

LEGENDE

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 19 BauNVO)
- 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 20 BauNVO)

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

1.5 Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich

1.6 Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

Pb 1 Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.7 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 8 Maße in m

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Firstichtung

3. ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE; BESTANDSANGABEN

Flurstücksgrenze, Grenzstein, Flurstücksnummer

110 kV-Leitung mit Gittermast

Gebäudebestand
• 38,23 Höhe in m über HN

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Einzel- und Doppelhäuser

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) siehe Planeinschriebe
In dem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO, Tankstellen, nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO) siehe Planeinschriebe

1.2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO) siehe Planeinschriebe

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO) siehe Planeinschriebe

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO) siehe Planeinschriebe

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen (§ 23 BauNVO) siehe Planeinschriebe

1.4 private Grünflächen Pb 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) siehe Plandarstellungen

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Minimierung der Versiegelung
Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.
Z.B. sind folgende Varianten möglich:
- Pflasterungen mit mind. 30 % Fugenanteil
- Wassergebundene Decken
- Rasenziegel.

1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Resultierendes Schallschutzwert der Außenbauteile $R_{w, res}$.
Schlafräume und Kinderzimmer sind auf der dem Bahnlärm abgewandten Seite anzuordnen und mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Für die Außenbauteile von Schlafräumen und Kinderzimmern gilt ein resultierendes Schallschutzwert $R_{w, res}$ von 40 db.

1.7 Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

1.7.1 Pb 1 Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche und mit Pb 1

i. V. m. Schreiben des MSW vom 13.11.03
i. A. Klarin
Potsdam, den 17.11.03

Der Bebauungsplan in der Fassung vom ist mit Verfügung vom AZ von der höheren Verwaltungsbehörde geprüft worden.

Neu Fahrland, den 10.10.2003

Siegel: *[Signature]*
Vorsitzender der Gemeindevertretung Menzer
Amtdirektor Moritzen

Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 23.02.04

Siegel: *[Signature]*
Oberbürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 18.02.04 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. 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. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neu Fahrland, den 10.10.2003

Siegel: *[Signature]*
Vorsitzender der Gemeindevertretung Menzer
Amtdirektor Moritzen

Potsdam, den 11.04.04

Siegel: *[Signature]*
Oberbürgermeister

gekennzeichnete Fläche ist unter Integration des Baum- und Gehölzbestandes sowie des Kleingewässers als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Flächenversiegelungen und -befestigungen sind unzulässig. Der Gehölzbestand der Fläche ist durch die Pflanzung von 40 Sträuchern und 6 Bäumen (Pflanzung als Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm) der Artenliste 1 zu ergänzen. Baum- und Gehölzabgang ist durch Nachpflanzung in den jeweiligen Arten der Liste 1 zu ersetzen.

1.7.2 Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

In den festgesetzten Baugebieten ist je Baugrundstück und pro begonnene 400 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Bei Pflanzungen auf Standorten außerhalb von Vegetationsflächen ist die Anlage einer unversiegelten Baumscheibe von mindestens 5 qm zu gewährleisten. Abgang von Baumbestand ist durch gleichartige Nachpflanzung zu ersetzen. Der Erhalt von Bäumen, die der Baumschutzverordnung unterliegen, ist auf die Pflanzungen anzurechnen.

1.7.3 Ersatzpflanzung Einzelbaum

Der auf der Flurstücksgrenze 95/48 zu 95/49 überplante Baum ist bei Abgang durch Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ersetzen. Es sind 7 Bäume mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Abgang von Baumbestand ist durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 2 Nr. 1 BbgBO)

2.1.1 Dächer

siehe Planeinschriebe
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dachformen zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen ist die Gestaltung von Garagen, Carports und von Nebenanlagen entspr. § 14 BauNVO.

3. ARTENLISTEN

Sträucher und Großsträucher	Bäume
Besen-Ginster	Bergahorn
Faulbaum	Birke
Hartrieel	Silber-Weide
Holunder	Flatter-Ulme
Ohr-Weide	Esche
Brombeere	Sal-Weide
Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflaflenhütchen	Euonymus europaea
Schlehe	Viburnum opulus
Acer pseudoplatanus	Betula pendula
Salix alba	Ulmus laevis
Salix caprea	Quercus robur
Salix pubescens	Carpinus betulus
Fagus sylvatica	Tilia platyphyllos
Prunus padus	

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.12.2002 (BGBl. I S. 2850)

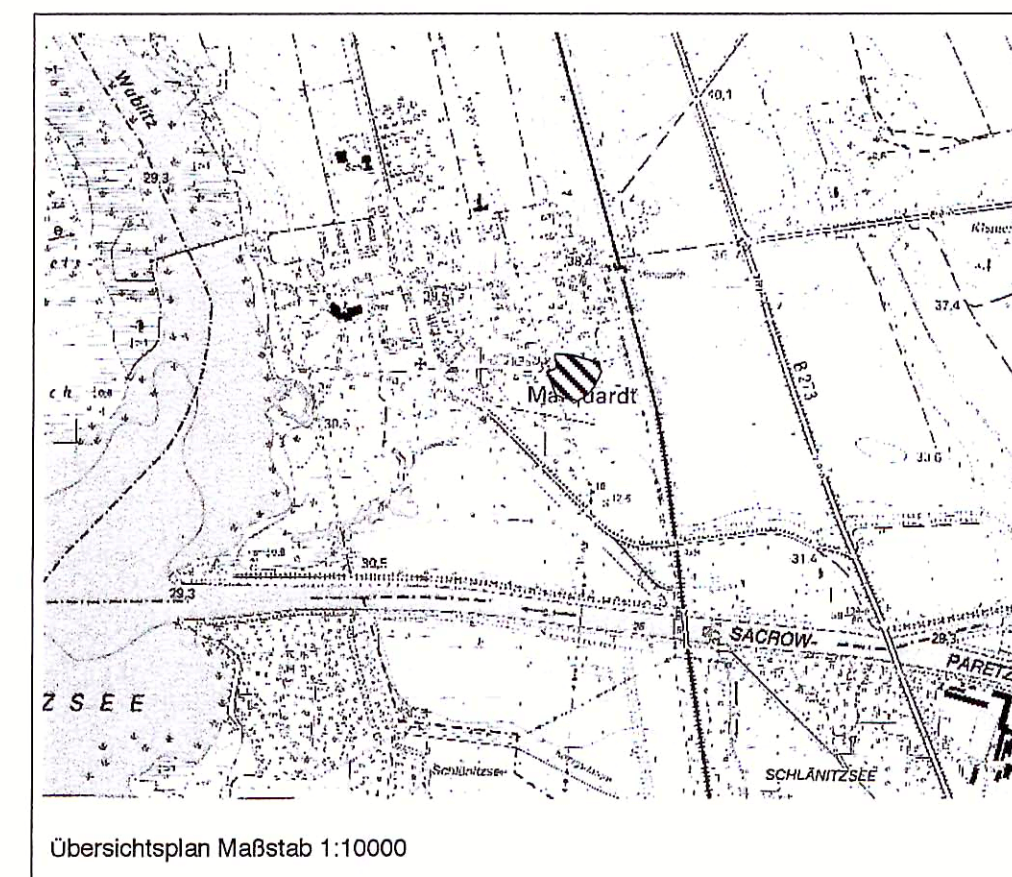
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.07.1994 (GVBl. Bbg. I S.126, 404), geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. Bbg. I S. 124)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Naturschutzneurechtsgesetz vom 23.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. Bbg. I S. 208), geändert durch Artikel 1 des 3. BbgFRG vom 17.12. 1996 (GVBl. I/96, S.364, zuletzt geändert am 10. Juli 2002 (GVBl. I S. 62)

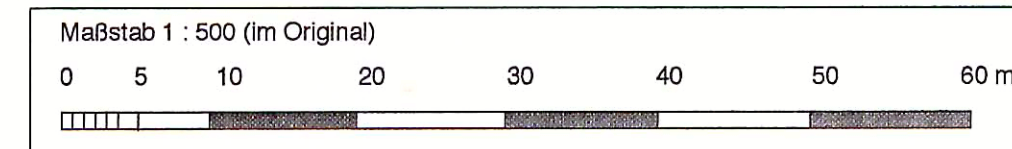


Gemeinde Marquardt Amt Fahrland

Bebauungsplan Nr. 7 "Wohnbebauung Starbati"

Stand: September / Oktober 2003

Gemarkung: Marquardt; Flur 6 teilweise; Flurst.: diverse



lindenau & mackrodt Raump lanung Bauleitplanung
plan ungsge sellschaft Landschaftsplanung Bauplanung
Eberschenweg 37 14557 Wilhelmshorst
Tel.: 033205 - 54528 Fax: 033205 - 54630 e-mail: LM-Planung@t-online.de

VERFAHREN

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung erfolgte in der Sitzung am 28.11.2003. Dies wurde am 11.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Neu Fahrland, den 10.10.2003

Siegel: *[Signature]*
Vorsitzender der Gemeindevertretung Menzer
Amtdirektor Moritzen

Die für die Raumordnung und Landesplanung sowie Regionalplanung zuständigen Behörden sind mit Schreiben vom 11.03.2003 beteiligt worden.

Neu Fahrland, den 10.10.2003

Siegel: *[Signature]*
Amtdirektor Moritzen

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Erläuterung und Erörterung der Planungsziele, der wesentlichen Planinhalte und Auswirkungen der Planung in einer Bürgerversammlung am 13.03.2003.

Neu Fahrland, den 10.10.2003

Siegel: *[Signature]*
Vorsitzender der Gemeindevertretung Menzer
Amtdirektor Moritzen

Die Gemeindevertretung hat am 05.08.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 2003 einschließlich der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung bzw. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen.

Neu Fahrland, den 10.10.2003

Siegel: *[Signature]*
Vorsitzender der Gemeindevertretung Menzer
Amtdirektor Moritzen

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 2003 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.08.03 bis 25.09.03 im Amt Fahrland während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich vorgebracht werden können, ortsüblich durch Amtsblatt vom 15.08.2003 bekannt gemacht worden.

Neu Fahrland, den 10.10.2003

Siegel: *[Signature]*
Amtdirektor Moritzen

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.11.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert worden.

Neu Fahrland, den 10.10.2003

Siegel: *[Signature]*
Amtdirektor Moritzen