



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

STÄDTBAULICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete WA (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
2.1. Im Baugebiet WA 2 sind Gebäude in abwechselnder Bauweise als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von maximal 25 m zulässig.
2.2. In den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind Gebäude in abwechselnder Bauweise als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von maximal 35 m zulässig.
2.3. Bei Eckgebäuden gilt die festgesetzte Gebäudehöhe für jede zur Straße gewandte Gebäudeschneise einzeln.
3. Stellplätze, Carports, Garagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
3.1. In den Baugebieten WA 2 und WA 3 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig.
3.2. Im Baugebiet WA 4 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur in den gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind oberhalb des festgelegten Grundniveaus unzulässig.
4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen sind nur als bauliche Einheit mit Carports bzw. Garagen oder im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.
5. Höhenlage bestehender Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Kellerkriechräume (Oberkante Fußboden Erdgeschoss) dürfen das über die auf den benachbarten Höhenpunkt bezogenen Absoluthöhen der Häuser ermittelte festgesetzte Gebäude-niveau bis maximal 10 cm übersteigen.
6. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen
7. Im Baugebiet WA 1 ist je Grundstück nur eine Zufahrt zulässig.
8. Im Baugebiet WA 4 ist für Stellplätze und Carports innerhalb der überbauten Grundstücksfläche nur eine Zufahrt zulässig.
9. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 12 BbgBO)
Die Verwendung von gemauerten oder glasierten Verböden, Wandfahnen aus Kunststoffen oder Metallen ist unzulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Die Pflanzenlisten sind für die Festsetzungen und Maßnahmen bindend.
2. Asphaltierungen und Beton sind als Wegematerialien nicht zulässig.
3. Das Pflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
4. Fassadenbegrünung: An mindestens sechs Wohngebäuden werden an jeweils einer Gehoblen Fassadenbegrünung festgesetzt, die auf 30%-60% der Fassadenfläche durchzuführen ist. Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten.
5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
(1) In der gekennzeichneten Fläche C ist mindestens ein hochstämmiges Laubbäumchen entsprechend Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 10 cm, gemessen einen Meter von Erdboden, und einer Mindesthöhe von drei Metern mindestens dreimal verpflanzt, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
(2) In der gekennzeichneten Fläche E sind mindestens drei hochstämmige Laubbäume entsprechend Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 10 cm, gemessen einen Meter von Erdboden, und einer Mindesthöhe von drei Metern mindestens dreimal verpflanzt, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
(3) Auf der nicht überbauten Grundstücksfläche der WA 3 sind mindestens sieben hochstämmige Laubbäume entsprechend Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 10 cm, gemessen einen Meter von Erdboden, und einer Mindesthöhe von drei Metern mindestens dreimal verpflanzt, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
(4) Auf der nicht überbauten Grundstücksfläche der WA 4 sind mindestens drei hochstämmige Laubbäume entsprechend Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 10 cm, gemessen einen Meter von Erdboden, und einer Mindesthöhe von drei Metern mindestens dreimal verpflanzt, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
(5) Auf der nicht überbauten Grundstücksfläche der WA 2 sind mindestens 30% (2.300 Stück) mit Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen entsprechend Pflanzenliste 2 zu bepflanzen. Die übrigen Flächen werden als Landschaftsrasen mit Wildkräuterausart festgesetzt. Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten.
(6) Gestaltungsmaß: Auf der nicht überbauten Grundstücksfläche der WA 1 ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiges Laubbäumchen entsprechend Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 10 cm, gemessen einen Meter von Erdboden, und einer Mindesthöhe von drei Metern mindestens dreimal verpflanzt, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
6. Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
(1) Die Gehoblen A und B (bestehende Gehoblen) sind durch zusätzliche Begrünungen mit Arten gemäß Pflanzenliste 1 bis 5 zu ergänzen. Durch unterschiedlich hohe verschiedene Pflanzenarten ist ein abgestufter Übergang zu den angrenzenden Flächen zu schaffen. Bei der Pflanzung ist auf eine angemessene Verwendung der Pflanzenarten zu achten.
7. Straßenraum
(1) Kleinstplatzliche am Ribbeckweg/Treffweg
Die Stellplätze sind so anzulegen, daß alle sechs Stellplätze ein hochstämmiges Laubbäumchen entsprechend Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 20 cm, gemessen einen Meter von Erdboden, und einer Mindesthöhe von zwei Metern mindestens dreimal verpflanzt, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten ist. Je Baum ist eine offene Bodenfläche (Baumhohe) von mindestens 2 m² vorzusehen.
(2) Stellplätze am Ribbeckweg
Stellplätze sind an den gekennzeichneten Baumstandorten insgesamt 1 hochstämmiges Laubbäumchen entsprechend Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 20 cm, gemessen einen Meter von Erdboden, und einer Mindesthöhe von zwei Metern mindestens dreimal verpflanzt, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
(3) Stellplätze im Westen des Plangebietes (WA 1)
Es sind insgesamt 5 Laubbäume entsprechend Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 10 cm, gemessen einen Meter von Erdboden, und einer Mindesthöhe von zwei Metern mindestens dreimal verpflanzt, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
(4) Die Stellplatzliche/Sollplätze sind mit teilversiegelten oder halbbahnrigen Belägen, wie z.B. Rasenplattchen, Rasenschotterbelägen, wassergebundener Decke zu versehen.

Pflanzenlisten

Table with 5 columns: Pflanzenliste 1 Gebühe, Pflanzenliste 2, Pflanzenliste 3 Kleinstpflanzen, Pflanzenliste 4 Empfehlenswerte hochstämmige Obstbäume, Pflanzenliste 5 Bodendecker. Lists various plant species like Acer campestre, Betula pendula, Prunus avium, etc.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.9.2014. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Groß Glienicke, den 10/94 am 17.10.1994. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.12.1994 durchgeführt worden.

Die Gemeindevertretung hat am 22.12.1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Groß Glienicke, den 16.8.95 Der Bürgermeister (Siegel) Der Amtsdirektor (Siegel) Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Schreiben vom 20.6.1995 des Landesamtes für Raum, Bauwesen und Wohnen mit Maßgabe und Auflage erteilt. Der Bebauungsplan ist am 10.11.1995 in Kraft getreten. Die Bestätigung der Erfüllung des Maßgabe erfolgte mit Schreiben vom 12.9.1995 des Landesamtes für Raum, Bauwesen und Wohnen. Der Bebauungsplan ist am 12.9.95 in Kraft getreten. Der katastermäßige Bestand am 01.01.1995 sowie die geometrische Einseitigkeit der Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt. Die Gemeindevertretung hat die vorgezeichneten Belastungen und Anordnungen der Bürger sp. in der Stellungsmappe der Träger öffentlicher Belange am 22.12.1994 geprüft. Das Ergebnis ist eingetrag. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2.9.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 10.8.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.2.2001 genehmigt. Der Bebauungsplan ist am 10.11.2001 in Kraft getreten. Die Bestätigung der Erfüllung des Maßgabe erfolgte mit Schreiben vom 12.9.1995 des Landesamtes für Raum, Bauwesen und Wohnen. Der Bebauungsplan ist am 12.9.95 in Kraft getreten. Der katastermäßige Bestand am 01.01.1995 sowie die geometrische Einseitigkeit der Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt. Die Gemeindevertretung hat die vorgezeichneten Belastungen und Anordnungen der Bürger sp. in der Stellungsmappe der Träger öffentlicher Belange am 22.12.1994 geprüft. Das Ergebnis ist eingetrag. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2.9.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 22.04.1993 durch das Investitions- und Wohnbaugesetz (WohnBauG) vom 22.04.1993, § 1 bis § 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 23.01.1990. Flächennutzungsverordnung (FlächNutzV) vom 22.04.1993, § 1 bis § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990. Kartengrundlage: Bestandskarte M 1:500 vom 6.3.1995. Groß Glienicke Flur 15, Flurstücke 30/1, 30/2, 30/3, 31/2 und 32/3 (teilweise). angefertigt von: Dipl.-Ing. H.C. Scheel, Vermessungsamt im Land Brandenburg, Bahndorfer 160, 14624 Dallgow. Aufgrund des § 11 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 ist jetzt geändert durch Investitions- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung von der Gemeindevertretung von der LBWV Land Brandenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für den oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen. Die Satzung über diesen Bebauungsplan wird hiermit am 01.08.2001 ausgefertigt. Neu Fährland, den 07.08.2001. Vors. d. Gemeindevertretung: Amtsdirektor. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 15.08.2001 gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 215a BauGB ersichtlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Fährland Nr. 8/2001 am 15.08.2001 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt rückwirkend ab 15.10.1995 in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erloschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Neu Fährland, den 16.08.2001. Amtsdirektor.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO -)
GRZ 0,225 Geschlossenezahl
GFZ 0,45 Grundflächenzahl
II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baufläche
Baugrenze
Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 und 11 Abs. 6 BauGB)
Sonderbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich für Ein- bzw. Ausfahrten Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB)
Bindung mit Erhalt einzelner Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
Gebot zum Anpflanzen einzelner Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe c) und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
Sollplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, Gärten und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Gärten und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB); Zweckbestimmung Parken
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Leitungsrecht
Geh- und Fahrrecht
Gestaltung der baulichen Anlagen
Stellung der baulichen Anlagen
KENNZEICHNUNGEN (nachrichtliche Übernahme)
Gebäudebestand
Flurstücksgrenzen
Flurstücksummen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

