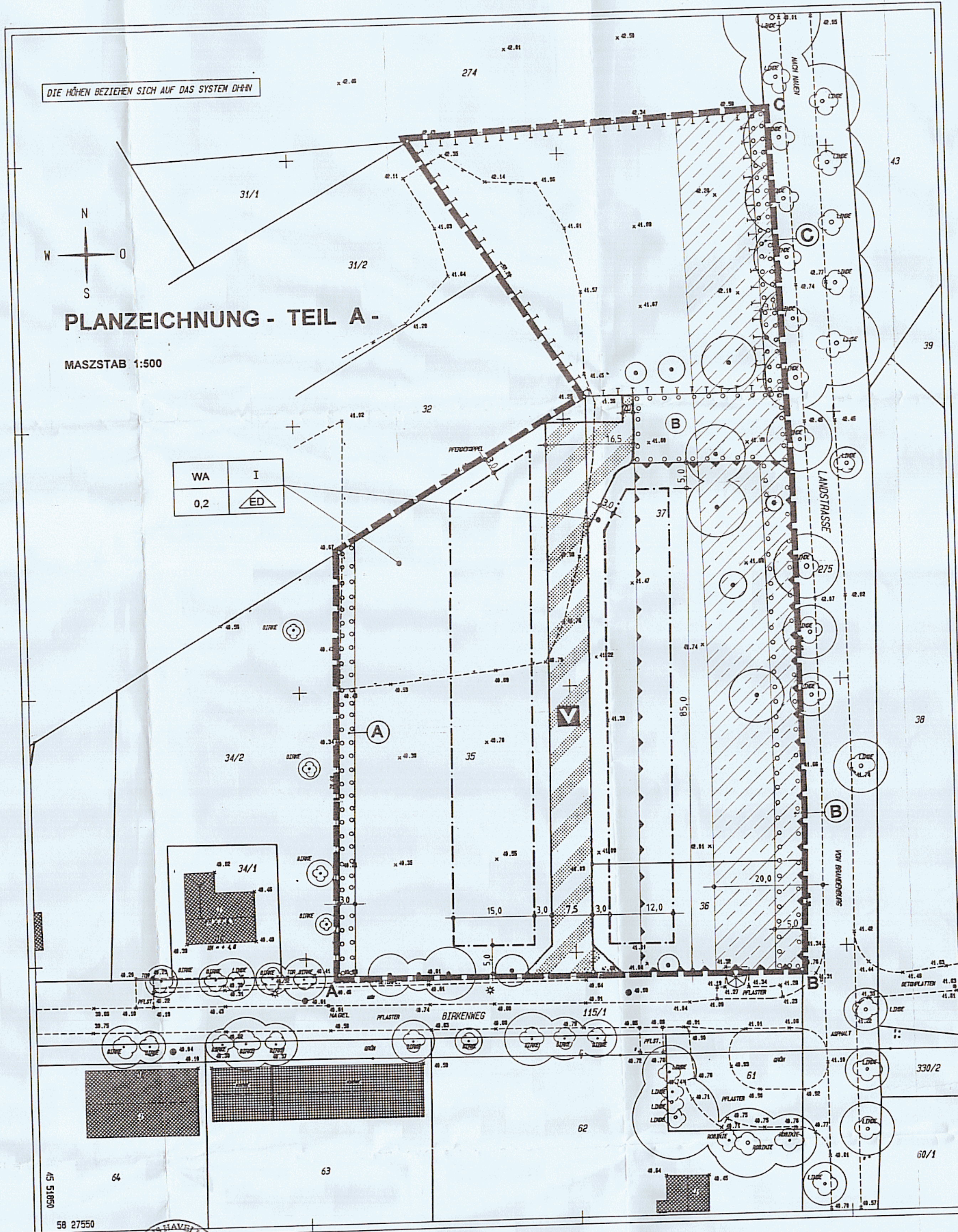


BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „WOHNGEBIET QUERMATHEN“ DER GEMEINDE GROSS BEHNITZ

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.12.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.12.1999 erfolgt.
Nauen Land, den
Groß Behnitz, den
Der Amtsdirektor Der Bürgermeister
- Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB a.F. erfolgt.
Nauen Land, den
Groß Behnitz, den
Der Amtsdirektor Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 22.11.1999 bis 02.12.1999 durchgeführt worden.
Nauen Land, den
Groß Behnitz, den
Der Amtsdirektor Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.11.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Nauen Land, den
Groß Behnitz, den
Der Amtsdirektor Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 24.7.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Nauen Land, den
Groß Behnitz, den
Der Amtsdirektor Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und der Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 10.11.1999 bis zum 02.12.1999 während folgender Zeiten (Tag, Stunde) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Nauen Land, den
Groß Behnitz, den
Der Amtsdirektor Der Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlagen 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 neuzubildenden Grenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich.
Nauen Land, den 06.12.1999 (Ort, Datum, Siegeldruck)
Groß Behnitz, den
Der Amtsdirektor Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.12.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Nauen Land, den
Groß Behnitz, den
Der Amtsdirektor Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.12.1999 von der Gemeindevertretung mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.12.1999 gebilligt.
Nauen Land, den 01.10.2000
Groß Behnitz, den 01.10.2000
Der Amtsdirektor Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.12.1999, AZ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Nauen Land, den 01.10.2000
Groß Behnitz, den 01.10.2000
Der Amtsdirektor Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.12.1999 erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.12.1999, AZ bestätigt.
Nauen Land, den
Groß Behnitz, den
Der Amtsdirektor Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Nauen Land, den 27.11.2000
Groß Behnitz, den 22.11.2000
Der Amtsdirektor Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 20.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die ortsüblich bekanntgemachten Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und Mängel der Abwägung und Erlassen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.11.2000 in Kraft getreten.
Nauen Land, den 27.11.2000
Groß Behnitz, den 22.11.2000
Der Amtsdirektor Der Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
 - Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO
 - Bauweise, Baufinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
 - Baugrenze § 23 BauNVO
 - Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - Bezeichnung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- Art der Nutzung
 - Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Bauweise
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Schutzabstand nach § 24 BbgStRG
- LEGENDE AUS DEM VERMESSUNGSPLAN**
- Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksbezeichnung, z.B. 35
 - Höhe OK Gelände in Meter bezogen auf DHHN 92, z.B. 40.35
 - vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene befestigte Flächen
 - vorhandene Bäume
 - vorhandene Zäune
- Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 5,0 (Angabe in Metern)

GEN. GROSS BEHNITZ, FLUR 4
ORTSTEIL QUERMATHEN
MASSSTAB 1:500
ANNEHMERZEIT: 20.11.1998
DR. ING. E. VOOSHOLZ Ö.B.V.I.
ULMENEG 6
14641 NAUEN
TEL. 03321/454068
FAX 03321/454097
FILE: 10542.PIC

TEXT (TEIL B)

- I BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- § 9 Abs. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung
Im Plangebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 der BauNVO-Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 Nr. 1 BauNVO
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
Im Plangebiet ist ein Vorsetzen nachstehender Gebäudeteile (Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler) bis 1,00 m und für Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
 - Weitere Arten der Nutzung
Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A - B - C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. Im Bereich zwischen den Punkten B und C sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen.
 - Die Bepflanzungen der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem luft- und wasserundurchlässigen Aufbau (z.B. mit Pflastersteinen mit einem Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteinen oder Rasenschutzbelägen) auszuführen. Bepflanzungen mit Materialien, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverfüß oder Asphaltbeläge) sind unzulässig.
 - Innenhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Altbauzustand zu erhalten. Zusätzlich sind 3 Obstbäume der Pflanzliste als Hochstämme 3 x v. 12-14 anzupflanzen.
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Innenhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A) sind 5 Bäume als Hochstämme 3 x v. 12-14 und 150 Sträucher 2 x v. 60-100 anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
 - Innenhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche B) sind 5 Bäume nach Pflanzliste als Hochstämme 3 x v. 12-14 und 350 Sträucher 3 x v. 50-60 der Gehölzart Mahonia (Mahonia aquifolium) und 350 Sträucher 2 x v. 60-100 der Gehölzart Mahonia (Mahonia aquifolium) anzupflanzen. Die Strauchpflanzungen sind als dreireihige Hecke entlang der Landesstraße anzulegen, dabei darf der Pflanzabstand einen Meter nicht überschreiten. Auf der dem Wohngebiet zugewandten Seite der Pflanzfläche sind 40 Fleckenfuchsbäume (Symya vulgaris) in einem Abstand untereinander von nicht mehr als drei Metern anzupflanzen.
 - Innenhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche C) sind 5 Bäume als Hochstämme 3 x v. 12-14 und 150 Sträucher 2 x v. 60-100 anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- Pflanzliste**
- | Gehölzart | Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen) |
|---------------------|---|
| BAÜME | |
| Acer campestre | Feldahorn bis 15 m |
| Acer platanoides | Spitzahorn bis 30 m |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn bis 30 m |
| Betula pendula | Sandbirke bis 25 m |
| Carpinus betulus | Hainbuche bis 20 m |
| Malus domestica | Kultur-Äpfel bis 10 m |
| Prunus avium | Süß-Kirsche bis 20 m |
| Prunus communis | Kultur-Birne bis 15 m |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche bis 30 m |
| Quercus robur | Stiel-Eiche bis 30 m |
| Sorbus aucuparia | Eberesche bis 15 m |
| Tilia cordata | Winterlinde bis 30 m |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde bis 30 m |
| STRÄUCHER | |
| Comus sanguinea | Roter Hirtengelb bis 4 m |
| Corylus avellana | Haselnuß bis 5 m |
| Crataegus laevigata | Zweifloriger Weißdorn bis 5 m |
| Crataegus monogyna | Eingeflügelter Weißdorn bis 4 m |
| Prunus spinosa | Scheibe bis 6 m |
| Rhamnus cathartica | Purpur-Kreuzdorn bis 3 m |
| Rosa canina | Hunds-Rose bis 3 m |
| Rosa corymbifera | Hecken-Rose bis 10 m |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder bis 7 m |
| Syringa vulgaris | Gemeiner Flieder bis 4 m |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball bis 4 m |
- II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 BbgBO
- Gestaltung der Wohngebäude**
- Dachformen
Im gesamten Plangebiet sind nur Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° auszuführen. Die Kombination dieser Dachformen ist zulässig.
 - Dachgedeckung
Die Dachgedeckung hat nur aus Dachsteinen oder Dachziegeln zu erfolgen. Die Seitenränder und die Eindeckung von Dachgauben dürfen abweichend mit Blechen, Glaswiesensindeln oder Pfandziegeln ausgeführt werden.
 - Fassadengestaltung
Die Fassaden von Gebäuden sind nur in ortstypischen Materialien wie Sichtmauerwerk, Feinputz und Strukturputz oder als Fassadengestaltung. Holzverkleidungen von Gebäuderecken sind zulässig.

Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137).
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Neufassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994).
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 25. März 1998, (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 82).

**GEMEINDE GROSS BEHNITZ
ORTSTEIL QUERMATHEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
„WOHNGEBIET QUERMATHEN“**

Planbereich: Gemarkung Groß Behnitz, Ortsteil Quermathen
Flurstücke 35, 36 und 37

Planungsgrundlage: Lage- und Höhenplan
Maßstab: 1:500

Planungsstand: Satzungsfassung
November 1999

Planverfasser: Ludwig Schlich

INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
Ingenieurgesellschaft mbH - Potsdamer Str. 32 - 14641 Falkenberg
Tel.: 03 32 338 09 92, 0 9 53, 0 9 54 - Fax: 03 32 338 09 98

In Zusammenarbeit mit: Büro für Umweltschulungen
Dipl.-Ing. Frank Schulte
Unter den Eichen 24
14641 Paulinenaue