

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i.V.m. BauNVO und §89 BbgBO)

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO
Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO.
Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, daß Ausnahmen nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind.
Nutzungen gemäß §4(3)1-4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, §§16 und 19 BauNVO)

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen

Die Obergrenzen für die Größen der Grundflächen baulicher Anlagen gemäß §19(2) BauNVO wird für die Baufelder 1 bis 8 je baulicher Anlage mit 130 m² festgesetzt.

Die Obergrenzen für die Größen der Grundflächen baulicher Anlagen gemäß §19(2) BauNVO wird für die Baufelder 9 und 10 je baulicher Anlage mit 195 m² festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise (§9(1)2 BauGB, BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2. BauGB)

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung verbindlich und zugleich Hauptrichtung der Baukörper. Für untergeordnete Dachteile (Gauben) sind abweichende Firstrichtungen zulässig.

5. Stellplätze/ Garagen (§9(1)4. BauGB)

Überdachte Stellplätze einschließlich Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.

6. Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB i.V. mit §125(3) BauGB)

Öffentliche Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Belag (z. B. Rasenpflaster oder Gitterwaben, Versickerungsfähigkeit mind. 50%) herzustellen.
Öffentliche Parkplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) zulässig.

7. Zu- und Ausfahrten (§9(1)11. BauGB)

Je Baugrundstück ist eine Zufahrt zu einer an das Grundstück angrenzenden Straße bzw. zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) in max. 3,00 m Breite zulässig.

8. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25. BauGB)

8.1 Pflanzbindungen Straßen (Verkehrsberuhigter Bereich)

Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen sind einseitig mit insgesamt 12 Vogelkirschen (Prunus avium), alternativ Eberesche (Sorbus aucuparia) Hochstamm (Stammumfang 16-18cm, 3x verpflanzt) zu bepflanzen.

Die in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Straßen sind einseitig mit insgesamt 13 Stk. der frühen Traubenkirsche (Prunus pedus 'Alberti'), Hochstamm, (Stammumfang 16-18cm, 3x verpflanzt), alternativ Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata') zu bepflanzen.

Im Bereich der platzartigen Aufweitung in der Mitte des Plangebietes sowie auf dem Grundstück des vorhandenen östlichen Wohnhauses ist je eine Winterlinde (Tilia cordata) Hochstamm / Stammumfang 16-18cm, 3x verpflanzt an dem in der Planzeichnung angegebenen Standort zu pflanzen.

8.2 Pflanzbindungen auf Baugrundstücken

8.2.1 Pflanzbindungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Baugrundstücken
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist angrenzend an die Grundstücksgrenze die vorhandene Spürleiste zu erhalten, bzw. eine 3m breite Hecke aus 1 Stk. Strauch der Pflanzenliste B je 1 m² zu pflanzen.
Hintere Grundstücksteile, die an eine Verkehrsfläche grenzen, sind mit einer 1m breiten Hecke aus 1 Stk. Strauch der Pflanzenliste B je 1 m² zu pflanzen.
Auf den verbleibenden Flächen ist 1 Obstbaum Hochstamm je 25m² zu erhalten, bzw. gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen.

8.2.2 Weitere Pflanzbindungen für Obstbäume

Auf allen Baugrundstücken, auf denen keine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Planzeichnung festgesetzt sind, ist je 250 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum (Hochstamm) der Artenliste A zu pflanzen. Alternativ können auch je zwei kleinwüchsige Heister (Halbstämme), Spalierobst oder Weinreben (Südseite der Häuser) gepflanzt werden. Vorhandene Obstbäume sind anzurechnen.

8.2.3 Heckenpflanzungen

Entlang der Planstraße „A“ sind die Grundstücksgrenzen, an denen sich keine Zugänge, bzw. Zufahrten befinden, mit 1,5m breiten Hecken aus Sträuchern (Pflanzenliste B, 1 Stk./m²) zu bepflanzen.

8.2.4 Kletterpflanzen

Je Carport und je Garage sind 2 Kletterpflanzen der Pflanzenliste C zu pflanzen.

Pflanzenlisten

Liste A: Obstbäume

Apfelsorten (Malus):
Bohnapfel
Cox Orange
Geheimrat Oldenburg
Goldparmäne
Jacob Fischer
Klappapfel
Landsberger Renette
Ontario
Roter Boskop

Rimonsorten (Prunus):

Alexander Lucas
Clapps Liebling
G. lerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Williams Christbirne

Pflaumensorten (Prunus):

Große Grüne Renklode
Hauzwetsche
Mirabelle von Nancy
Ontario Pflaume

Sauerkirschen (Prunus):

Schattenmorelle
Morellenfeuer

Pflirsche (Prunus persicus):

Record aus Aflter
Roter Ellerstädter

Quitte (Cydonia oblonga)

Liste B: Heckensträucher

Besenginstraucher
Brombeere Rubus fruticosus
Himbeere Rubus idaeus
Rote Johannisbeere Ribes rubrum
Schwarze Johannisbeere Ribes nigrum

andere heimische Sträucher:

Feldahorn Acer campestre
Frühe Traubenkirsche Prunus padus
Gemeine Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
Hainbuche Carpinus betulus
Haselnuß Corylus avellana
Holunder Sambucus nigra
Kreuzdorn Rhamnus catharticus
Schlehe Prunus spinosa

Liste C: Kletterpflanzen

Efeu Hedera helix
Gemeine Waldrebe Clematis vitalba
Waldgeißblatt Lonicera periclymenum
Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata
Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia

II. BAURUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§89(1)1. BbgBO)

1.1 Fassade

Für die Fassadengestaltung sind nur Kratz- und Glattputze, Klinker sowie Holz zulässig.
Unzulässig sind Fassadenoberflächen aus Kunststoff oder Metall, sowie stark glänzende oder reflektierende Oberflächen.
Die Errichtung von Bauteilen zur extensiven Ausnutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

1.2. Dach

(1) Für Wohngebäude und Gebäude bzw. Überdachungen über 20 m², mit Ausnahme von Garagen bzw. überdeckten Stellplätzen, gilt:

Dachform: nur Stalldach als Sattel-, Walm- o. Krüppelwalmdach nur 35°-45°
Dachneigung: Für die Eindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden; das Einflügen von Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.
Dachdeckung: nur rot und braun

(2) Das zweite Vollgeschosß ist jeweils als Dachgeschosß auszuführen.

2. Einfriedungen (§89(1)5. BbgBO)

Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur sockellose Zäune aus Holz oder Metall mit vertikaler Gliederung und einer maximalen Höhe von 1,20m, ausgehend vom nächstgelegenen Höhenbezugspunkt, zulässig. Der Abstand der Gliederungselemente untereinander darf 8 cm nicht unterschreiten. Der Abstand der Gliederungselemente zum Boden darf 10 cm nicht unterschreiten.
Mauern als Grundstücksbegrenzung sind unzulässig.

3. Stellplätze (§89(1)4. BbgBO)

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben o.ä.; Versickerung mind. 50%).

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993

- Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990

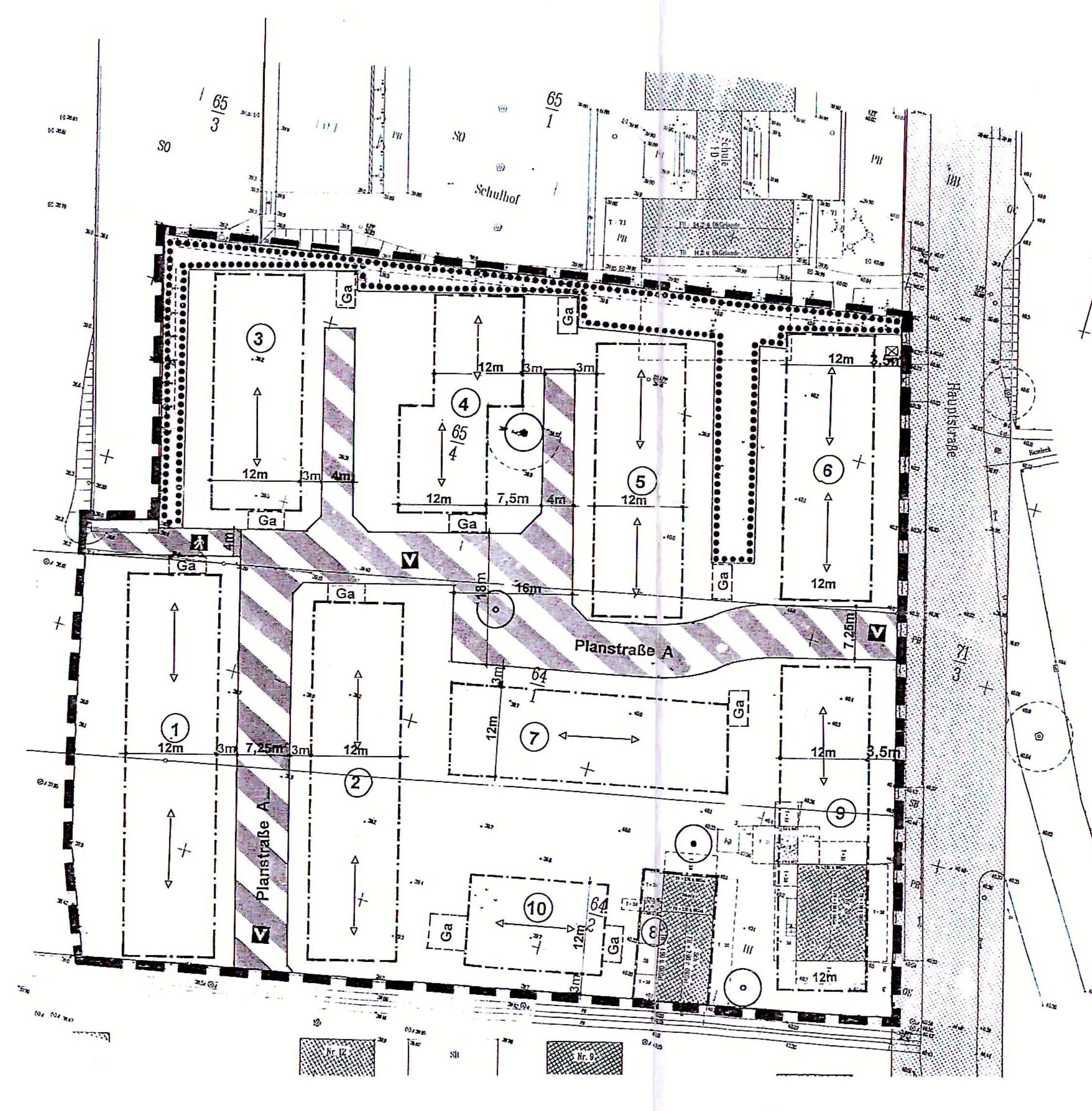
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

- Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Kataster- und Vermessungsamt Potsdam, Landkreis Potsdam-Mittelmark, am: 04.12.1997

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I S. 2110) vom 18. August 1997

- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

PLANZEICHNUNG M 1 : 500



Liegenschaftskarte: des Kataster- und Vermessungsamtes: Potsdam, Landkreis Potsdam-Mittelmark.
Gemeinde: Marquardt Gemarkung: Marquardt
Flur: 1 Maßstab: 1 : 1.000
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Kataster- und Vermessungsamt Potsdam, Landkreis Potsdam-Mittelmark, am: 04.12.1997 Aktenzeichen: 3894-1-97-144

LEGENDE

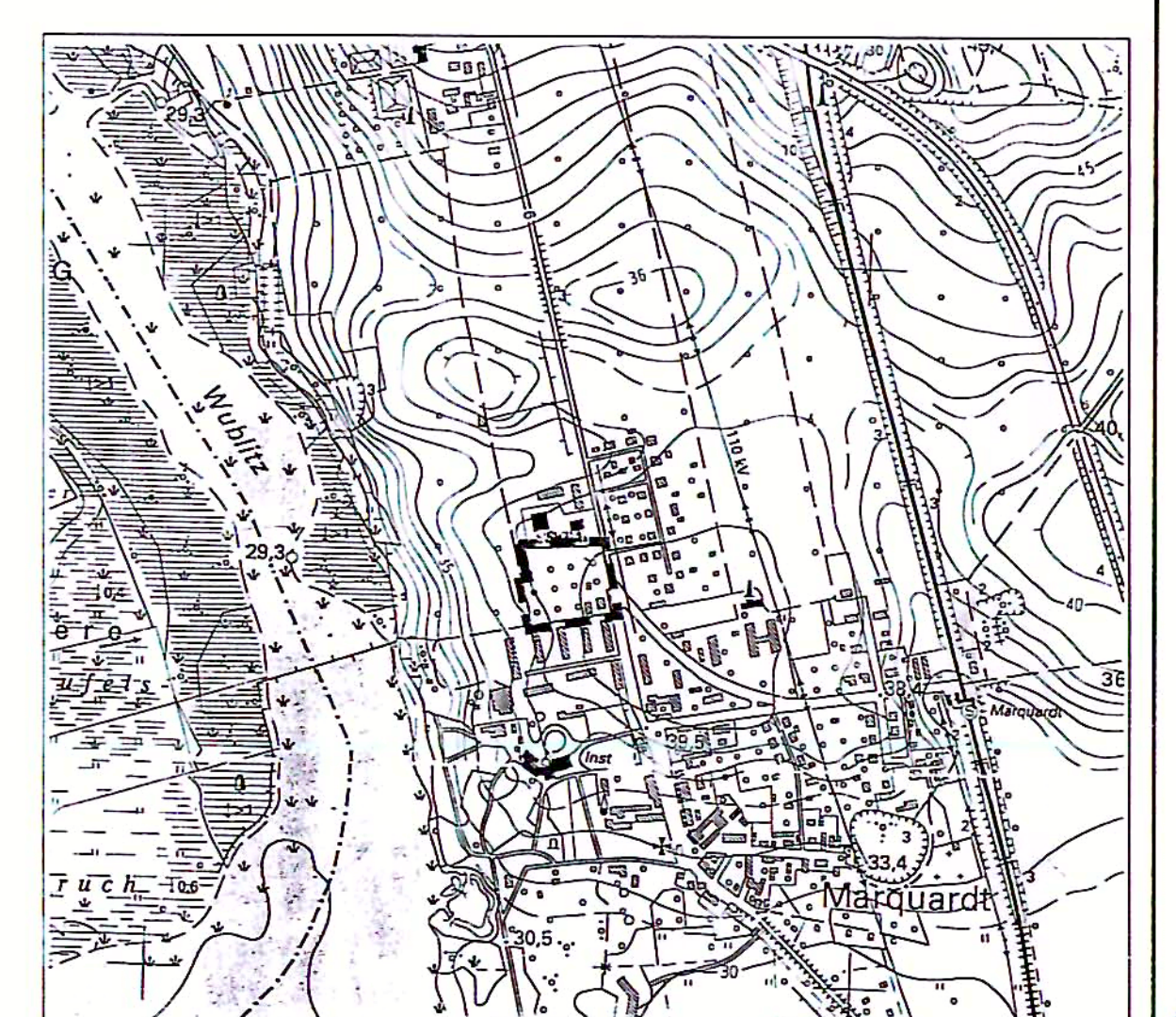
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1. BauGB, BauNVO)
1 bis 10 BEZEICHNUNG DES BAUFELDES
BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§9(1)2. BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
BAUGRENZE (§23(1)und(3) BauNVO)
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9(1)2. BauGB)
LAGE DER FIRSTRINIE
VERKEHRSLÄCHEN (§9(1)11 BauGB; §125 BauGB)
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSLÄCHEN
VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERUHGTER BEREICH
VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG FUSSGÄNGERBEREICH
PFLANZGEBOT (§9(1)25.a) BauGB
ANZUPFLANZENDER BAUM
ERHALTUNGSGEBOT (§9(1)25.b) BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEM BEWUCHS
ZU ERHALTENDER BAUM
WEITERE NUTZUNGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)
INFORMELLE ÜBERNAHMEN
VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE
VORHANDENE GEBÄUDE
VORHANDENE HÖHE

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 22.08.98 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Neu Fahrland, den 16.12.98
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §246 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs.3 BauZVO beauftragt.
Neu Fahrland, den 16.12.98
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §5 Abs.(1) Satz) BauGB ist am 24.04.98 durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gem. §4 Abs.(1) BauGB durchgeführt.
Neu Fahrland, den 16.12.98
Die Gemeindevertretung hat am 15.05.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom 12.05.1997 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Neu Fahrland, den 16.12.98

- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.06.97 bis zum 23.07.97 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, im Amtsblatt des Amtes Fahrland am 26.06.97, bekanntgemacht worden.
Neu Fahrland, den 16.12.98
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. §4(2) BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 23.06.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Neu Fahrland, den 16.12.98
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.08.97 geprüft und alle Bedenken und Anregungen untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neu Fahrland, den 16.12.98
Die einfachen Änderungen zum Bebauungsplan wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Marquardt am 08.12.97 beschlossen. Die Eigentümer bzw. Verpächterberechtigten der von den Änderungen betroffenen Grundstücke hatten vorab gemäß §13 Abs.1 BauGB den Änderungen zugestimmt.
Neu Fahrland, den 16.12.98
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Details geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Ort, Datum Unterzeichnet und Riegelabdruck des zugelassenen Vermessers
Der Bebauungsplan wurde am 08.12.97 von der Gemeindevertretung in der Fassung vom 08.12.97 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom 08.12.97 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Neu Fahrland, den 16.12.98
Aufgrund der vom LBBW mit Schreiben vom 24.07.1998 aufgetragenen Mängel erfolgte eine Präzisierung der textlichen Festsetzungen. Die Beschlussfassung dazu erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.09.1998. In gleicher Sitzung erfolgte ebenfalls die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 04.12.1997.
Neu Fahrland, den 16.12.98
Der Bebauungsplan wurde am 17.09.1998 von der Gemeindevertretung in der Fassung vom 04.12.1997, mit redaktionellen Änderungen vom 26.08.1998, als Satzung beschlossen. Die Begründung vom 04.12.1997, mit redaktionellen Änderungen vom 26.08.1998, zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Neu Fahrland, den 16.12.98
Der Bebauungsplan ist mit Schreiben vom 08.10.1998 gemäß § 246 Abs. 1a des Baugesetzbuches i. V. m. § 2 des Brandenburgischen Gesetzes zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 10.06.1998 (GVBl. I Nr. 9 S. 126 vom 12.06.1998) der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden.
Neu Fahrland, den 16.12.98
Mit Schreiben des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg vom 16.10.1998 wurde der Bebauungsplan mit einer Maßgabe und Auflagen genehmigt.
Neu Fahrland, den 16.12.98
Der Beitragsbeschluss durch die Gemeindevertretung erfolgte am 26.11.1998.
Neu Fahrland, den 16.12.98

LAGE DES PLANGEBIETES



BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER GEMEINDE MARQUARDT
WOHNGEBIET „AM SCHLÄNITZSEE“
Planungsphase: SATZUNG Maßstab: 1:500
Datum: 04.12.1997
Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, -Architektin- A. Ludewig
Planungsbüro Ludewig Lindemann & Partner
16547 Birkenwerder, Tel.: 03303/502916

Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit am ...07.05.2004...ausgefertigt.
Neu Fahrland, den ...07.05.2004...
Vorstand der Gemeindevertretung (Menzler)
Der Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 15.05.2004 gem. § 10 Abs. 3 i.V.m. § 215a BauGB öffentlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Fahrland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt rückwirkend zum 15.11.1999 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 das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Neu Fahrland, den ...16.05.2004...
Ausfertiger Moritzen