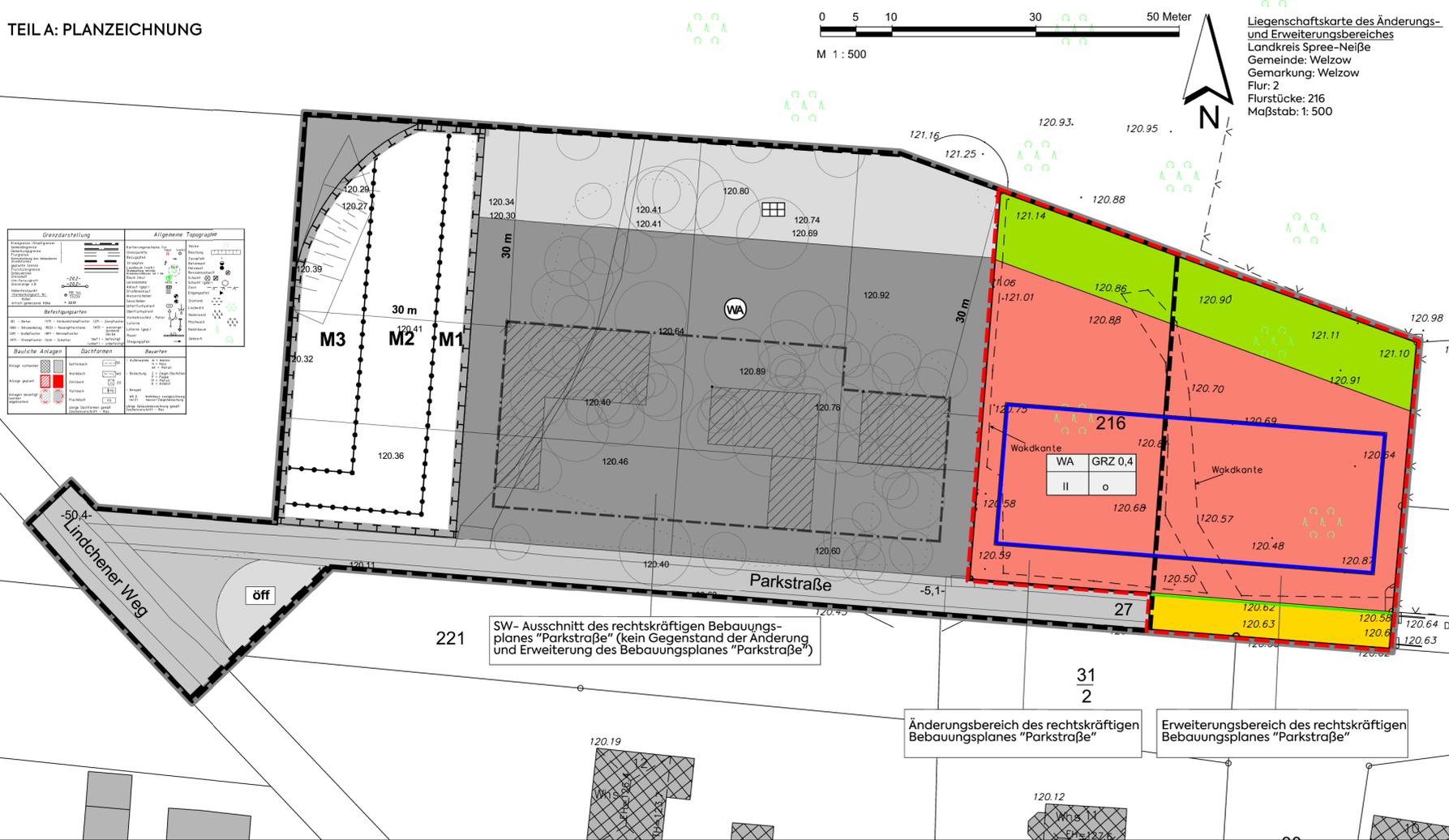


TEIL A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

Darstellung bauplanungsrechtlicher Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
----	-------------------------------------

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

GRZ 0,4	Grundflächenzahl
---------	------------------

Anzahl der Vollgeschosse

II	Höchstgrenze
----	--------------

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o	Offene Bauweise
---	-----------------

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(Blue line)	Baugrenze
-------------	-----------

Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 6 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung (GRZ)
Zahl der max. Vollgeschosse	Bauweise

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

(Yellow)	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
(Green line)	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(Green)	Private Grünfläche
---------	--------------------

Sonstige Festsetzungen

- (Dashed line) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Parkstraße“ (§ 9 Abs 7 BauGB)
- (Red dashed line) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Parkstraße“ (§ 9 Abs 7 BauGB)
- (Solid line) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Parkstraße“, zuzüglich des Geltungsbereichs der Änderung und Erweiterung (§ 9 Abs 7 BauGB)

TEIL B: TEXTTEIL

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO (sonst. nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Private Grünfläche ohne Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es sind auf 10 % der anrechenbaren Grünfläche folgende untergeordneten baulichen Anlagen zulässig:

- Garten- und Gerätehütten,
- Spiel- und Sporteinrichtungen (u.a. Schaukel, Sandkasten, Trampolin),
- Anlagen für die Kleintierhaltung (u.a. Käfige, Volieren, Gehege),
- Gewächshäuser, Frühbeete, Folienzelte,
- Wege, Stege sowie Sitz-, Verweil- und Aufenthaltsplätze,
- sonstige Anlagen für die Ver- und Entsorgung,
- Einfriedungen

III. Hinweise

1. Artenschutz
- | Nr. | Maßnahmekurzbeschreibung | betroffene Arten |
|-----|--|------------------------|
| V1 | Ökologische Baubegleitung | Alle Arten |
| V2 | Bauzeitenregelung bei nachgewiesenen Vorkommen
- Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 30. August | Vögel und Fle-dermäuse |
2. Aufhebung der bisher geltenden Festsetzungen für den Änderungsbereich
Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereichs werden die Festsetzungen des Bebauungsplans "Parkstraße" durch die Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplans "Parkstraße" - Änderung und Erweiterung vollständig ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geÄ. Art. 03 d. G. v. 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geÄ. Art. 3 d. G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geÄ. Art. 2 d. G. v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. v. 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zul. geÄ. d. G. v. 09.02.2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geÄ. Art. 3 d. G. v. 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. v. 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), zul. geÄ. Art. 1 d. G. v. 25.09.2020 (GVBl. I/20 Nr. 28)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. d. Bek. v. 18.03.2021, (BGBl. I, S. 540), zul. geÄ. Art. 2 d. G. v. 22. 03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Pläne und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) v. 10.07.2002 (GVBl. I S. 62), zul. geÄ. Art. 1 d. G. v. 18.12.2018 (GVBl. I/18, Nr. 37)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i. d. F. Bek. v. 02.03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zul. geÄ. Art. 1 d. G. v. 04.12.2017 (GVBl. I Nr. 20)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geÄ. Art. 5 d. G. v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG -) v. 24.05.2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215) geÄ. durch G. v. 28. 06.2023 (GVBl. I/23, [Nr. 16])
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. Bek. v. 17.05.2013, zul. geÄ. d. G. v. Art. 11 Abs. 3 d. G. v. 26.07. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG-) v. 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zul. geÄ. Art. 7 d. G. v. 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) v. 20.04.2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S.137) zul. geÄ. Art. 1 d. G. v. 30.04.2019 (GVBl. I Nr. 15)

VERFAHRENSVERMERKE

- Beschluss zur Titeländerung sowie zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans**
Die Änderung des Bebauungsplanteils von „Umsiedlung Haidemühl“ in „Parkstraße“ sowie die Einleitung des Verfahrens zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wurden von der Stadtverordnetenversammlung am 04.01.2023 beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Welzow vom 22.11.2022 bekannt gemacht.

Welzow, den....., Siegelabdruck Birgit Zuchold, Bürgermeisterin
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich zum _____ öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, sowie ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Welzow vom _____ öffentlich bekannt gemacht.

Welzow, den....., Siegelabdruck Birgit Zuchold, Bürgermeisterin
- Satzungsvermerk**
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde am _____ von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss (Beschlussnummer _____) der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Welzow, den....., Siegelabdruck Birgit Zuchold, Bürgermeisterin
- Ausfertigervermerk**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Welzow vom _____ übereinstimmt. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt
Welzow, den....., Siegelabdruck Birgit Zuchold, Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt für die Stadt Welzow ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.**

Welzow, den....., Siegelabdruck Birgit Zuchold, Bürgermeisterin
- Katastervermerk**
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 06.07 2023 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 der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Vermessungsstelle

mks
Architekten - Ingenieure GmbH

mks Architekten-Ingenieure GmbH
Muskauer Straße 96f
03130 Spremberg
T 03563 347200
F 03563 347220
spremberg@mks-ai.de
www.mks-ai.de

PLANART BEBAUUNGSPLAN nach § 13a BauGB	PLANNUMMER B-PLAN 1
BAUORT / PROJEKT Welzow Bebauungsplan "Parkstraße" - Änderung und Erweiterung -	PROJEKTNUMMER 2023-14
PLANGEBER Stadt Welzow	STAND OKTOBER 2023
Parkstraße 03119 Welzow	LANDKREIS / STADT SPREE-NEISSE
DARSTELLUNG ENTWURF	BUNDESLAND BRANDENBURG
BEARBEITET D. Ruskova	MAßSTAB 1:500
GEZEICHNET D. Ruskova	PLANGRÖßE 54 x 59,4 cm
DATUM 27.10.2023	UNTERSCHRIFT