

Bebauungsplan der Gemeinde Markee - Landkreis Havelland Wohnanlage "Am Rohrbruch" in 14641 Markee



Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat in öffentlicher Sitzung am 18. 09. 2001 die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Wohnanlage "Am Rohrbruch" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17. 10. 2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Namen, den 22. 10. 2003
Uwe Pflüger, Vors. d. GV
Siegelt
Ralf, Amtsdirektor

2. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Namen, den 22. 10. 2003
Siegelt
Ralf, Amtsdirektor

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat stattgefunden.

Namen, den 27. 10. 2003
Siegelt
Ralf, Amtsdirektor

4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20. 02. 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Namen, den 22. 10. 2003
Siegelt
Ralf, Amtsdirektor

5. Die Gemeindevertretung hat am 17. 2. 2002 den Entwurf des Bebauungsplans Wohnanlage "Am Rohrbruch" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Namen, den 22. 10. 2003
Uwe Pflüger, Vors. d. GV
Siegelt
Ralf, Amtsdirektor

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Wohnanlage "Am Rohrbruch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat in der Zeit vom 03. 05. 2002 bis zum 03. 07. 2002 während der Dienststunden im Amt "Nauen-Land" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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, in der Zeit vom 03. 05. 2002 bis zum 03. 07. 2002 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Namen, den 22. 10. 2003
Uwe Pflüger, Vors. d. GV
Siegelt
Ralf, Amtsdirektor

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18. 03. 2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Namen, den 22. 10. 2003
Uwe Pflüger, Vors. d. GV
Siegelt
Ralf, Amtsdirektor

8. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans Wohnanlage "Am Rohrbruch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat in der Zeit vom 14. 04. 2003 bis zum 16. 05. 2003 während der Dienststunden im Amt "Nauen-Land" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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, in der Zeit vom 14. 04. 2003 bis zum 16. 05. 2003 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Namen, den 22. 10. 2003
Uwe Pflüger, Vors. d. GV
Siegelt
Ralf, Amtsdirektor

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17. 06. 2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Namen, den 22. 10. 2003
Uwe Pflüger, Vors. d. GV
Siegelt
Ralf, Amtsdirektor

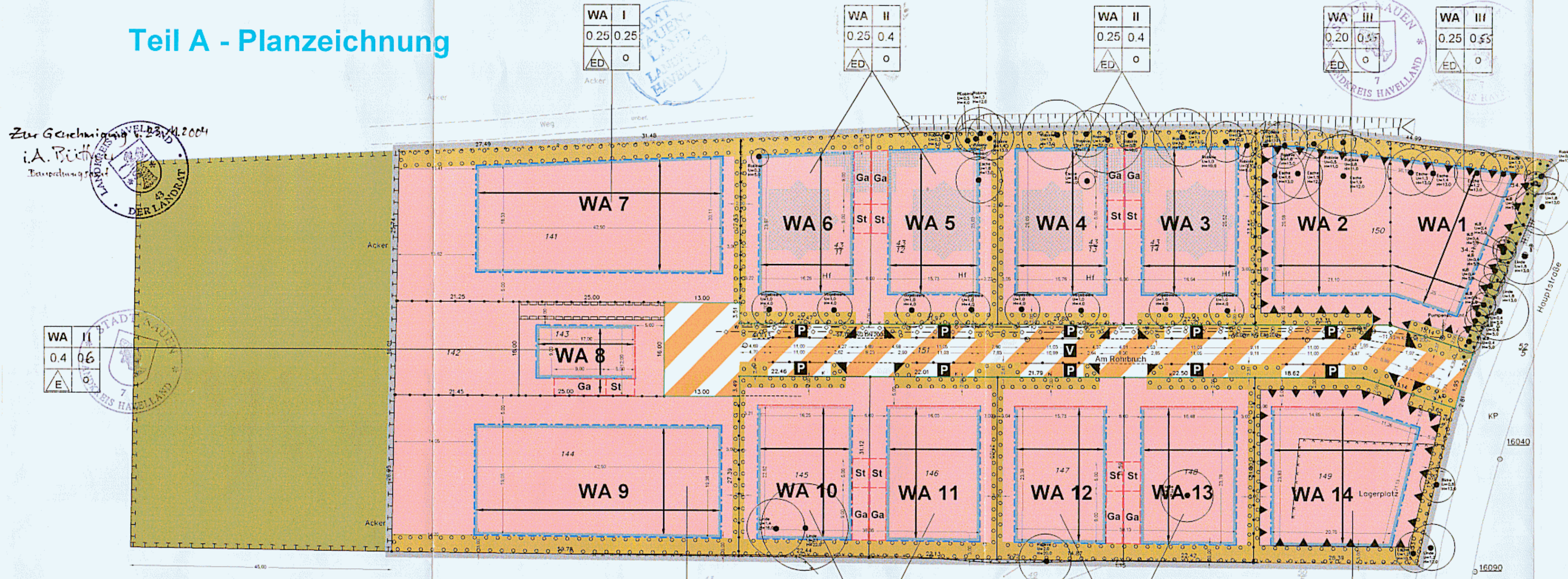
10. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Orthiekeit ist einwandfrei möglich.

Namen, den 22. 10. 2003
Uwe Pflüger, Vors. d. GV
Siegelt
Ralf, Amtsdirektor

11. Der Bebauungsplan Wohnanlage "Am Rohrbruch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) wurde am 16. 6. 2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Namen, den 22. 10. 2003
Uwe Pflüger, Vors. d. GV
Siegelt
Ralf, Amtsdirektor

Teil A - Planzeichnung



12. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Wohnanlage "Am Rohrbruch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 23. 11. 2004 erteilt.

Namen, den 14. 12. 2005
Siegelt
Bürgermeister

13. Die Satzung mit dem Bebauungsplan Wohnanlage "Am Rohrbruch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) wird hiermit ausgesetzt.

Namen, den 14. 12. 2005
Siegelt
Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Bebauungsplan Wohnanlage "Am Rohrbruch" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist am 17. 12. 2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereiche der Verfahrens- und Flächennutzungspläne sowie auf die Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit des Erlasses von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17. 12. 2006 in Kraft getreten.

Namen, den 20. 12. 2006
Siegelt
Bürgermeister

Teil B - Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Wohnanlage "Am Rohrbruch" gilt:

- Die gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zuzulassenden Einrichtungen, des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.

- Die Befestigung von Straßenverkehrsflächen, Kfz-Stellplätzen, Grundstückszufahrten, Gehwegen und Terrassen ist nur in wasser- und luftdichtem Aufbau zulässig. Auch wasser- und luftdichtem Aufbau zulässige Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

- Die beidseitig des ausgewiesenen verkehrsberuhigten Bereiches der Verkehrsflächen angelegten Flächen zum Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden in ihrer Gesamtgröße für die zeitweilige Sammlung von Oberflächenwässern aus Starkniederschlag als flache Sicker- und Verdunstungsmulden mit 10 cm Tiefe und ebeneffektiver Anbindung an die befestigten Verkehrsflächen ausgebildet und entsprechend den grünordnerischen Vorgaben und Festlegungen bepflanzt.

- Auf den Baugrundstücken WA 3 bis WA 6, WA 8 und WA 10 bis WA 13 sind Flächen für Stellplätze "St" und Garagen "Ga" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit der Zielstellung ausgewiesen, dass die Anordnung derartiger Anlagen außerhalb der ausgewiesenen Baufelder ausschließlich auf den dafür festgesetzten Grundstücksflächen erfolgen darf. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen und Stellplätze außerdem zulässig.

- Für die Baugrundstücke WA 1, WA 2 und WA 14 wird auf den ausgewiesenen Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes abgestellt. Es soll eine Grundrissgestaltung mit Anordnung der schutzwürdigen Aufenthaltsräume zu den straßenbegrenzten Gebäudeseiten erfolgen. Bei der ausnahmsweisen Anordnung schutzwürdiger Räume auf den straßenbegrenzten Gebäudeseiten ist ein resultierendes Bauschalldämmmaß der straßenbegrenzten Außenbauwerkstelle von 40 dB bis zu einem Abstand von 17 m von der Straßenseite und von 35 dB in einem Abstand von 17 bis 34,5 m von der Straßenseite erforderlich. Für schutzwürdige Räume sind auf der straßenbegrenzten Gebäudeseite an denen Bauschalldämmmaß festgesetzt wurden, zur Sicherstellung der natürlichen Bel- und Entlüftung statio- näre Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Nachrichtliche Angaben und Hinweise

Als Grundlage für diesen Bebauungsplan Wohnanlage "Am Rohrbruch" gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137), geändert durch Art. 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I, S. 1149), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950), letzte Änderung vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850).

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), letzte Änderung vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzeichnungsbauNutzungsverordnung - Plan V 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 16. Juli 2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I, S. 210)

- die Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) Artikel 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1993 (GVBl. Bbg. I, S. 398).

Grünordnerische Festsetzungen

a) Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

1. Erhalt von Bäumen und Hecken
Der im Geltungsbereich vorhandene Baum- und Strauchbestand ist dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

2. Anlage von dichten Abpflanzungen
Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als dichte, geschlossene Kulisse mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 100 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste B mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind deckend mit heimischen Laubsträuchern der Pflanzliste A im Abstand von 1 m x 1 m zu bepflanzen.

b) Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

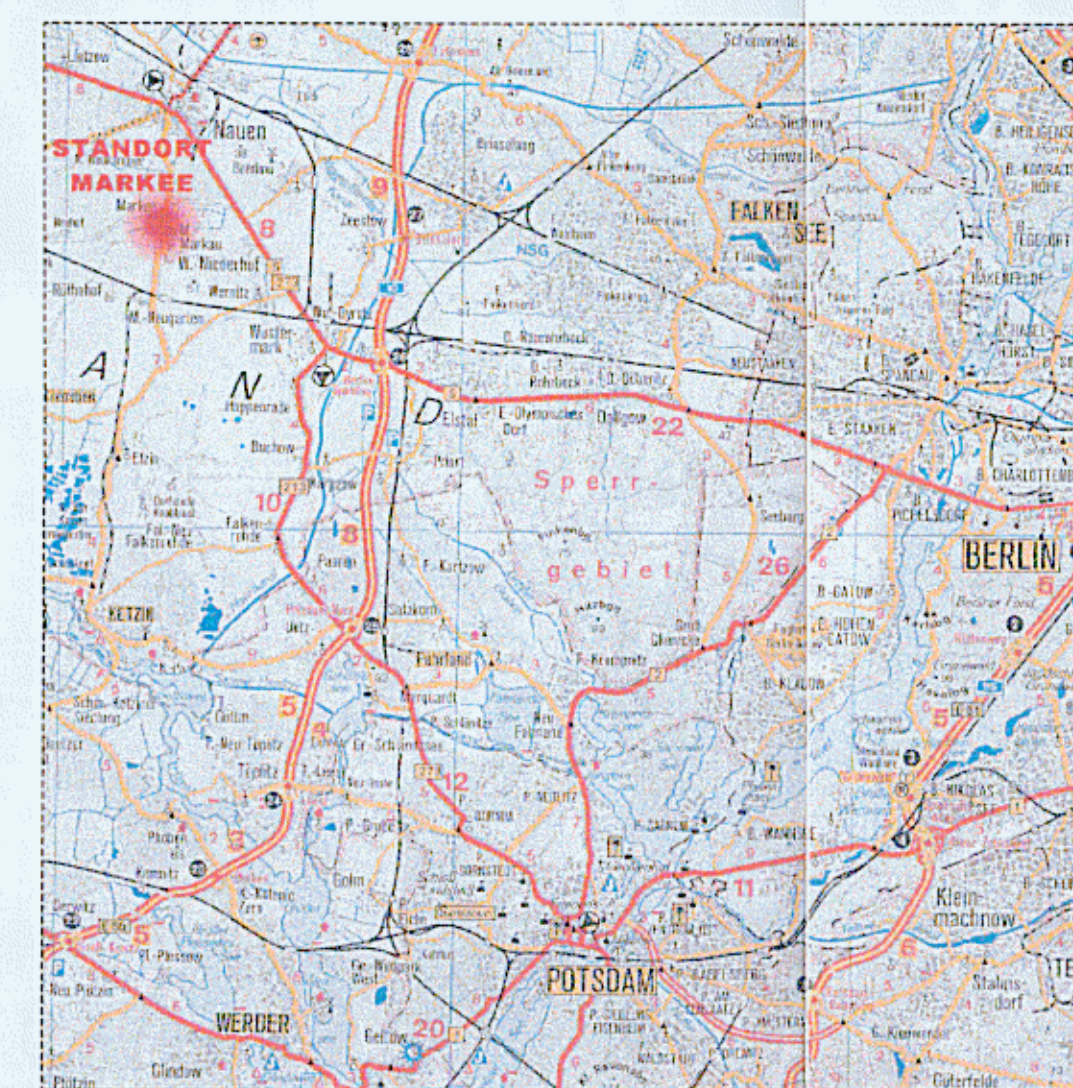
Bei der Neuerrichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sind auf den Baugrundstücken mindestens zwei Laubbäume der Pflanzliste B mit einem Mindeststammumfang von 12 cm zu pflanzen (alternativ sind anstelle eines Laubbaumes zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen). Weiterhin sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen flächige Strauchpflanzungen aus standortgerechten heimischen Arten der Pflanzliste B anzulegen.

Diese können in Form von Hecken oder als offene Strauchgruppen gepflanzt werden, wobei 1 Pflanze pro Quadratmeter zu verwenden ist. Die Baum- und Strauchpflanzungen können an beliebigen Stellen der Grundstücke jedoch außerhalb der in der Festsetzung Nr. 2 bezeichneten dichten Abpflanzungen angelegt werden.

Pflanzliste A (vgl. Festsetzungen Nr. 2 und 3)	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
	Prunus sanguinea	Blutroter Hartweißel	Prunus mahaleb	Steinweißel	Rubus fruticosus	Brombeere	Rubus idaeus	Himbeere
	Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn	Prunus spinosa	Schlehe	Salix caprea	Sal-Weide	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Rhamnus frangula	Faulbaum, Pulverholz	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		
	Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere				
	Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere				
	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Rosa canina	Hunds-Rose				
	Lonicerax ylostium	Rote Heckenkirsche	Rosa corymbifera	Hecken-Rose				

Pflanzliste B (vgl. Festsetzungen Nr. 2 und 3)	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
	Acer campestre	Feld-Ahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Acer platanoides	Wald-Ahorn	Salix alba	Spitz-Ahorn	Juglans regia	Silber-Weide
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Malus sylvestris	Holz-Äpfel	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Aesculus hippocastanum	Roß-Kastanie	Prunus avium	Süß-Kirsche	Salix alba	Silber-Weide
	Betula pendula	Hänge-Birke	Prunus cerasus	Sauer-Kirsche	Sperlerling	Winter-Linde
	Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus domestica	Pflaume	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	Pyrus communis	Stein-Birne	Ulmus minor	Feld-Ulme

Übersichtsplan o.M.



Geltungsbereich:
Flur : 6
Flurstücke : 43/11; 43/12; 43/13; 43/14; 141; 142; 143; 144; 145; 146; 147; 148; 149; 150; 151
Fläche : 13.463,820 qm
Lage : Hauptstraße (L10-86), Am Rohrbruch

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung:
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA	WA	Allgemeine Wohngebiete (4 BauNVO)
----	----	-----------------------------------

Maß der baulichen Nutzung:
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Z	Z	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ	Grundflächenzahl
	GRZ	Geschäftszahl

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

o	offene Bauweise
E	mit Einzelhäusern zulässig
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
Baulinie

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

V	Vorkerbenehnter Bereich
P	öffentliche Parkfläche
E	Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
o	Straßenverkehrsfläche
o	Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauGB)

o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
o	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
o	Erhaltung: Sonstige Bepflanzung
o	Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen:

o	Mit Geh- und Fahrbahnen zugunsten der Grundstücksgrenzlinien, Näher und Liegendsenden für die zuständigen Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
o	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
o	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
o	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugeländen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
o	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
o	Ga - Garage, St - Stellplatz
o	Festsetzung

Nachrichtliche Übernahmen bzw. Darstellungen der Plangrundlage

o	unvollständige Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
o	vorhandene Bebauung

Darstellung ohne Normcharakter

o	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
---	--

Planverfasser Dipl. Ing. Norbert Buchholz Pflanzengestaltung PLANE NUR MIT ARCHITEKTEN	Vorbereitender Malamute Liegenschaften GmbH
Feldrain 28 12623 Berlin FON: (030) 56 40 03 51 FAX: (030) 56 40 03 02 01: 0171 - 51 8 43 79	Objekt Wohnanlage "Am Rohrbruch" Hauptstraße, 14641 Markee
Bearbeiter N. Buchholz	Planungsstand GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG
Datum B-plan 05-06-03.dwg	Maßstab 1:500
	Auftrags-Nr. 887 x 584