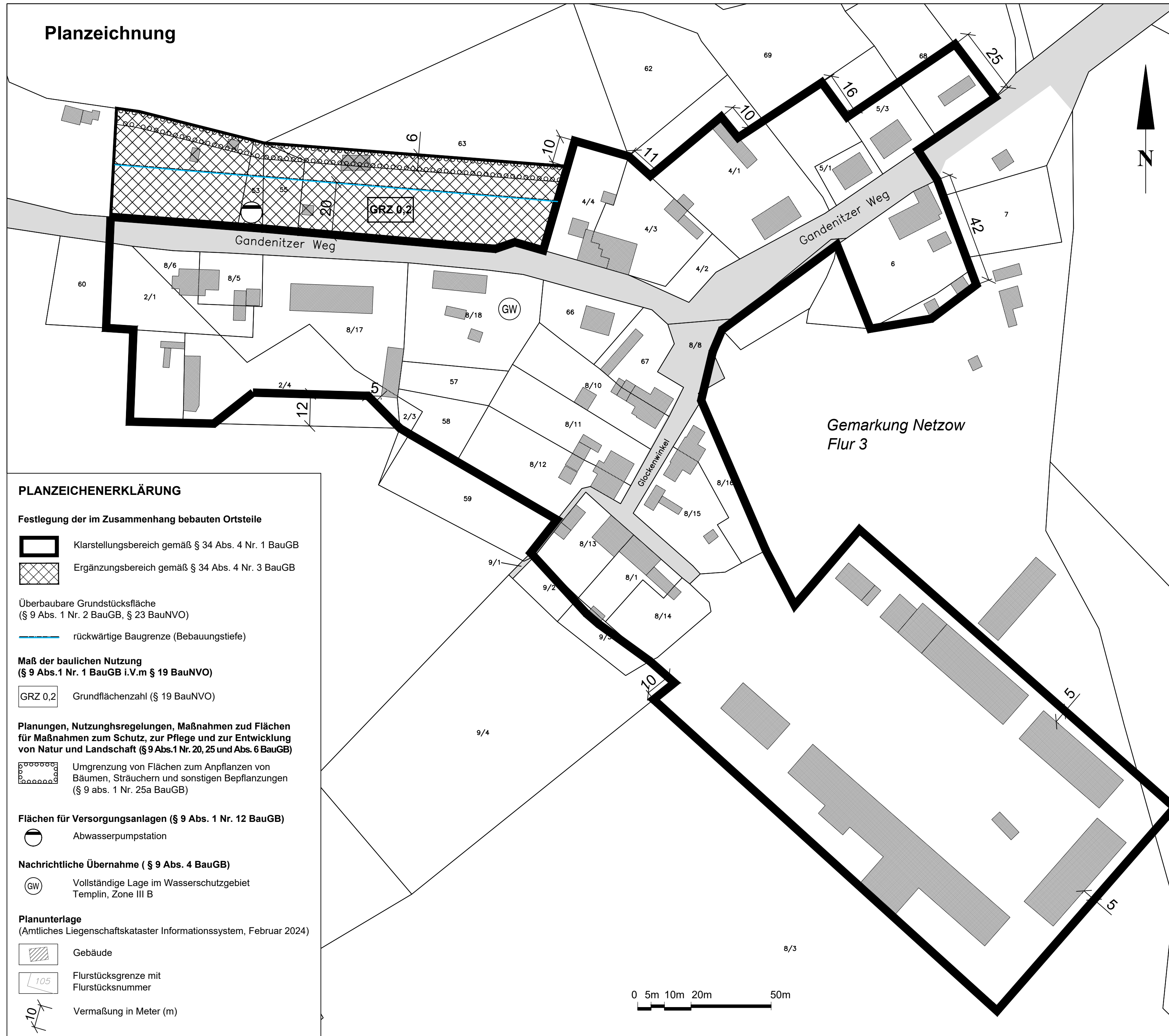


Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

- Klarstellungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
- Ergänzungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

rückwärtige Baugrenze (Bebauungstiefe)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 19 BauNVO)

GRZ 0,2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zur Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Abwasserpumpstation

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Vollständige Lage im Wasserschutzgebiet Templin, Zone III B

Planunterlage
(Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem, Februar 2024)

- Gebäude
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Vermaßung in Meter (m)

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Netzow, Stadt Templin

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin hat in ihrer Sitzung am auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, für die Ortslage Netzow folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Gemäß den im beigefügten Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (M 1:1.000) ersichtlichen Darstellungen werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt (Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) und Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Der Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster vom Februar 2024 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- Innerhalb der durch § 1 festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB.
- Innerhalb der durch § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den im amtlichen Liegenschaftskataster enthaltenen Festsetzungen sowie nach § 3 dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB.
- Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 dieser Satzung bestimmten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Für den Ergänzungsbereich wird nach § 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB festgesetzt:

§ 3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

(1) Für den Ergänzungsbereich ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

(2) Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Nach § 1a Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB werden zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich der Landschaftspflege, nachstehende Festsetzungen für die in den Innenbereich einbezogenen Flächen (Ergänzungsbereich) getroffen:

- Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 17 großkronige Bäume im Abstand von höchstens 10 m zu pflanzen, wobei vorhandene Bäume und Sträucher erhalten bleiben und in die Pflanzung integriert werden können. Für die Baumpflanzungen sind die Arten der Pflanzliste I zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Im Ergänzungsbereich ist pro angefangene 350 qm Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbau der Pflanzliste II oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste III zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Bei den festgesetzten Pflanzungen sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten der Pflanzlisten zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Standortgerechte einheimische Gehölze sind:

Pflanzliste I - großkronige Laubbäume
 Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
 Betula pendula - Hänge-Birke
 Betula pubescens - Moor-Birke
 Populus tremular - Zitter-Pappel

Pflanzliste II - kleinkronige Laubbäume
 Acer campestre - Feld-Ahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Sorbus aucuparia - Eberesche

Pflanzliste III - Obstbäume
 Malus domestica - Kultur-Apfel
 Pyrus communis - Kultur-Birne

§ 5 Inkrafttreten

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise

- Die Innenbereichssatzung mit den Ergänzungsbereichen liegt vollständig in der Wasserschutzzone Templin, Zone III B. Die in der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes vom 30. Juli 2012 angeführten Bestimmungen und Verbote sind zu beachten.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte, insbesondere des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, soll die Bautätigkeit auf die Baufelder des Ergänzungsbereiches begrenzt bleiben. Dies bezieht sich auf die Errichtung von Baustellen, Materiallagern sowie auf das Befahren oder Parken mit Fahrzeugen.
- Gehölzfällungen und die Schnittgutentsorgung sind ausschließlich vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Hohlenbäume sind frühestens ab 15. November zu fällen.

Verfahrensvermerke

1. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage von Netzow i. d. F., bestehend aus dem Satzungstext und dem Lageplan, wurde am von der Stadtverordnetenversammlung von Templin beschlossen. Die Begründung der Ergänzungssatzung wurde gebilligt.

Templin,

Der Bürgermeister

Siegel

3. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage von Netzow, bestehend aus dem Satzungstext und dem Lageplan, wird hiermit ausgefertigt.

Templin,

Der Bürgermeister

Siegel

4. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage von Netzow sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Stadt Templin gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Templin,

Der Bürgermeister

Siegel

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./I/23, [Nr. 18]).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Übersichtsplan der Stadt Seelow mit Darstellung des Bebauungsplangebietes (ohne Maßstab)



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Netzow nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Entwurf
Stand: Februar 2024
M 1:1.000

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
 Louis-Braille-Straße 1
 10323 Bernau bei Berlin
 Tel.: 033 38 / 75 60 00
 Fax: 033 38 / 75 60 02
 e-mail: info@wow-berlin.de

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
 Bernau bei Berlin

Stadt **TEMPLIN**