

**SATZUNGSENTWURF
BEBAUUNGSPLAN NR. EICHE 2 "MÖRTELWERK"**

Gemäß §§ 2, 3, 9, 10, 11 und 12 in Verbindung mit § 246a des Baugesetzbuches (BauGB), § 6 in der Fassung vom 04.12.88 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch den Erlassungsertrag vom 31.08.1990 (BGBl. I S. 880, 1122), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung der Aufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Erlassungsertrag vom 31.08.1990 (BGBl. I S. 889, 1124), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planmaterials (PlanVVO) vom 19.11.1976 (BGBl. I S. 1001), § 68, des § 68 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (BGBl. I S. 205), sowie das 1. und 2. Bundesgesetz zur Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 25.06.1992 stellt die Gemeinde die Gemeinde Eiche (Potsdam) den Bebauungsplan Nr. Eiche 2 "Mörtelwerk" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen auf.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA Parken Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - Zulässig sind Wohngebäude.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - 1. Anlagen für soziale Zwecke sowie der Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.
 - Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
 - 1. Läden und nicht ständige Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs in die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - 2. Anlagen für sportliche Zwecke.
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Zulässig sind:
 - 1. Wohngebäude
 - 2. die die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht ständige Handwerksbetriebe
 - 3. Anlagen für soziale, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 2. sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe
 - 3. Anlagen für Vereinstätigkeiten.
 - Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
 - 1. Anlagen für sportliche Zwecke
 - 2. Gartenbaubetriebe
 - 3. Tierställe.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
 - In allen Baugebieten wird die Stockhöhe der Hauptgebäude auf max. 0,5 in über der mittleren Geländeoberfläche begrenzt; soweit Hauptgebäude direkt an der anbaufähige Verkehrsfläche angliedert werden oder keinen größeren Abstand als 5 m einhalten, ist nicht von der mittleren Geländeoberfläche, sondern von der mittleren Höhe der Straßenbegrenzungslinie auszugehen.
- 3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Einzel- und Doppelhäuser sind nur bis zu einer Gesamtbreite von 25 m zulässig.
 - Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die hinteren Baugrenze von max. 2,0 m kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Durch Baulinie und Baugrenze werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dies ist der Teil des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Im Einzelfall darf jedoch der bebaubare Grundstücksanteil (die zulässige Grundfläche) der Grundstücke gemäß den Vorgaben für die Bestimmung der Maßes der baulichen Nutzung des § 11 BauNVO überschritten werden.
 - Nebenanlagen (§ 30a Abs. 1 BauNVO) nicht zulässig.
- 4. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Stellplätze
 - Stellplätze und Garagen sind außer im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der nach überbaubaren Flächen zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Aufteilung nur nach dem Best.
 - Straßenbegrenzungslinie Fußweg
 - Aufteilung nur nach dem Best.
 - Randstreifen mit Baumreihe Fußbahn
 - Aufteilung nur nach dem Best.
 - Randstreifen mit Baumreihe Fußweg
 - Aufteilung nur nach dem Best.
 - Grafschneidungslinie
 - Verkehrsmittel (als Bestandteil der Verkehrsflächen)

- 6. Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
 - Grundflächen
 - Zweckbestimmung
 - Plananlage
- 7. Der Anpflanzen und der Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. 27 BauGB)**
 - Zu erhaltende Bäume
 - Innerhalb der genehmigten Fläche sind vorhandene Obstbäume zu erhalten. Falls Bäume wegen Überalterung oder Krankheit getötet werden müssen, sind Obstbäume nachzupflanzen.
 - Zu erhaltende Obstbäume
 - Innerhalb der genehmigten Fläche sind vorhandene Obstbäume zu erhalten. Falls Bäume wegen Überalterung oder Krankheit getötet werden müssen, sind Obstbäume nachzupflanzen.
 - Anzupflanzende Bäume
 - (Standorte symbolisch)
 - Bei der Neuanpflanzung von Bäumen sind standortgerechte Arten zu verwenden.
- 8. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 7 Abs. 4 und § 16 Abs. 6 BauNVO)**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 9. Grenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 10. Sonstige Darstellungen**
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - vorhandene Bäume
 - Vermessung

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Bescheinigung der geometrischen Eindeutigkeit**
 - Anfrage bei der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.
- 2. Die Festlegung der stadtbaulichen Planung ist genehmigungsfähig (haben ausgenommen)**
 - Bürgerbeteiligung
 - Die hundertprozentige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12. 4. 1992 durchgeführt worden.
 - Die Bürgerbeteiligung wurde am 1. 4. 1992 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Einheitliche öffentliche Beteiligung
 - Die von der Planung beruhten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21. 12. 1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - Die von der Planung beruhten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21. 12. 1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 3. Entwurfsaufstellung und Planfestlegung im Auftrag der Gemeinde Eiche (Potsdam)**
 - Planfestlegung
 - Die Planfestlegung ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Eiche vom 11. 12. 1991 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11. 12. 1991 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Aufstellungsbeschluss
 - Bestandteil der öffentlichen Auslegung
 - Der Gemeinderat hat am 11. 12. 1991 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und die Auslegung bestimmt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16. 11. 1992 bis zum 17. 12. 1992 während folgender Zeiten 9.00 Uhr bis 15.00 Uhr nach § 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, vom 2. 12. 1992 bis zum 16. 12. 1992 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eiche (Potsdam) den 14. 06. 1993

B. J. ...

Genehmigung

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanfestsetzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... AZ ... mit Nebenbestimmungen und Hinweis ... erteilt.

Ausfertigung der Satzung

Die Bebauungsplanfestsetzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Eiche (Potsdam) den 14. 06. 1993

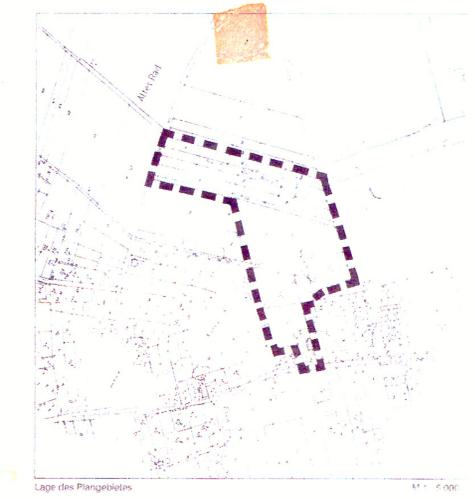
B. J. ...

Verfahrensvermerke

Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans in wie die Stelle bei der Plan auf Dauer während der Planzeit beschreiben. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24. 05. 93 gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eiche (Potsdam) den 14. 06. 1993

B. J. ...



**BEBAUUNGSPLANENTWURF
NR. EICHE 2 "MÖRTELWERK"**

DER GEMEINDE EICHE

Gemarkung: Eiche Flur 1