BEBAUUNGSPLAN NR. 1 / 2000 DER GEMEINDE WACHOW, ORTSTEIL GOHLITZ

„TREMMENER STRASSE“

Verfahrensvermerke

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.4.2000
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 5.5.2000 erfolgt.

Nauen, den 1.11.2001
Wachow, den 1.11.2001

(Unterschrift) - Der Amtsdirektor des Amtes Nauen Land -
(Unterschrift) Vors. der Gemeindevertretung

[Stempel: AMT NAUEN-LAND LANDKREIS HAVELLAND 1]

02. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Landesplanungsvertrag vom 6. April 1995 (GVBl. Brandenburg I S. 210) beteiligt worden.

Nauen, den 1.11.2001

(Unterschrift) - Der Amtsdirektor des Amtes Nauen Land -

[Stempel: AMT NAUEN-LAND LANDKREIS HAVELLAND 1]

03. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 9.10.–9.11.2000 durchgeführt worden.

Nauen, den 1.11.2001

(Unterschrift) - Der Amtsdirektor des Amtes Nauen Land -

[Stempel: AMT NAUEN-LAND LANDKREIS HAVELLAND 1]

04. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.11.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Nauen, den 1.11.2001

(Unterschrift) - Der Amtsdirektor des Amtes Nauen Land -

[Stempel: AMT NAUEN-LAND LANDKREIS HAVELLAND 1]

05. Die Gemeindevertretung hat am 11.1.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nauen, den 1.11.2001
Wachow, den 1.11.2001

(Unterschrift) - Der Amtsdirektor des Amtes Nauen Land -
(Unterschrift) Vors. der Gemeindevertretung

[Stempel: AMT NAUEN-LAND LANDKREIS HAVELLAND 1]

06. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - Teil B - und der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 06.02.2001 bis zum 06.03.2001 während folgender Zeiten (Tag; Stunde) Mo-Mi 8⁰⁰-15⁰⁰, Do 8⁰⁰-18⁰⁰, Fr 8⁰⁰-12⁰⁰ öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nauen, den 1.11.2001

(Unterschrift) - Der Amtsdirektor des Amtes Nauen Land -

[Stempel: AMT NAUEN-LAND LANDKREIS HAVELLAND 1]

07. 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nauen, den 17.8.2001

(Siegel) [Siegel: ANDREE BÖGER ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR]

Böger
(Unterschrift) -Vermessungsstelle-

08. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.7.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nauen, den 1.11.2001
Wachow, den 1.11.2001

(Unterschrift) - Der Amtsdirektor des Amtes Nauen Land -
(Unterschrift) Vors. der Gemeindevertretung

[Stempel: AMT NAUEN-LAND LANDKREIS HAVELLAND 1]

09. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 12.07.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.07.2001 gebilligt.

Nauen, den 1.11.2001
Wachow, den 1.11.2001

(Unterschrift) - Der Amtsdirektor des Amtes Nauen Land -
(Unterschrift) Vors. der Gemeindevertretung

[Stempel: AMT NAUEN-LAND LANDKREIS HAVELLAND 1]

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.02.2002, AZ IV/63.6/087-01 - ~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ - erteilt.

Rathenow, den 7.5.2002

i.A. (Unterschrift) - Landkreis Havelland -

[Siegel: LANDKREIS HAVELLAND DER LANDRAT 43]

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...., AZ .... bestätigt.

Rathenow, den ....

(Unterschrift) - Landkreis Havelland -

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, den 4.3.2002

(Unterschrift) - Der Amtsdirektor des Amtes Nauen Land -

[Stempel: AMT NAUEN-LAND LANDKREIS HAVELLAND 1]

13. 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 30.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.10.2002 in Kraft getreten.

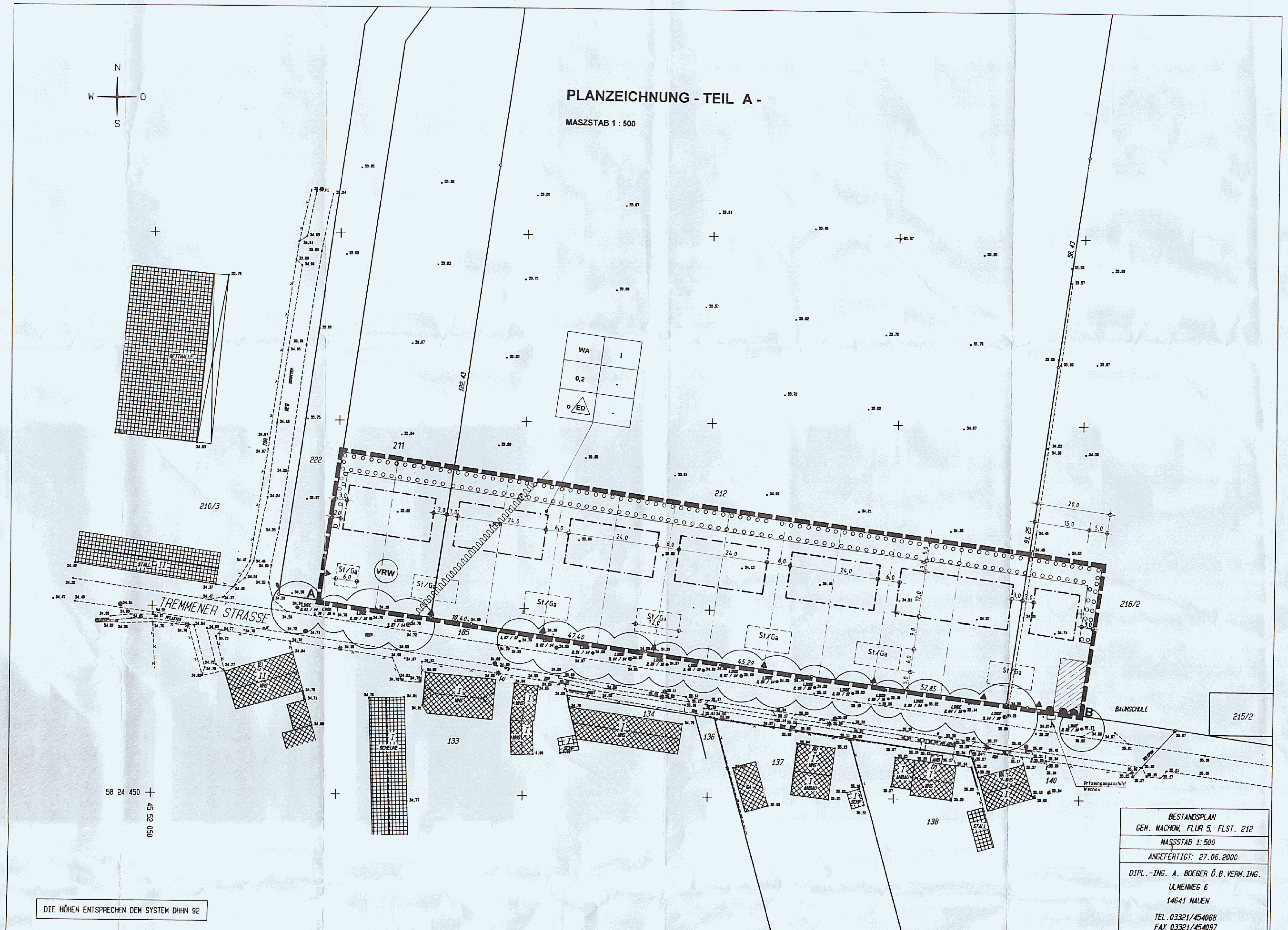
Nauen, den 20.11.2002

(Unterschrift) - Der Amtsdirektor des Amtes Nauen Land -

[Stempel: AMT NAUEN-LAND LANDKREIS HAVELLAND 1]

PLANZEICHNUNG - TEIL A -

MASZSTAB 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	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
0,2	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o ED	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
— — · — —	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen:	
▼	Einfahrt	
▼ ▼ ▼	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	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
	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
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
St/Ga	Zweckbestimmung: Stellplätze und/oder Garagen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
3,0	Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 3,0 (Angabe in Metern)	

Füllschema der Nutzungsschablone

1	4
2	5
3	6

1. Art der Nutzung
2. Grundflächenzahl
3. Bauweise
4. Zahl der Vollgeschosse
5. ----
6. ----

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	3. Durchführungsverordnung zum Wassergesetz der DDR
VRW	Zweckbestimmung: Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz Wasser	
	Fläche mit Bauverbot für Hochbauten	§ 24 BbgStrG

LEGENDE AUS DEM VERMESSUNGSPLAN

Zeichen	Bedeutung
—•—	Flurstücksgrenzen
212	Flurstücksbezeichnung, z.B. 212
x 34.40	Höhe OK Gelände in Meter bezogen auf DHHN 92, z.B. 34.40
52,85	Abstand zwischen Vermarkungspunkten, z.B. 52,85 m

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

Zeichen	Bedeutung
— · —	vorgeschlagene Grundstücksteilung

TEXT (TEIL B)

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. Weitere Arten der Nutzung

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3. 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

3.1 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

Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. mit Pflastersteinen mit einem Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteinen oder Rasenschutzwaben) auszuführen. Befestigungen mit Materialien, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierungen) sind unzulässig.

3.2 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

Innerhalb der 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind für je 400 m² Baugrundstück **ein** Baum als Hochstamm 10 - 12 und **20** Sträucher 60 - 100 anzupflanzen und zu erhalten. Die Sträucher sind in gemischter Anordnung aus mindestens drei Arten anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 BbgBO

Gestaltung der Wohngebäude

1. Dachformen

Im gesamten Plangebiet sind nur Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° auszuführen. Die Kombination dieser Dachformen ist zulässig.

2. Fassadengestaltung

Die Fassaden von Gebäuden sind nur in ortstypischen Materialien wie Sichtmauerwerk, Feinputz und Strukturputz oder als Fachwerk auszuführen. Holzverkleidungen von Giebeldreiecken sind zulässig.

Pflanzliste

Gehölzart		Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)
BÄUME		
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-Apfel	bis 10 m
Prunus avium	Süß-Kirsche	bis 20 m
Pyrus 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
Ulmus glabra	Berg-Ulme	bis 30 m
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	bis 30 m
Ulmus minor	Feld-Ulme	bis 30 m
STRÄUCHER		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	bis 4 m
Corylus avellana	Haselnuß	bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	bis 6 m
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	bis 5 m
Euonymus europaea	Spindelstrauch	bis 6 m
Prunus spinosa	Schlehe	bis 4 m
Rhamnus carthaticus	Purgier-Kreuzdorn	bis 6 m
Rosa canina	Hunds-Rose	bis 3 m
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	bis 3 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	bis 10 m
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder	bis 7 m
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	bis 4 m

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137)
- Baunutzungsverordnung (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 25.06.1992, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 25. März 1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 82)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 302)

GEMEINDE WACHOW ORTSTEIL GOHLITZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 / 2000

„ TREMMENER STRASSE “

Planbereich: Gemarkung Wachow, Ortsteil Gohlitz; Flur 5; Flurstücke 211 teilw., 212 teilw. und 216/2 teilweise

Planungsgrundlage: Bestandsplan; Maßstab: 1 : 500

Planungsstand: Satzungsfassung Juli 2001

Planverfasser:

IGF
INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENREHDE MBH
IGF Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH - Potsdamer Str. 31 - 14641 Falkenrehde
Tel.: 03 32 33/8 09 92, 8 09 93, 8 09 94 - Fax: 03 32 33/8 09 95

in Zusammenarbeit mit: Büro für Umweltplanungen, Dipl. - Ing. Frank Schulze, Kameruner Weg 1, 14641 Paulinenaue