

# Bebauungsplan Nr. 8 "An der Dorfstraße" der Gemeinde Uetz-Paaren

## 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)

- 0,25** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)
- 0,5** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

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

- o** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

#### 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

#### 1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen
- Streuobstwiese
- Feuchtbiotop

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

- M 1** Umgrenzung von Flächen für SPE-Maßnahmen; Erhalt Feuchtbiotop
- M 2** Umgrenzung von Flächen für SPE-Maßnahmen; Entwicklung Feuchtwiese
- Pb 1** Umgrenzung von Flächen für Pflanzbindungen; Streuobstwiese
- Pb 2** Erhalt von Bäumen

#### 1.7 Anpflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

- Fb** Umgrenzung von Flächen für Pflanzbindungen; Streuobstwiese
- B** Erhalt von Bäumen

#### 1.8 Sonstige Festsetzungen

- G** Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 7** Maße in m

### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- F** Flurstücksgrenze, Grenzstein, Flurstücksnummer
- FG** Flurgrenze
- 54** Geländeoberfläche in m über DHHN
- 55** Hauptgebäude, Bestand
- 56** Nebengebäude, Bestand
- 57** Straße, Bestand
- 58** Bäume, Bestand

#### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / KENNZEICHNUNGEN

- FBD** Flächenhaftes Bodendenkmal „Mittelalterlicher Ortskern“
- BD 4** Bodendenkmal, Fundplatz Paaren Nr. 4
- BD 5** Bodendenkmal, Fundplatz Paaren Nr. 5
- B** Geschütztes Biotop nach § 32 BbgNatSchG

#### 4. ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE; BESTANDSANGABEN

- 54** Flurstücksgrenze, Grenzstein, Flurstücksnummer
- FG** Flurgrenze
- 55** Geländeoberfläche in m über DHHN
- 55** Hauptgebäude, Bestand
- 56** Nebengebäude, Bestand
- 57** Straße, Bestand
- 58** Bäume, Bestand

#### 5. NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
siehe Planinschriebe  
Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO,  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen,  
sind nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)**  
siehe Planinschriebe
- 1.2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)**  
siehe Planinschriebe
- 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)**  
siehe Planinschriebe

#### 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- 1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**  
siehe Planinschriebe
- 1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**  
siehe Planinschriebe

#### 1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

- 1.4.1 Stellplätze, Garagen (§ 12 BauNVO)**  
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

#### 1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- siehe Planinschriebe

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

- 1.6.1 Minimierung der Versiegelung**  
Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen. Z.B. sind folgende Varianten möglich:  
- Pflasterungen mit mind. 10 % Fuganteil  
- Wassergebundene Decken  
- Rasengittersteine, Rasenziegel.
- 1.6.2 M 1 ... Erhalt eines Feuchtbiotops**  
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten und mit M 1 gekennzeichneten Fläche ist die bestehende Vegetation sowie der Lebensraum der im Gebiet vorkommenden Tiere zu erhalten.
- 1.6.3 M 2 ... Grünlandextensivierung, Feuchtwiese**  
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten und mit M 2 gekennzeichneten Fläche ist die Vegetation als Extensiv-Feuchtwiese zu entwickeln und zu erhalten. Ausnahmsweise sind Anlagen zur Behandlung des im Plangebiet anfallenden Brauchwassers sowie zur naturnahen Regenwasserversickerung bis zu einer Fläche von 300 qm zulässig.
- 1.6.4 Einfriedung der Streuobstwiese**  
Die wesentliche Grenze der mit Pb 1 gekennzeichneten Grünfläche (Streuobstwiese) ist zur SPE-Fläche M 2 einzufrieden.

#### 1.7 Anpflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

- 1.7.1 Pb 1 ... Erhaltung und Bepflanzung einer Streuobstwiese**  
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten und mit Pb 1 gekennzeichneten Fläche sind je angefangene 100 qm ein Obstbaum (Hochstamm, mindestens STU 12/14) sowie 4 Sträucher der Artenlisten 1 zu pflanzen. Erhaltenen Baumbestand, der der Baumschutzverordnung unterliegt, ist den Neupflanzungen anzurechnen. Die Fläche ist mit einer Kräutler-/Wiesensmischung einzusäen und dauerhaft als Grünland zu erhalten.

### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

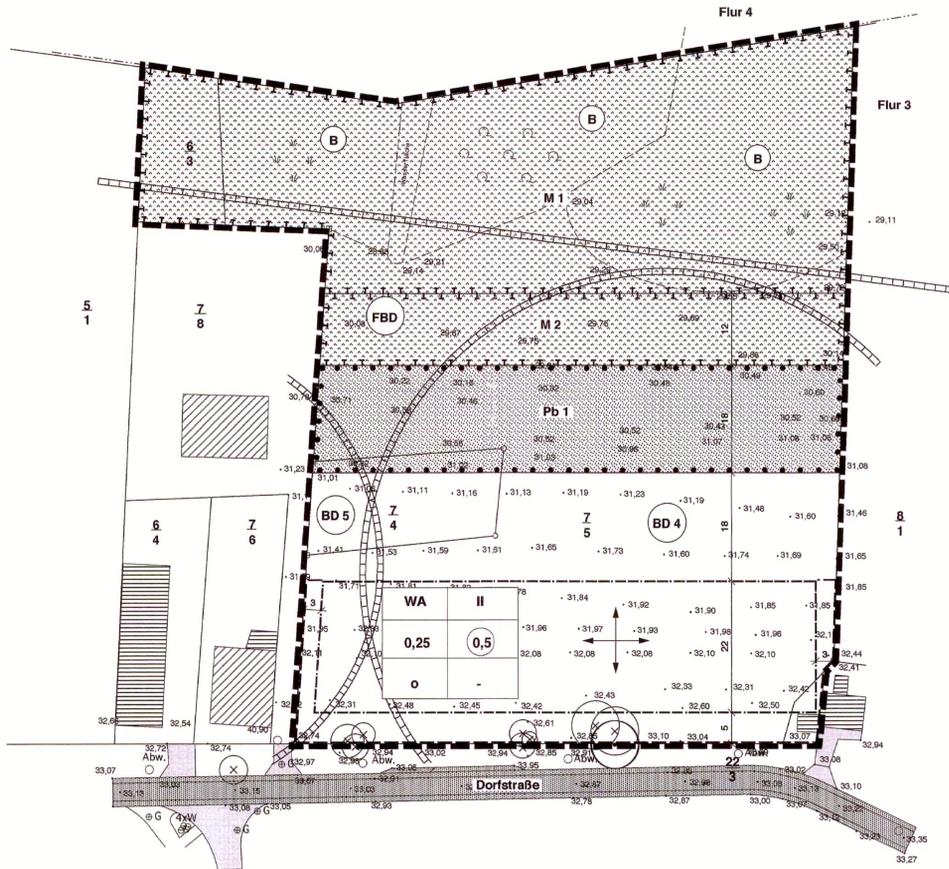
- siehe Planinschriebe

#### ARTENLISTEN

Artenliste 1:	Obstbäume	Sträucher	
Apfel	Malus domestica	Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Birne	Pyrus communis	Rote Johannisbeere	Ribes sanguineum
Kirsche	Prunus avium	Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Sauer-Kirsche	Prunus cerasus	Brombeere	Rubus fruticosus
Pflaume	Prunus domestica	Himbeere	Rubus idaeus
Pflirsch	Prunus perisicua	Hundsrose	Rosa canina

#### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / KENNZEICHNUNGEN

- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Teile folgender gesetzlich geschützter Bodendenkmale:  
- flächenhaftes Bodendenkmal Mittelalterlicher/historischer Ortskern Paaren,  
- Fundplatz Paaren Nr. 4 - Siedlung des slawischen und deutschen Mittelalters,  
- Fundplatz Nr. 5 - Siedlung des deutschen Mittelalters,  
die nach § 12 Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg -BbgDSchG- vom 22.07.1991 zu erhalten sind.
- Teilbereiche der in der Planzeichnung mit M 1 gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft sind geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG.



Gehört zum Bescheid vom 05.08.2003.  
i.A. Edisch



## VERFAHREN

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung Uetz-Paaren erfolgte in der Sitzung am 27.03.2001. Dies wurde am 17.04.2001 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Fahrland bekannt gemacht.

Nau-Fahrtland, den 19.05.2003  
Siegelt: *Gewell* Vorsitzender der Gemeindevertretung (Sokoll) *Mortzen* Amtsdirektor

Die für die Raumordnung und Regionalplanung zuständigen Behörden sind mit Schreiben vom 17.04.2001 beteiligt worden.

Nau-Fahrtland, den 19.05.2003  
Siegelt: *Gewell* Vorsitzender der Gemeindevertretung (Sokoll) *Mortzen* Amtsdirektor

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung Uetz-Paaren am 15.10.2002, in der die wesentlichen Inhalte und Auswirkungen der Planung erläutert wurden und in der den Bürgern die Gelegenheit zur Erörterung gegeben wurde.

Nau-Fahrtland, den 19.05.2003  
Siegelt: *Gewell* Vorsitzender der Gemeindevertretung (Sokoll) *Mortzen* Amtsdirektor

Die Gemeindevertretung Uetz-Paaren hat in ihrer Sitzung am 15.10.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.10.2002 einschließlich der Begründung gebilligt und die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen. Ebenso wurde die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen.

Nau-Fahrtland, den 19.05.2003  
Siegelt: *Gewell* Vorsitzender der Gemeindevertretung (Sokoll) *Mortzen* Amtsdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.10.2002 einschließlich Begründung hat in der Zeit vom 25.11.2002 bis 31.01.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.11.2002 sowie am 16.12.2002 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Fahrland bekannt gemacht.

Nau-Fahrtland, den 19.05.2003  
Siegelt: *Gewell* Vorsitzender der Gemeindevertretung (Sokoll) *Mortzen* Amtsdirektor

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.11.2002 beteiligt bzw. von der Auslegung unterrichtet worden.

Nau-Fahrtland, den 19.05.2003  
Siegelt: *Gewell* Vorsitzender der Gemeindevertretung (Sokoll) *Mortzen* Amtsdirektor

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 Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum: Uetz-Paaren, den 15.05.03  
Siegelt: *Gewell* Vorsitzender der Gemeindevertretung (Sokoll) *Mortzen* Amtsdirektor

In ihrer Sitzung am 13.03.2003 hat die Gemeindevertretung Uetz-Paaren die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen behandelt (Abwägungsbeschlüsse). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

In gleicher Sitzung hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 13.03.2003 als Satzungsbeschluss. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Nau-Fahrtland, den 19.05.2003  
Siegelt: *Gewell* Vorsitzender der Gemeindevertretung (Sokoll) *Mortzen* Amtsdirektor

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.03.2003 wird durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom ..... erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.

Nau-Fahrtland, den .....  
Siegelt: *Gewell* Vorsitzender der Gemeindevertretung (Sokoll) *Mortzen* Amtsdirektor

Die Maßgaben bzw. Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.

Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit am 13.06.2003 ausgefertigt.

Nau-Fahrtland, den 13.06.2003  
Siegelt: *Gewell* Vorsitzender der Gemeindevertretung (Sokoll) *Mortzen* Amtsdirektor

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einreichnahme sind am 16.06.2003, gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Fahrland 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 Einspruchsansprüchen (§ 44, 214 und 215 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Nau-Fahrtland, den 16.06.2003  
Siegelt: *Gewell* Vorsitzender der Gemeindevertretung (Sokoll) *Mortzen* Amtsdirektor

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (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 Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468)

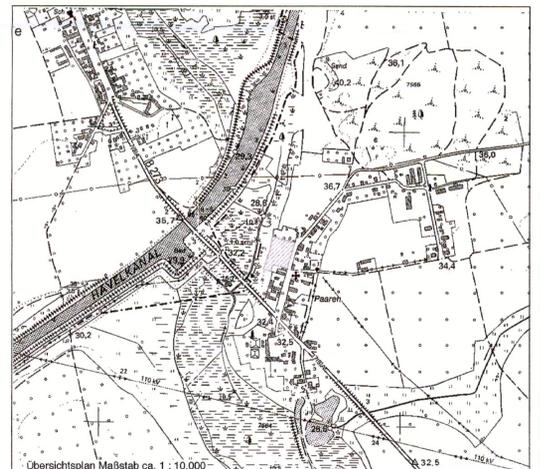
Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

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 21.09.1966 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch das Naturschutzverordnungssetzung (BNatSchGNeuReg) vom 23.03.2002 (BGBl. I S. 213)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. Bbg. I S. 208), zuletzt geändert am 10.07.2002 (GVBl. Bbg. I S. 62)

Baumschutzverordnung vom 28.05.19881 (Gesetzblatt der DDR GVBl. I/81 S. 273), zuletzt geändert durch die 2. Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 21.07.2000 (GVBl. Bbg. II S. 251)

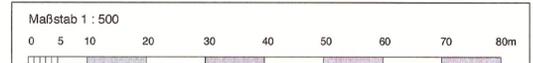


Gemeinde Uetz-Paaren Amt Fahrland

Bebauungsplan Nr. 8 "An der Dorfstraße"

Stand: 13.03.2003

Gemarkung: Uetz-Paaren Flur: 3 Flurstücke: 7/4, 7/5, 22/3 teilw.



**lindenau & mackrodt** Raumplanung Bauleitplanung Landschaftsplanung Bauplanung  
planungs-gesellschaft  
Ebrenschweg 37  
14557 Wilhelmsdorf  
Tel.: 033205 - 54529  
Fax: 033205 - 54530  
e-mail: LM-Planung@t-online.de