stehen hier keine Flächen zur Durchführung weiterer Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen zu Verfügung. Geeignete Entsiegelungsmaßnahmen zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten sind auch anderen Orts nicht ersichtlich.

Die Ersatzpflanzungen der 4 nicht auf dem Baugrundstück zu pflanzenden Bäume soll außerhalb des Plangebietes im Bereich des stadteigenen Grundstücks Gemarkung Angermünde, Flur 3 Flurstück 1/2 auf einer ca. 3500m² großen Teilfläche an der Mündeseepromenade oder einem anderen nach Abstimmung zwischen Stadt und UNB geeigneten Grundstück erfolgen. Als rechtliche Grundlage soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Angermünde und dem Landkreis Uckermark (UNB) dienen.

Herleitung der Ersatzpflanzungen:

Eingriff Flurstück 126/1

Die Baugebietsausweisung für das 1005 m² große Flurstück 126/1 verkleinert die gemäß zeichnerischer Festsetzung anzulegende Grünfläche im Rahmen der für das Flurstück neu vorgesehenen GRZ wie folgt:

Ursprungsplan: 1005m² x 0% = 0 m² versiegelbar

Planänderung: 1005m² x (0,3 GRZ + 0,3*0,25 TF3) = 376,88 m² versiegelbar

Versiegelungszunahme: 376,88 m²

Ausgleich: Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von 8 einheimischen standortgerechten Bäumen (1 Bau je 50 m² Versiegelungsfläche).

Davon sind gemäß Textfestsetzung TF23 auf dem Grundstück 4 einheimische standortgerechte Bäume (1 Baum je angefangene 300m² Grundstücksfläche) zu pflanzen.

Für diese Pflanzung der 4 Bäume stehen auf dem Grundstück 628,13m² insgesamt, d. h. 157,03 m² je Baum von Versiegelung freizuhaltender Fläche zur Verfügung.

5. Erschließung

Die straßenseitige Erschließung der Grundstücke des Planbereichs erfolgt durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist über den Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) gesichert.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über den Netzanschluss der E.ON edis.

Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt auf den Grundstücken und wird dort versickert.

Die Abfallentsorgung ist in Zuständigkeit des Landkreises Uckermark gesichert.

Löschwasser wird über das Netz des ZOWA sichergestellt.

6. Denkmalschutz

Das im Planbereich vorhandene Bodendenkmal ist dargestellt.