

Bebauungsplan Nr. 11a "Waldsiedlung" Gemeinde Groß Glienicke

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baulinien, Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse	
Allgemeine Wohngebiete	z.B. 0,35
Grundflächenzahl als Höchstmaß	z.B. GF 1000 qm
Geschossfläche als Höchstmaß	z.B. GR 4500 qm
Grundfläche als Höchstmaß	z.B. II
Geschöszahl als Höchstmaß	z.B. 0
Offene Bauweise	o
Baugrenze	

Flächen für Gemeinbedarf

Flächen für Gemeinbedarf	SCHULE KINDERTAGESSTÄTTE SPORT
z.B.	

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche	
mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	
Straßenbegrenzungslinie	

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

z.B.	NIEDERSCHLAGSENTWÄSSERUNG
------	---------------------------

Private Grünflächen

Grünfläche	
z.B.	NATURNAHE PRIVATE PARKANLAGE PRIVATE PARKANLAGE MIT SPIELPLATZ

Wasserflächen, Flächen für Wasserversorgung

Wasserflächen	
---------------	--

Flächen für Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald	
------------------	--

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen	
Erhalt von Bäumen	
Anpflanzen von Bäumen	

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

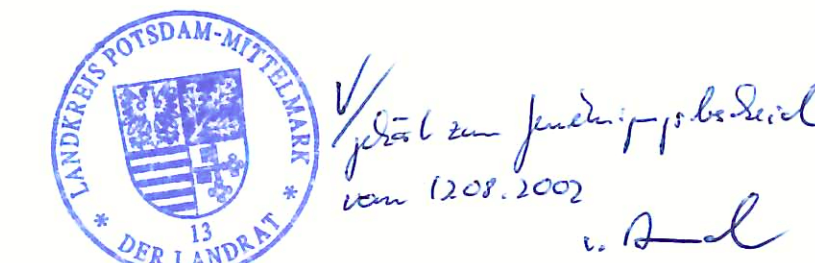
Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a BauGB	
Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	

Nochrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet	N
Landschaftsschutzgebiet	L
Trinkwasserschutzzone	WSZ
Einzelanlagen (unbewegl. Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	D

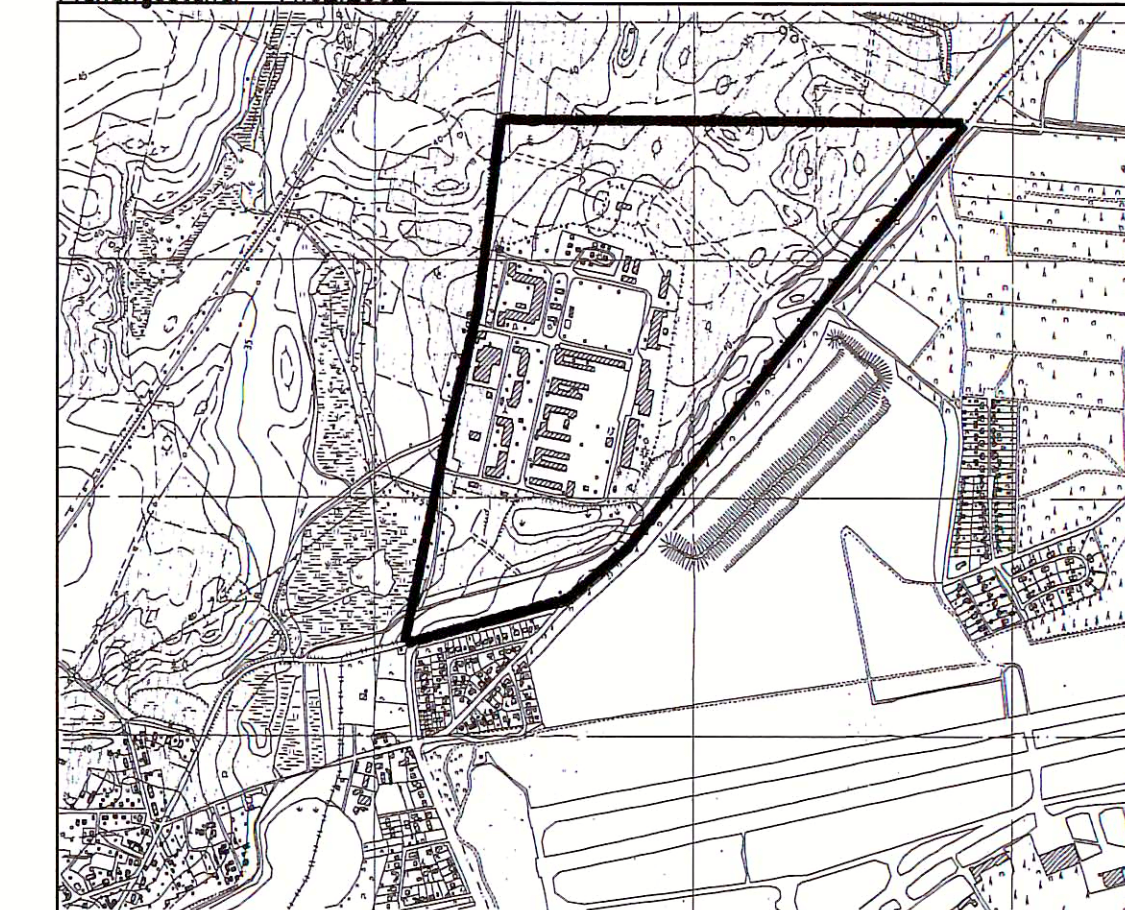
Sonstige Darstellungen und Hinweise

Katastergrenze	
Flurstücksnummer	119
Vermessung	20,0
Vorhandene Gebäude	



Bebauungsplan Nr. 11a "Waldsiedlung" Gemeinde Groß Glienicke

Planungsstand: 14.02.2002



Textliche Festsetzungen

- In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.4 und Nr.5 der BauNutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Auf der Fläche für Gemeinbedarf auf den überbaubaren Grundstücksflächen a-b-c-d-a und e-f-g-h-i-e dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 48 m über DHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
- In den allgemeinen Wohngebieten kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze, und zwar für architektonische Gliederungen, Treppenhäuser, Erker, Veranden sowie Wintergärten bis zu einer maximalen Überschreitung von 1,2 m zugelassen werden. Der Flächenanteil der Gebäudeteile darf 30 vom Hundert der entsprechenden Außenwandfläche nicht überschreiten. Reihenhäuser gelten als ein Gebäude.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie bauliche Anlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO nicht zulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Schule', 'Kindertagesstätte' und 'Sport' ist auch eine Nutzung für außerschulische Spiel- und Sportzwecke zulässig.
- Auf der Fläche A1 ist ein Waldmantel zu entwickeln. Die spätlühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) ist auf der Fläche zu roden. Je angefangene 100 qm sind 10 Sträucher der Arten der Pflanzliste 1 (forstliche Baumartqualität: H+2, 50-80 cm) so zu pflanzen, dass ein mehrschichtiger höhengestufter Bestand entwickelt wird und ca. 20% der Fläche als besonnte, lichte Stellen erhalten bleiben. Vorhandene Sträucher sind zu erhalten.
- Auf der Fläche A2 ist ein dauerhafter Mischwald zu entwickeln. Der vorhandene Kiefernbestand ist bis auf einen Deckungsgrad von ca. 50% auszulichten und mit den Arten *Quercus robur*, *Quercus petraea* und *Tilia cordata* (forstliche Baumartqualität: H+2, 50-80 cm) im Verhältnis 50:30:20 in einer Pflanzdichte von 10 Stück je angefangene 100qm unregelmäßig zu unterpflanzen.
- Auf der Fläche A3 ist Aufwuchs der Arten *Populus tremula*, *Betula pendula*, *Prunus serotina* und *Robinia pseudacacia* einmal zu entfernen und der Bestand dann der Sukzession zu überlassen.
- Auf der Fläche A4 ist ein dauerhafter Mischwald mit den Arten der Pflanzliste 2 (forstliche Baumartqualität: H+2, 50-80 cm) in einer Pflanzdichte von 10 Stück je angefangene 100qm anzulegen. Der Anteil der Eichen und Kiefern muss dabei 50% bzw. 30% betragen. Vorhandene Bäume sind einzubehalten. Vorhandene bauliche Anlagen und versiegelte Flächen sind zu entfernen.
- Innerhalb der Fläche A5 sind folgende Maßnahmen durchzuführen und sind diesfalls generell zu befolgen:
- Durch Erhaltung der gesammelten Niederschlagswasser in den privaten Verkehrsflächen in den allgemeinen Wohngebieten in das Waldökosystem ein Feuchtbiosphäre zu entwickeln.
- In einem Streifen von 5 m Breite und 300 m Länge ist in den östlichen, südlichen und westlichen Randbereichen des Waldökosystems ein Waldmantel auszubilden. Je angefangene 100 qm sind 10 Sträucher der Arten der Pflanzliste 3 (forstliche Baumartqualität: H+2, 50-80 cm) so zu pflanzen, dass zusammen mit den vorhandenen Waldrandbäumen ein mehrschichtiger höhengestufter Bestand entwickelt wird. Bereits vorhandene Sträucher - außer *Prunus serotina* - sind zu erhalten.
- Im nördlichen Randbereich sind auf dem südspontanen, besonnten Hangabschnitt mindestens 10 cm Totholz, jeweils mit einem Mindeststammumfang von 0,7 m, einzubringen und mindestens 500 qm Fläche zu pflanzen. Darüberhinaus ist in einem 10 m breiten Randstreifen zum allgemeinen Wohngebiet ein Waldmantel auszubilden. Dazu sind je angefangene 100 qm 10 Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen.
- Auf den Flächen B1 und C1 sind die vorhandenen baulichen Anlagen und versiegelte Flächen zu entfernen sowie insgesamt 60 Bäume der Arten der Pflanzliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 0,12 m zu pflanzen.
- Auf der Fläche B2 sind die vorhandenen baulichen Anlagen und versiegelte Flächen zu entfernen sowie 40 Bäume der Arten der Pflanzliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 0,12 m zu pflanzen.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind innerhalb oder entlang der privaten Straßenverkehrsflächen pro 100 laufende Meter 5 Bäume der Pflanzliste 4 mit einem Mindeststammumfang von 0,20 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Gemeinschaftliche Versickerungsanlagen sind zulässig. Unterirdische Versickerungsanlagen oder Versickerungsanlagen ohne Passage des belebten Oberbodens sind unzulässig.
- Entlang der Seeburger Chaussee ist im Abschnitt zwischen der Planstraße S1 und der Planstraße S4 die vorhandene, lückige Eichenallee zu ergänzen. In den Lücken sind mit einem Abstand von 10 m Eichen (*Quercus robur*) mit einem Mindeststammumfang von 0,20 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt nicht für den Bereich von Zufahrten.
- Energetische Sammelstellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Laubbäumchen mit einem Mindeststammumfang von 0,16 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume sind auf die Festsetzung anrechenbar.
- Die Pflanzungen auf den Flächen A1, A2, A4 und A5 sind über einen Zeitraum von 5 Jahren und auf den Flächen B1, B2 und C1 über einen Zeitraum von 3 Jahren durch Entwicklungspflege zu erhalten und in diesem Zeitraum vor Verlust zu schützen.
- Nachfolgende Maßnahmen werden gemäß § 1a Abs.3 und § 9 Abs.1a des Baugesetzbuches wie folgt zugeordnet:
- die in den textlichen Festsetzungen Nr.7 und 8 geregelten Maßnahmen sowie der Abruch und die Enttarnung der vorhandenen Verkehrsflächen und die Wiederherstellung des Feuchtbiosphärenkomplexes im Geländeverlauf durch Bodenmodellierung auf den Flurstücken 52-69, 106-111 und 115 der Gemarkung Groß Glienicke Flur 2, den Verkehrsflächen der geplanten Ost-West-Spange,
- die in den textlichen Festsetzungen Nr. 10 bis 13 geregelten Maßnahmen den Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten; Verteilungsmäßig ist die überbaubare Grundstücksfläche,
- die in der textlichen Festsetzung Nr. 16 geregelten Maßnahmen den Grundstücksflächen für Gemeinbedarf,
- Die Fläche GFL 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für Schmutzwasserentwässerung zuständigen Unternehmens zu belasten.

Die Gemeindevertretung hat am 11.4.2001 die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Es wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.

Neu Fahlrad, den 20.01.2002

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 25.4.2001 bis zum 11.5.2001 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im "Amtsblatt für das Amt Fahlrad" Nr.4/2001 am 17.4.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neu Fahlrad, den 20.04.2002

Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 20.4.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Mit Schreiben vom 12.4.2001 wurden die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet.

Neu Fahlrad, den 20.04.2002

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 14.6.2001 und 13.9.2001 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Neu Fahlrad, den 20.04.2002

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 13.9.2001 von der Gemeindevertretung Groß Glienicke als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Neu Fahlrad, den 20.04.2002

Die Änderung des Bebauungsplans wurde am 14.2.2002 von der Gemeindevertretung Groß Glienicke beschlossen.

Neu Fahlrad, den 20.04.2002

Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 8.3.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der geänderte Bebauungsplan und die Begründung haben in der Zeit vom 25.6.2002 bis zum 9.7.2002 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im "Amtsblatt für das Amt Fahlrad" Nr.6/2002 am 17.6.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neu Fahlrad, den 20.04.2002

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 25.7.2002 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Neu Fahlrad, den 20.04.2002

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 25.7.2002 von der Gemeindevertretung Groß Glienicke als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Neu Fahlrad, den 20.04.2002

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 neu zu bauenden Grenzen ist in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neu Fahlrad, den 20.04.2002

Die Genehmigung der Satzung über diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.03.2002 mit Nebenbestimmungen und -hinweisen erteilt.

Neu Fahlrad, den 14.08.2002

Die Satzung über diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit am 14.08.2002 ausgefertigt.

Neu Fahlrad, den 14.08.2002

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung im "Amtsblatt für das Amt Fahlrad" Nr. 8 am 15.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften und Festlegungen außer Kraft.

Neu Fahlrad, den 16.08.2002

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Groß Glienicke vom 24.3.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im "Amtsblatt" des Amtes Fahlrad Nr. 5/94 am 16.5.1994.

Neu Fahlrad, den 20.04.2002

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.m. 4 Abs. 3 BauZVO mit Schreiben vom 13.5.1994 beteiligt worden.

Neu Fahlrad, den 20.04.2002

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss vom 11.1996 und 25.04.1996 geändert. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im "Amtsblatt" für das Amt Fahlrad Nr. 2/96 am 15.2.1996 und Nr. 9/96 am 16.9.1996.

Neu Fahlrad, den 20.04.2002

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.10.1999 im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 25.11.1999 statt. Außerdem wurde den Bürger Gelegenheit gegeben, die Planung in der Zeit vom 23.11.1999 bis 23.12.1999 einzusehen und ihre Anregungen vorzubringen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im "Amtsblatt für das Amt Fahlrad" Nr.11/99 am 15.11.1999.

Neu Fahlrad, den 20.04.2002

Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2000 die Änderung der Darstellung WA 1 in Fläche für Wald sowie die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen.

Neu Fahlrad, den 20.04.2002

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 2.1.2001 bis zum 2.2.2001 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im "Amtsblatt für das Amt Fahlrad" Nr. 12/2000 am 15.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neu Fahlrad, den 20.04.2002

Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 2.1.2001 wurden die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet.

Neu Fahlrad, den 20.04.2002

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 27.02.2001, 12.3.2001 und 11.4.2001 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Neu Fahlrad, den 20.04.2002