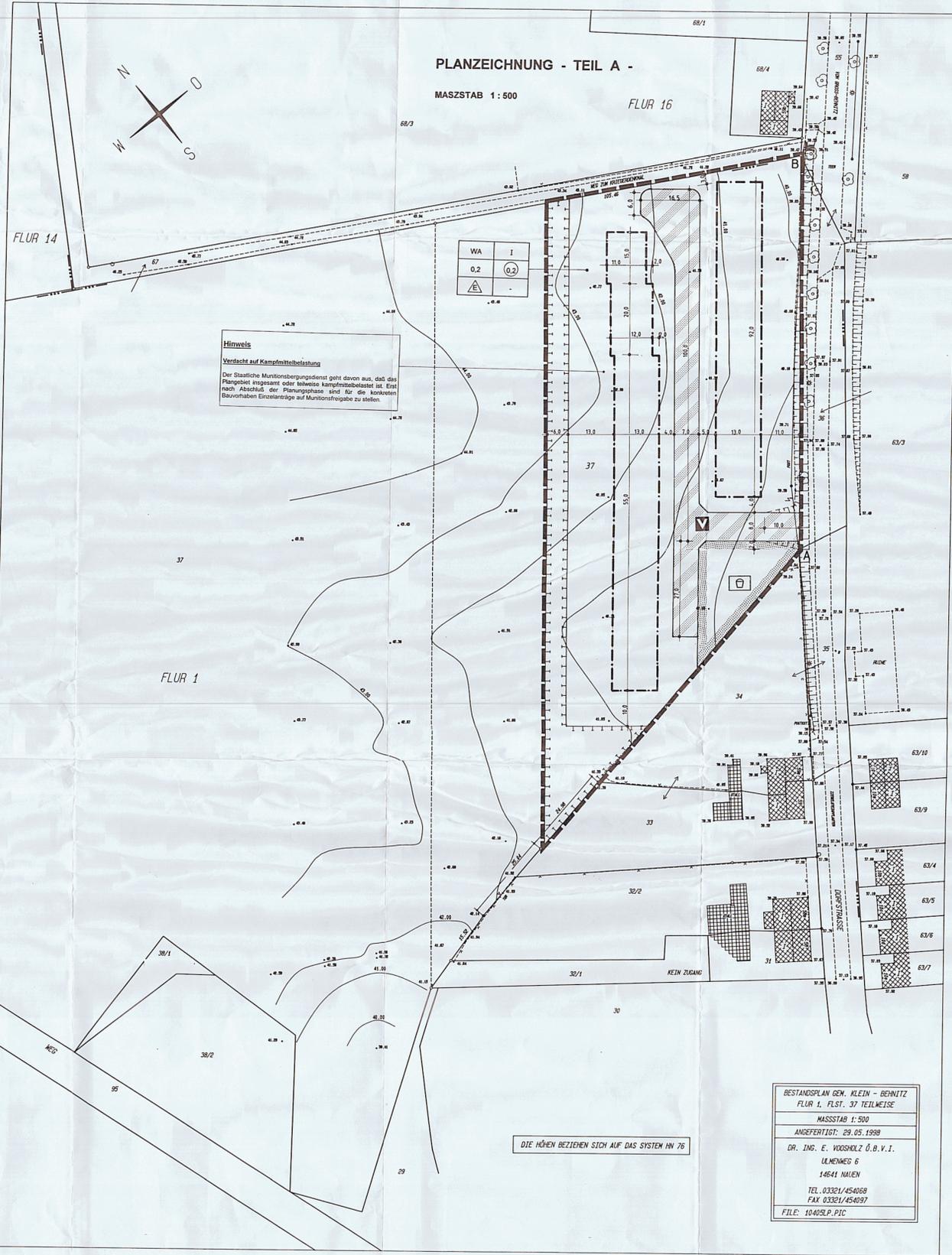


Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.02.97. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 21.02.97 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 2.7.1998 durchgeführt worden.
- Die von der Planung trüger öffentlicher Beträge sind mit Schreiben vom 23.1.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 14.4.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B - und der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 06.06.98 bis zum 06.06.99 (Tag) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 06.06.98 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 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 neuzubauenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Beträge am 27.06.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 27.06.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.06.1998 gebilligt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.06.1998 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.09.2000 bestätigt.
- Die Bebauungspläne wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.06.1998 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.09.2000 bestätigt.
- 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 erteilen ist, sind am 17.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.02.02 in Kraft getreten.

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE KLEIN BEHNITZ

„ALLGEMEINES WOHNGEBIET“



BESTANDSPLAN GEM. KLEIN - BEHNITZ
FLUR 1, FLST. 37 TEILWEISE
MASSSTAB 1:500
ANGEFERTIGT: 29.05.1998
DR. ING. E. VOOGHELZ Ö.B.V.I.
ULMENWEG 6
14641 NAUEN
TEL. 03321/454068
FAX 03321/454097
FILE: 1040SLP.PIC

DIE HÖHEN BEZIEHEN SICH AUF DAS SYSTEM HN 76

ZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 0,2 Geschosflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,2 § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO
- 0,2 Grundflächenzahl z.B. 0,2 § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. I § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO
- Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Zweckbestimmung: privater Spielplatz
- 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
- Sonstige Planzeichen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Maßzahlen für die Vornahme der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 3,0, Angabe in Meter § 16 Abs. 5 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone:

| | | |
|---|---|---|
| 1 | 4 | 1. Art der baulichen Nutzung |
| 2 | 5 | 2. Grundflächenzahl |
| 3 | 6 | 3. Bauweise |
| 4 | 6 | 4. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| 5 | 6 | 5. Geschosflächenzahl als Höchstmaß |
| 6 | 6 | 6. - |

II. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

- 41.05 Geländehöhe in Meter über HN 76, z.B. 41,05
- 41.00 Höhenlinie im System HN 76
- 37 Flurstücksbezeichnung, z.B. 37
- Flurstücksgrenzen
- Grenze des Flurstücks

III. LEGENDE AUS DEM VERMESSUNGSPLAN

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Fahrbahnkanten der Kreisstraße HVL 8
- Böschungen im Straßenraum
- Straßenbäume

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - Im Plangebiet ist ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Veranden, Vordächer, Terrassen, Freitreppen, bis 1,50 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 und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
 - § 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
 - § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB
 - 4.1.1 Das von den überbaubaren Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.
 - 4.1.2 Die Befestigung der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten ist mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. mit Pflastersteinen mit einem Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteinen oder Rasenschutzreben) auszuführen. Befestigungen mit Materialien, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten, wie z.B. Betonunterbau, Fugenvergüß oder Asphaltierungen sind unzulässig.
 - 4.1.3 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 10 Bäume als Hochstämme 3 x v, 12-14 und 350 Sträucher 2 x v, 60-100 der Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten.
 - 4.2 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
 - 4.2.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind 4 Bäume als Hochstämme 3 x v, 12-14 und 30 Sträucher 2 x v, 60 - 100 der Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten.
 - 4.2.2 Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsbenutzter Bereich" sind mindestens 16 Bäume als Hochstämme 3 x v, 12-14 anzupflanzen und zu erhalten.

Pflanzliste

| Gehölzart | Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen) | |
|-----------------------|---|----------|
| BÄUME | | |
| Ahorn glaberrus | Schwarzleiche | bis 20 m |
| Buche pubescens | Bruchweide | bis 15 m |
| Acer campestre | Moorbirke | bis 20 m |
| Acer platanoides | Feldahorn | bis 15 m |
| Acer pseudoplatanus | Soltdorn | bis 30 m |
| Betula pendula | Bergahorn | bis 30 m |
| Carpinus betulus | Hainbuche | bis 20 m |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | bis 50 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 | Stieleiche | bis 30 m |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | bis 30 m |
| Sorbus torminalis | Eibenerle | bis 12 m |
| Tilia cordata | Witenerle | bis 30 m |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde | bis 30 m |
| Ulmus glabra | Berg-Ulme | bis 30 m |
| Ulmus laevis | Flatter-Ulme | bis 30 m |
| Ulmus minor | Feld-Ulme | bis 30 m |
| STRAUCHER | | |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | bis 4 m |
| Corylus avellana | Hainnuß | bis 5 m |
| Crataegus laevigata | Zweigflügel Weißdorn | bis 6 m |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn | bis 5 m |
| Euonymus europaeus | Spendelstrauch | bis 6 m |
| Hedera helix | Gem. Efeu | bis 5 m |
| Lonicera periclymenum | Wald-Crebstaub | bis 5 m |
| Lonicera xylosteum | Gem. Heckenkirsche | bis 3 m |
| Prunus domestica | Pflaume | bis 6 m |
| Prunus spinosa | Schlehe | bis 4 m |
| Rhamnus cathartica | Purgier-Kreuzdorn | bis 6 m |
| Rhamnus frangula | Pulverholz | bis 5 m |
| Ribes rubrum | Rote Johannisbeere | bis 2 m |
| Rosa canina | Weiß-Rose | bis 3 m |
| Rosa corymbifera | Hecken-Rose | bis 3 m |
| Rosa rubiginosa | Weiß-Rose | bis 3 m |
| Rosa tomosiata | Feld-Rose | bis 2 m |
| Salix aurita | Orchen-Weide | bis 2 m |
| Salix caprea | Salweide | bis 10 m |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | bis 7 m |
| Syringa vulgaris | Gemeiner Flieder | bis 7 m |
| Urticum dioica | Gemeiner Schilfrohr | bis 4 m |

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 BbgBO
- Im Plangebiet sind nur Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° auszuführen. Die Kombination dieser Dachformen ist zulässig.
- Dacheindeckung
 - Die Dacheindeckung hat nur aus Dachsteinen oder Dachziegeln zu erfolgen. Die Seitenwände und die Eindeckung von Dachgaupen dürfen abweichend mit Blechen, Glaswolleisolation oder kleinformigen Plattendeckungen ausgeführt werden.
- Fassadengestaltung
 - Die Fassaden von Gebäuden sind nur in ortstypischen Materialien wie Sichtmauerwerk, Feinputz und Strukturputz oder als Fachwerk auszuführen. Holzverkleidungen von Giebelreiecken sind zulässig.

- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137)
 - BauNVO-Verordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 19. 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 25.08.1992, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 16.12.1999
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 25. März 1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 62)

GEMEINDE KLEIN BEHNITZ
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
„ALLGEMEINES WOHNGEBIET“

| | |
|--------------------|---|
| Planbereich: | Gemarkung Klein Behnitz Flurstück 37 teilweise |
| Planungsgrundlage: | Bestandsplan Maßstab: 1:500 |
| Planungsstand: | Satzungsfassung Mai 1999 |

Planverfasser:

INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
Ingenieurgesellschaft mbH - Potsdamer Str. 32 - 14641 Falkenberg
Tel.: 03 32 338 09 32, 0 99 93, 0 99 94 - Fax: 03 32 338 09 95

In Zusammenarbeit mit: Büro für Umweltschulungen
Dipl.-Ing. Frank Schütze
Kamerener Weg 1
14641 Falkenberg