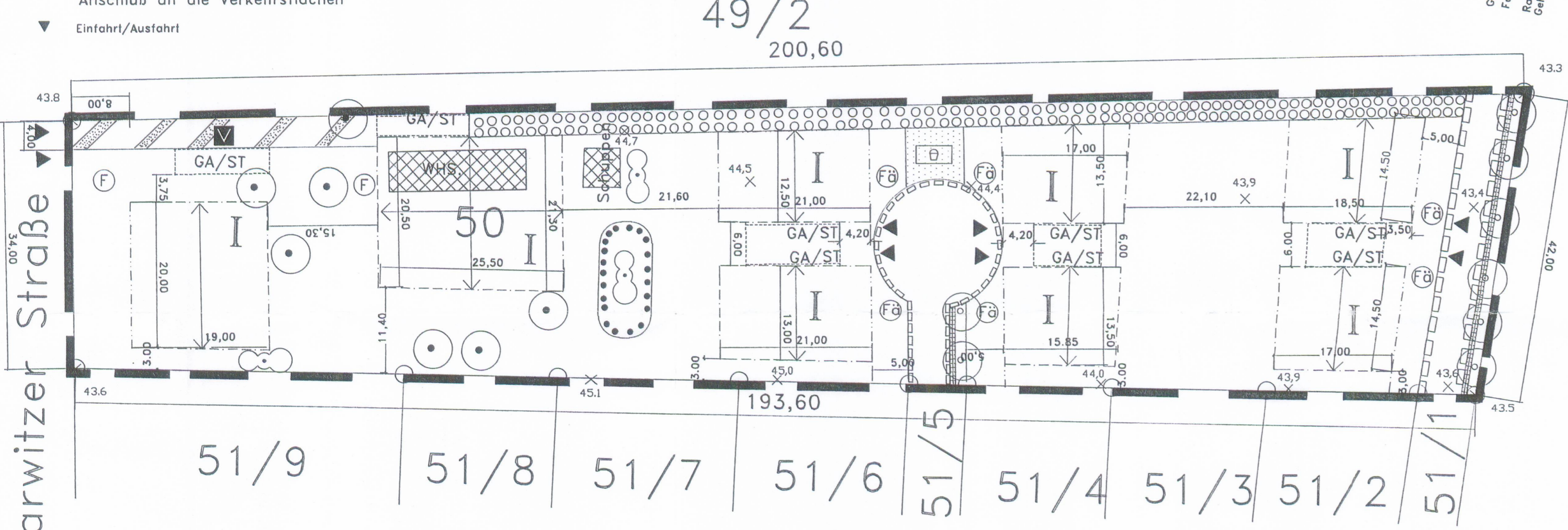


- Allgemein**
- bestehende Gebäude
 - Grenze räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§9 Abs 7 BauGB)
 - Baulinie
 - Baugrenzen
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs 1 Nr. 1 BauGB §1-11 BauNVO)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**
- 0,3** Geschosflächenzahl (GFZ)
- 0,15** Grundflächenzahl (GRZ)
- I** als Höchstgrenze
- Bäume und Büsche Erhalt (§9 Abs 1 Nr. 25b BauGB)
- Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB)
- Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB)
- Bäume und Büsche neu (§9 Abs 1 Nr. 25a BauGB)
- Verkehrsflächen (§9 Abs 1 Nr. 11 und Abs 6 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
- Anschluß an die Verkehrsflächen
- Einfahrt/Ausfahrt

- Leitungen**
- Fäkalienschlußrevisionsschacht
 - Fäkalienabgrube
- Mit Rechten zu belastende Flächen (§9 Abs 1 Nr. 21 u. Abs 6 BauGB)**
- Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Grundstückseigentümer/Unternehmersträger
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) (§ 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB)
- Bauweise (§9 Abs 1 Nr. 2 BauGB §22 u. 23 Bau NVO)**
- offene Bauweise
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Stellung der baulichen Anlagen**
- First- bzw Gebäuderichtung zwingend
 - First- bzw Gebäuderichtung wahlweise
- Dachform**
- SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - KWD Krüppelwalmdach
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für (§9 Abs 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB)
 - ST Stellplätze
 - GA Garagen
 - Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Höhenordinate bezogen auf festgesetzte Höhe über HN
 - Fläche für Abgrabungen (hier Rasenmulde)



Gilt für den gesamten Geltungsbereich

Trinkwasserschutzzone III

WA	Geschosflächenzahl : I
GRZ: 0,15	GFZ: 0,3
SD WD KWD	35-45°

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, (§9 BauGB i.V.m. BauNVO und § 89 BbgBO)
Flur 11 Flurstück 50 Ecke Bergstraße 2. Teilbereich

- I Bauplanerischen Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 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 Tankstellen BauNVO nicht zulässig sind.
 - Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB, BauNVO)**
Grundflächenzahl GRZ= 0,15
Geschosflächenzahl GFZ= 0,30
als Höchstwerte
Zahl der Vollgeschosse = 1
 - Bauweise (§9(1) Nr. 2 BauGB, BauNVO)**
für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise gem. §22(1) BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
 - Stellung der baulichen Anlagen (§9(1) Nr. 2 BauGB)**
Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung verbindlich, und zugleich Hauptrichtung der Baukörper.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§9(1) Nr. 4 BauGB)**
Im gesamten Plangebiet sind gem. §12 (6) BauNVO Garagen und Stellplätze auf den für Garagen und Stellplätzen festgesetzten Flächen zulässig.
Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.
Versorgungsanlagen im Sinne des §14 (2) BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.
 - Verkehrsflächen (§9(1) Nr. 11 BauGB)**
Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) sowie die mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zu belastende Flächen sind mit einer weiträumigen Pflanzung (Fugenbreite 3cm) zu versehen. Die Stellflächen und die Grundstückszufahrten sind mit Rasengittersteinen bzw. Rasenschutzwaben anzulegen und mit einer Rasensandzucht zu versehen. Eine Versiegelung der Flächen mit Asphalt oder Beton, sowie ein Betonunterbau bzw. ein Fugenvergüß ist unzulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 89 BbgBO)

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 (1) Nr. 1 BbgBO)**
 - Dach**
Dachform: Sattel-, Krüppelwalm-, und Walmdächer
Dachneigung: 35-45°
- gilt nicht für Garagendächer
Zulässig sind Dachgauben und Dacheinschnitte, Sie dürfen jedoch nicht mehr als 15% der Dachflächen betragen.
Das Bedachungsmaterial der Dachgauben muß dem des Hauptdaches entsprechen.
Realdächer sind nicht zulässig.
 - Gesamtgestaltung / Gebäudehöhen über HN**
Traufhöhe Wohngebäude max. 4,70 m
Garagen: max. 3,00 m
Sockelhöhe: max. 1,20 bis 0k Fertigfußboden Erdgeschoß
Firsthöhe: max. 9,50 m
Dachüberstand traufseitig: 0,60 m
Für die Fassadengestaltung sind nur Kratz- und Glattputze in hellen Pastellönen und Nuancen zulässig.
Die farbliche Absetzung des Sockels ist zulässig: (RAL Farb. Nm. 1013-1015, 9001, 9002, 9010, 7035*)
Wintergärten und Glasstossäden sind zulässig.
 - Höhenlage der Gebäude gem §2(2) und (6) BbgBO**
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf über HN höchstens 1,20 m hinausragen. Für die Fußbodenhöhe ist das Maß des Fertigfußbodens maßgebend. Die angegebenen Höhenordinaten in der Planzeichnung gelten als Bezug.
 - Einfriedungen (§ 89 (1) Nr. 5 BbgBO)**
Einfriedungen sind entlang der Straßenseite bis zu einer Höhe von 1,25 m über Straßenoberkante zulässig.
Sofern die Einfriedung als Hecke ausgeführt ist, gilt die Pflanzliste (siehe Festsetzung Pflanzgebote).
Die Sichtfreiheit für die Straßen ist zu gewährleisten.
Die Sichtfreiheit ist eine ungehinderte Einsichtnahme in die höherrangige Verkehrsfläche.

VI. Gehölzartenliste

Gehölzart	Botanischer Name	
Feldahorn	(Acer campestre)	◆◆
Spitzahorn	(Acer platanoides)	◆◆
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	◆◆
Hängebirke	(Betula pendula)	◆◆
Heinbuche	(Carpinus betulus)	◆◆
Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	◆◆
Hasel	(Corylus avellana)	◆◆
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)	◆◆
Esche	(Fraxinus excelsior)	◆◆
Liguster	(Ligustrum vulgare)	◆◆
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)	◆◆
Kultur-Äpfel	(Malus domestica)	◆◆
Gemeine Kiefer	(Pinus sylvestris)	◆◆
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)	◆◆
Sauer-Kirsche	(Prunus cerasus)	◆◆
Pflaume	(Prunus domestica)	◆◆
Felsen-Kirsche	(Prunus mahaleb)	◆◆
Frühblühende Traubenkirsche	(Prunus padus)	◆◆
Schlehe	(Prunus spinosa)	◆◆
Birne	(Pyrus communis)	◆◆
Silberweide	(Salix alba)	◆◆
Purgier-Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)	◆◆
Faulbaum	(Rhamnus frangula)	◆◆
Hundrose	(Rosa canina)	◆◆
Weinrose	(Rosa rugosissima)	◆◆
Apfelrose	(Rosa rugosa)	◆◆
Wild-Brumbeere	(Rubus fruticosus)	◆◆
Wild-Himbeere	(Rubus idaeus)	◆◆
Salic-Weide	(Salix elaeagnifolia)	◆◆
Salweide	(Salix caprea)	◆◆
Grauweide	(Salix cinerea)	◆◆
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	◆◆
Eisbeere	(Sorbus torminalis)	◆◆
Schneebere	(Symphoricarpos orbiculatus)	◆◆
Gemeiner Flieder	(Syringa vulgaris)	◆◆
Winter-Linde	(Tilia cordata)	◆◆
Feldulme	(Ulmus minor)	◆◆
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)	◆◆

Tab. 8: Gehölzartenliste für Wohngrün und Grünflächen

- ◆ Bäume
- ◆ höhere Sträucher (2,0 - 4,0m)
- ◆ niedrigere Sträucher (bis 2,0m)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs 1 BauGB wurde am 09.08.95 von der Gemeindevertretung beschlossen
Beschluss- Nr.: BD 54 / 94

Eichstädt, den 16.4.97

H. Jilg
Amtsleiter

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB begünstigt worden.
Eichstädt, den 16.4.97

H. Jilg
Amtsleiter

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB Abs. 1 Satz 1 ist durchgeführt worden.
Eichstädt, den 16.4.97

H. Jilg
Amtsleiter

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... und ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Eichstädt, den ...

H. Jilg
Amtsleiter

Die 1. öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit lexikalischen Festsetzungen und Begründung erfolgte in der Zeit vom ... bis zum ...
Die 2. öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom ... bis zum ...
Die 3. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung und Begründung erfolgte in der Zeit vom ... bis zum ...
Eichstädt, den ...

H. Jilg
Amtsleiter

Die Gemeinde hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... und am ... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Eichstädt, den ...

H. Jilg
Amtsleiter

Die Genehmigung der Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am ... erteilt.
Eichstädt, den ...

H. Jilg
Amtsleiter

Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stellen bei denen der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Eichstädt, den ...

H. Jilg
Amtsleiter

Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Eichstädt, den ...

H. Jilg
Amtsleiter

Änderungen im Planfeststellungsverfahren

Nr.	Datum	gez.	im Bereich der Straßenpunkte
1		Wojcik	Übernahme der Festsetzungen aus Grünordnungsplan
①	21.05.97	Draeger	Genehmigung mit Auflagen vom 18.04.97

Änderung nach Inkrafttreten

Nr.	Datum	gez.	im Bereich der Straßenpunkte	Nach §11 BauGB	nach §13 BauGB	Gemeinde

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990. Der Katastrauszug (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom: 30.07.96
Oranienburg, den 15.08.96
Vermessungsbüro Horst Lehnitzstr.

Bebauungsplan Bötzw Wohnungsbau Marwitzer Straße Ecke Bergstraße 2. Teilbereich Flur 11 Flurstück 50

Architekturbüro Roland Wojcik
Uferpromenade 11
15565 Lehnitz
Fax : 03301-538762
Tel. : 03301-538761

Größe
7.560 qm

Letzter Satzungsbeschluss
10.04.97

BAUTEIL RUFEXEMPLAR
DATUM 25.11.1994
zuletzt geändert : 21.03.97

MASSTAB 1 : 500 / A1

BLATT-NR. 1
Bebauungsplan

UNTERSCHRIFT PROJ.-NR. BAUHERR