

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

Gemäß §§ 2, 3, 9, 10, 11 und 12 in Verbindung mit § 246a des Baugesetzbuches (BauGB), § 9 Nr. 1 in Fassung vom 04.12.88 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch die Eingetragene vom 31.08.1990 (BGBl. I S. 880, 1122), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch die Eingetragene vom 31.08.1990 (BGBl. I S. 889, 1124), die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planmaterials (PlanV) vom 19.11.1976 (BGBl. I S. 68), des § 88 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (BGBl. I S. 520), 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 25.01.1990 (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.
  - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
    - Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
  - 3. Bauweise der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
      - Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
      - Einzel- und Doppelhäuser sind nur bis zu einer Gesamtbreite von 25 m zulässig.
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
      - Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze von max. 2,0 m kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.
    - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 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.
    - Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 4 BauNVO)
      - Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind 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 nicht überbaubaren Flächen zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.
  - 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Straßenverkehrsfläche
      - Aufteilung nur nennenswert.
  - 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Straßenbegrenzungslinie
      - Fußweg
      - Radweg
      - Fahrbahn
      - Parkstreifen mit Baumreihe
      - Fußweg
      - Grafschneidungslinie
  - 7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Verkehrsmittel
      - als Bestandteil der Verkehrsflächen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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 25.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- 1. Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Grundflächen
  - Zweckbestimmung
  - Plananlage
- 2. Die Anpflanzen und der Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. 6 BauGB)
  - Zu erhaltende Bäume
  - Zu erhaltende Obstbäume
  - Anzupflanzende Bäume
- 3. Anpflanzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 7 Abs. 4 und § 16 Abs. 6 BauNVO)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 4. Grenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Denkmal der räumlichen Geltungsbereiche innerhalb des Bebauungsplans
  - Sonstige Darstellungen
  - Flurstücksnummer
  - Vorhandene Bäume
  - Vermessung
- 5. Gestaltungsrichtlinien gem. § 83 BauGB
  - Dachformen
  - Satteldach, Walmdach
  - Stellplätze
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - Grundstückseinfriedungen
  - Geländeverstärkung
- 6. Festsetzungen gem. § 7 BglNatSchG
  - Stellplätze
  - Dachflächenwasser

- Die Anpflanzen und der Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. 6 BauGB)
  - Innerhalb der genehmigten Fläche sind vorhandene Obstbäume zu erhalten. Falls Bäume wegen Überastung oder Krankheit geteilt werden müssen, sind Obstbäume nachzupflanzen.
  - Standorte symbolisch.
  - Bei der Anzupflanzung von Bäumen sind standortgerechte Arten zu verwenden.
- Anpflanzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 7 Abs. 4 und § 16 Abs. 6 BauNVO)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Denkmal der räumlichen Geltungsbereiche innerhalb des Bebauungsplans
  - Sonstige Darstellungen
  - Flurstücksnummer
  - Vorhandene Bäume
  - Vermessung
- Gestaltungsrichtlinien gem. § 83 BauGB
  - Dachformen
    - Die Planzeichnung der Bereiche für die Dachformen und der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.
    - Zulässig sind Dachneigungen von 30° bis 45°. Abweichend sind bei verbundenen Gebäuden bei Anbauten bis zu 20° im Grundriss und bei eingeschossigen Bauweisen bei Hauptgebäuden auf bis zu 15° der Grundrissfläche zulässig.
  - Satteldach, Walmdach
    - Zulässig sind Dachneigungen von 30° bis 45°. Abweichend sind bei verbundenen Gebäuden bei Anbauten bis zu 20° im Grundriss und bei eingeschossigen Bauweisen bei Hauptgebäuden auf bis zu 15° der Grundrissfläche zulässig.
  - Stellplätze
    - Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind begrünt anzulegen.
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
    - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gesichert zu gestalten.
  - Grundstückseinfriedungen
    - Zulässige Grundstücksbefriedungen: bezüglich Art, Material und Gestaltung sind:
      - Hecken
      - horizontale als Staketeneinfriedung bis zu einer Höhe von max. 100 cm über Oberkante Fußweg einseitig, Sockel
      - Mauer nur in Naturstein oder Klinker bis zu einer Höhe von 80 cm über Oberkante Fußweg einseitig, Sockel.
  - Geländeverstärkung
    - Zum Abfangen von Geländeverstärkungen sind Mauern auch höher als 80 cm zulässig, wobei die zulässigen Materialien den die oben genannten Mauern entsprechen.
- Festsetzungen gem. § 7 BglNatSchG
  - Stellplätze
    - Sämtliche offenen Stellplätze und die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit Wasser- und Luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, wenn ein Mindestabstand zum HGW von 2 m vorhanden ist.
  - Dachflächenwasser
    - Die Dachflächenwasser der zu hinteren Baugrenze an bestehenden Dachflächen sind auf den Grundstücken zu versickern.

**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. 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.
- 3. Öffentlichkeitsauslegung
  - Die Öffentlichkeitsauslegung ist am 11. 12. 1991 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die Öffentlichkeitsauslegung ist am 11. 12. 1991 ortsüblich bekannt gemacht.
- 4. Beschluss der Gemeinde
  - Der Entwurf des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss der Gemeinde Eiche vom 11. 12. 1991 aufgestellt worden.
  - Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11. 12. 1991 ortsüblich bekannt gemacht.

**Öffentliche Auslegung**

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.

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.

Eiche (Potsdam) den 14.06.1993

B. J. ...

Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Festsetzungen und die Planzeichnung der Bürgerbeteiligung am 14.06.1993 genehmigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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

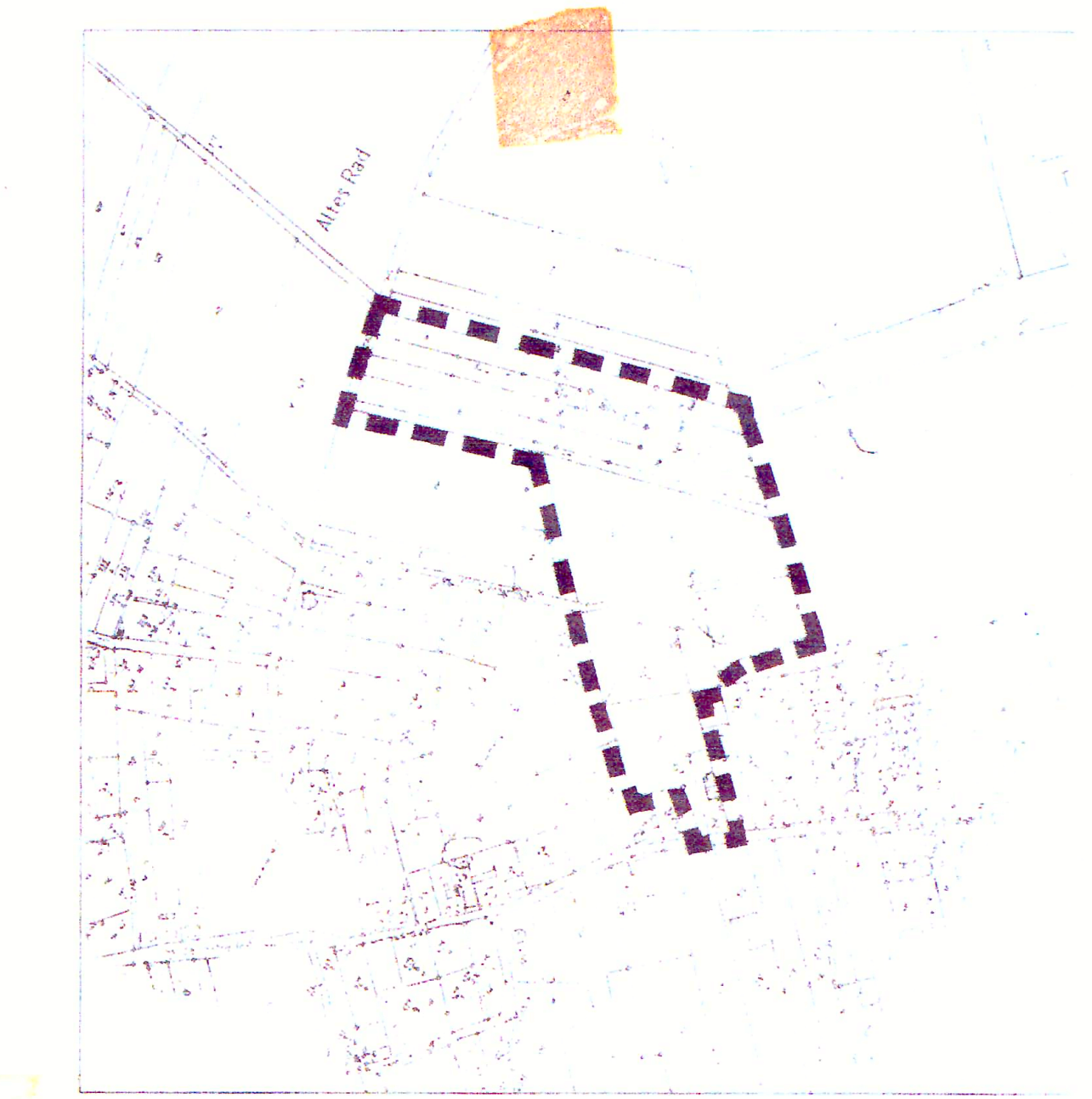
Eiche (Potsdam) den 14.06.1993

B. J. ...

Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans in wie die Stelle bei der Plan auf Dauer während der Planstufen von jedem anwesenden werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wird durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. In der Bebauungsplanfestsetzung ist auf die Geltung der Festsetzungen der Baugrenze und der Baugrenze, § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Festlegen und Ersetzen von Einrichtungsgegenständen § 4 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB vorgesehen worden. Die Festsetzung ist am Kraftgenauer.

Eiche (Potsdam) den 14.06.1993

B. J. ...



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

DER GEMEINDE EICHE

Gemarkung: Eiche Flur 1