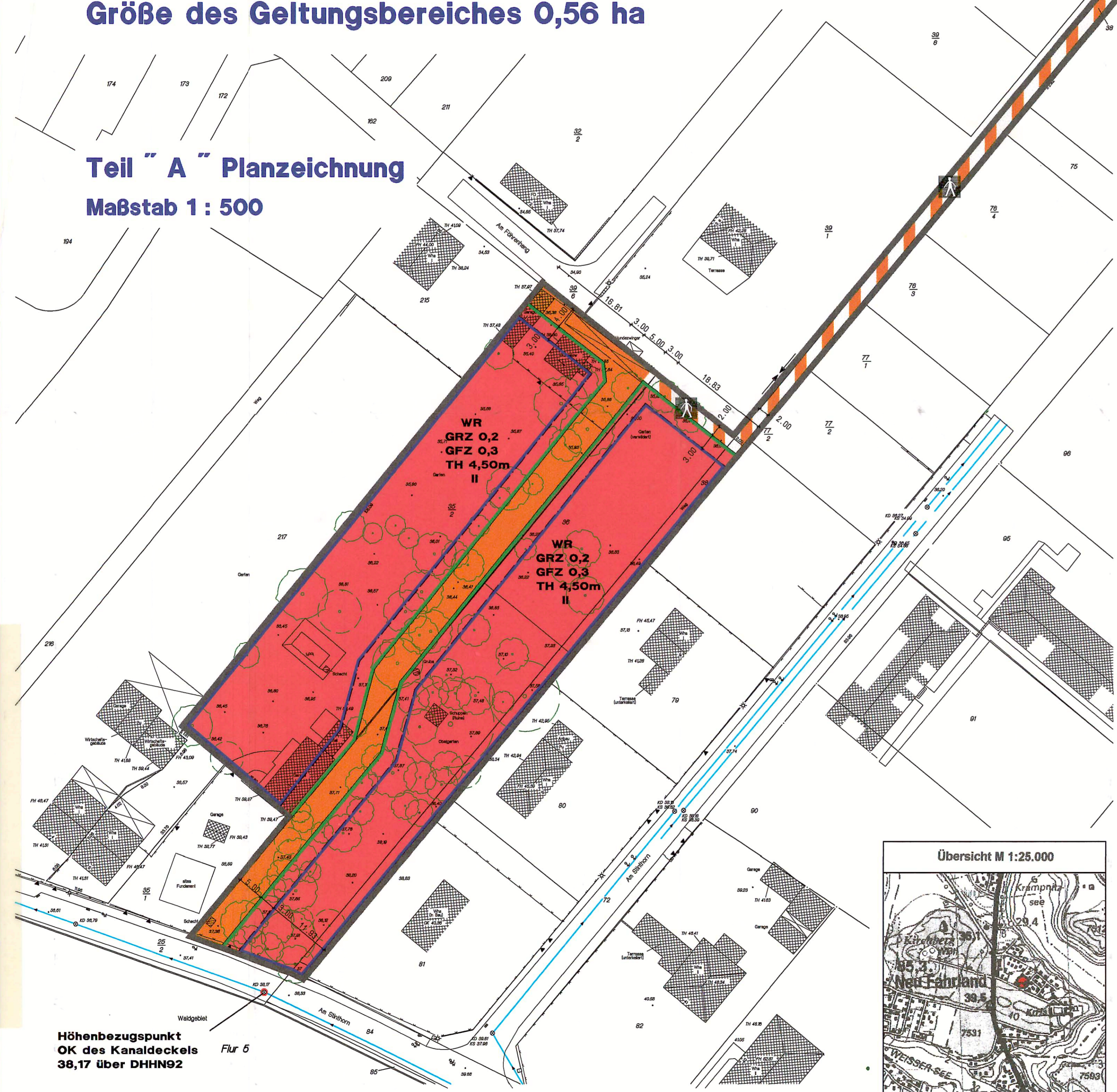


Bebauungsplan "Wohnen im Apfelgarten" Neu Fahrland

Gemarkung Neu Fahrland Flur : 1 Flurstücke: 35/2, 36, 37, 38
Größe des Geltungsbereiches 0,56 ha

Teil "A" Planzeichnung
Maßstab 1 : 500



Planzeichenerklärung PlanzV 90

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gemäß BauNVO

- WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- GFZ Geschöflächenzahl § 20 BauNVO
- TH Traufhöhe über OK Kanaldeckel im "Am Stinhorn" mit Höhenpunkt bezeichnet Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

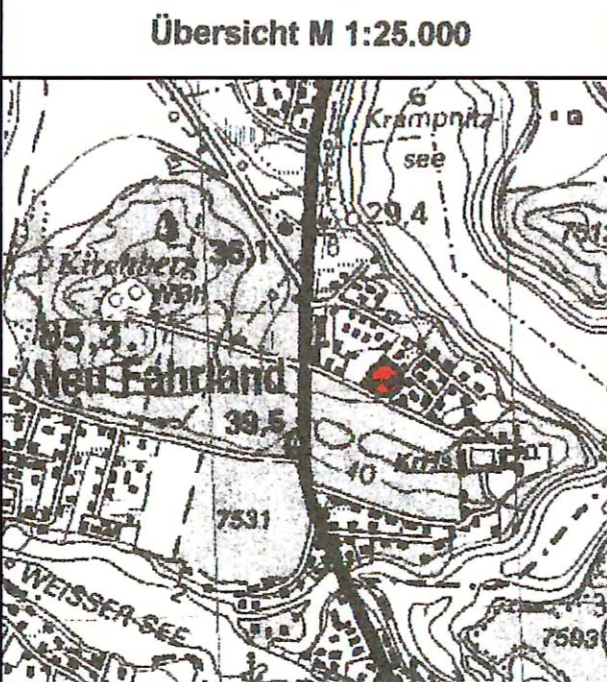
Hinweis: Die Verkehrsflächen verbleiben im Privateigentum.

Sonstige Planzeichen
§ 9 Abs. 7 BauGB

Die Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze sind teilweise identisch.

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorh. Bebauung
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnr.
- Geländehöhen
- vorh. Bäume
- Zaun



Höhenbezugspunkt
OK des Kanaldeckels
38,17 über DHHN92

Rechtsgrundlagen für die Bauleitplanung sind:

- §§ 5, 28 der Gemeindeordnung vom 15.10.1993 (GVO) Teil 1 S. 398 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7.04.1999 Gesetz und Verordnungsblatt Teil 1 Seite 90 ff
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 12 des OLGVertrÄndG. vom 23. Juli 2002 (BGBl. I. S. 2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 446)
- Planzeichenvordnung (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

Teil "B" Text

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Punkt 1 BauGB

1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im § 3 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
2. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Gebäude für Kleintierhaltung im Baugrundstück nicht zulässig.
3. Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
4. Als vorderste Bauflucht für Garagen, Nebengebäude und Carports gilt die vordere Hauptbauflucht des Haupt- bzw. Wohngebäudes.
5. Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt und eine Zuwegung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ein Versickerungsgrad von mindestens 80 % ist zu gewährleisten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
2. Je 500 m² Baugrundstücksfläche ist ein klein- oder mittelkroniger Laubbau (STU 14 - 18 cm) gemäß Pflanzenliste 2 oder ein Obstbaumhochstamm (STU 10 - 12 cm) gemäß Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Sind auf einem Grundstück zwei oder mehr Bäume zu pflanzen, so ist alternativ für die Pflanzung von zwei klein- oder mittelkronigen Bäumen die Pflanzung eines großkronigen Laubbaums (STU 18 - 18 cm) gemäß Pflanzenliste 1 zulässig. Außerdem sind je Baugrundstück auf einer Fläche von 15 m² Laubsträucher (80 - 100 cm) gemäß Pflanzenliste 7 zu pflanzen.
3. Jeweils mindestens eine Außenwand von Nebenanlagen und Garagen ist mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen der Pflanzenliste 5 zu begrünen. Je lfd. m Außenwand sind mindestens zwei Pflanzen zu setzen.
4. Entlang der Erschließungsstrasse, die durch das Plangebiet führt, ist die Grundstücksgrenze mit einer 1 m breiten, zweireihigen Hecke zu bepflanzen. Je lfd. m Hecke sind drei Sträucher der Pflanzenliste 4 zu setzen. Die beiden Reihen sind versetzt zueinander anzuordnen. In den Heckenstreifen sind pro Baugrundstück zwei hochstammige, klein-kronige Laubbäume (STU 16 - 18 cm) gemäße der Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen muss mindestens 8 m betragen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 BbgBO

1. Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 22 - 45° und Mansarddächer zulässig.
2. Entlang der Erschließungsstrasse, die durch das Plangebiet führt, sind einseitig geschlossene Einfriedungen, wie Wände aus Holz, Stein oder Beton und ein Maschendrahtzaun nicht zulässig. Betonformsteine und Natursteine sind nur als Zaunfeldbegrenzung, wie Pfiler und Sockel, Sockelhöhe 60 cm zulässig.

| | |
|--|--|
| Pflanzenliste 1 Großkronige Laubbäume | (Acer platanoides) (Acer pseudoplatanus) (Aesculus hippocastanum) (Betula pendula) (Carpinus betulus) (Fagus sylvatica) (Fraxinus excelsior) (Juglans regia) (Quercus petraea) (Quercus robur) (Tilia cordata) |
| Pflanzenliste 2 Klein- bis mittelkronige Bäume | (Acer campestre) (Corylus colurna) (Crataegus laevigata) (Prunus avium) (Prunus padus) (Sorbus aucuparia) (Sorbus domestica) (Sorbus intermedia) (Sorbus torminalis) |
| Pflanzenliste 3 Obstbäume (Sortenauswahl) | Apfel (Malus sylvestris) Boiken, Goldrenette von Blenheim, Aderlesber Kavill, Jacob Lebel, Schöner aus Herrnhut, Baumans Renette, Schöner aus Boskoop, Große Kesseler Renette, Rheinischer Bohnapfel Birne (Pyrus communis) Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Konferenzbirne, Clapps Liebling, Alexander Lucas Pflaume (Prunus domestica) Hauszweitsche, Wangenhelms Frühzweitsche, Grüne Reneklode, Czar, Hubertus Süßkirsche (Prunus avium) Hedelfinger Riesenkirsche, Schnelders späte schwarze Knorpkirsche, Große Prinzessin, Kassins Frühe Herzkirsche Sauerkirsche (Prunus cerasus) Schattenmorelle, Fanal, Kelleris |
| Pflanzenliste 4 Geheuze für geschnittene Hecken | Feld - Ahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare) Alpen - Johannisbeere (Ribes alpinum) |
| Pflanzenliste 5 Fassadenbegrünung | Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba) Gemeiner Efeu (Hedera helix) Gemeiner Hopfen (Humulus lupulus) Jelänger/Jeläuber (Lonicera caprifolia) Echter Wein (Vitis vinifera) |
| Pflanzenliste 6 Bodendeckende, niedrigwachsende Sträucher | Färber - Ginster (Genista tinctoria) Gemeine Mahonie (Mahonia aquifolium) Fingerstrauch (Potentilla fruticosa) Kriech - Rose (Rosa arvensis) Sperstrauch (Spraea spec) |
| Pflanzenliste 7 Laubsträucher für Hecken und Feldgehölze | Roter Hardrieel (Cornus sanguinea) Gemeine Haselnuß (Corylus avellana) Zweiggriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata) Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Gemeines Pfaffenhütchen (Frangula alnus) Faulbaum (Lonicera xylosteum) Schlehe (Prunus spinosa) Hunds - Rose (Rosa canina) Wein - Rose (Rosa corymbifera) Fliß - Rose (Rosa tomentosa) Brombeere (Rubus fruticosus) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) |



Gehört zum Bestand
1071 01.07.2003
i.A. Edisch

Verfahrenswesen

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.12.2002
Neu Fahrland, 03.06.03
2. Die für Ausarbeitung und Lenkungsplanung zuständige Stelle ist mit Datum vom 12.01.2003 beauftragt.
Neu Fahrland, 03.06.03
3. Die öffentliche Bürgerbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Gemeindevertretung am 22.11.2002 durchgeführt. Die Bekanntmachung dazu erfolgte öffentlich durch Aufnahme.
Neu Fahrland, 03.06.03
4. Die Gemeindevertretung hat am 22.11.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Neu Fahrland, 03.06.03
5. Die von der Planung beschriebenen Trassen öffentlich zugänglich sind mit dem Schreiben vom 11.02.2003 der Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neu Fahrland, 03.06.03
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2003 bis zum 31.01.2003 in der Bebauungsplanung des Amtes Fahrland während folgender Zeiten:
sonntags 8.00 bis 14.00 Uhr
dienstags 8.00 bis 19.00 Uhr
dovon freitags 8.00 bis 13.00 Uhr
freitags 8.00 bis 13.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegung von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, in "Anlagen" zur dem Amt Fahrland" öffentlich bekannt gemacht worden.
Neu Fahrland, 03.06.03
7. Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungswesens:
Kataster: Gemarkung
Flur: Maßstab:
Verfügungsberechtigter: Amt Fahrland
Verfügungsberechtigter erteilt durch das Kataster- und Vermessungswesen:
als: Altlasten
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Anlagen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.04.2003 erörtert.
Neu Fahrland, 03.06.03
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 19.04.2003 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung der Bebauungsplanung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.04.2003 gebilligt.
Neu Fahrland, 03.06.03
10. Die Sitzung wurde mit dem Schreiben vom 20.09.2002 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. mit dem § 2 BbgBO dem Rechtswert des Landesrecht erlassen.
Neu Fahrland, 03.06.03
11. Mit dem Schreiben vom 19.09.2002 (19.09.02) erfolgt die Mitteilung von Rechtsmitteln, die nach Abschluss der Rechtsmittelprüfung eine Verletzung von Rechtsmitteln nicht zulässig gemacht ist.
Neu Fahrland, 03.06.03
12. In der Gemeindevertretung vom 19.04.2003 wurde der Beschluß vom 19.04.2003 aufgehoben. Der nichtgestellte Bebauungsplan wurde am 19.04.2003 von der Gemeindevertretung gebilligt. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.04.2003 gebilligt.
Neu Fahrland, 03.06.03
13. Die Sitzung wurde mit dem Schreiben vom 01.06.03 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. mit dem § 2 BbgBO dem Rechtswert des Landesrecht erlassen.
Neu Fahrland, 03.06.03
14. Mit dem Schreiben vom 01.06.03 erfolgt die Mitteilung von Rechtsmitteln, die nach Abschluss der Rechtsmittelprüfung eine Verletzung von Rechtsmitteln nicht zulässig gemacht ist.
Neu Fahrland, 03.06.03
15. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.06.03 gebilligt.
Neu Fahrland, 03.06.03
16. Die Bekanntmachung der Bauleitplanung des Amtes Fahrland, die der Öffentlichkeit zugänglich ist, wurde am 19.06.03 veröffentlicht. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Sitzung schriftlich gegenüber dem Amt geltend gemacht werden muß, der Sachverhalt der die Verletzung oder die Mängel begründen soll ist darzulegen.
Neu Fahrland, 03.06.03

Die Sitzung ist am 19.06.03 in Kraft getreten.
Neu Fahrland, 03.06.03

Planurkunde vom 19.06.2003
Bearbeitungsstand Juni 2003

14920 Treuenbrietzen, Böttger-Str. 85, Tel. 70003 / Fax 70014 / e-mail emilicke.partner@online.de
ERNICKE & PARTNER Architekten und Ingenieure