

Die Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Regelung des Planungsverfahrens für Magnetschwebebahnen vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486);
- das 2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), Artikel 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WobauEG) gemäß der Bekanntmachung der Neufassung vom 08.08.1993 (BGBl. I S. 822);
- die 4. Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- die 189 der Brandenburgischen Bauordnung BbgBO vom 19.05.1994 (in Kraft seit 01.07.1994);
- die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 558);
- das Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (GVBl. Bbg. Nr. 43 vom 18.12.1991, S. 616);
- das Brandenburgische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgische Naturschutzgesetz BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. Bbg. Teil I, Nr. 13, S. 208).

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Weiterhin zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Anlagen für sportliche Zwecke werden nur ausnahmsweise zugelassen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,2 festgelegt (§ 19 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl wird mit höchstens 0,3 festgelegt (§ 20 BauNVO). Je Wohngebäude sind 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Bauweise

Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO).

Höhe der baulichen Anlagen (§ 19 Abs. 2 BauGB und 18 BauNVO).

Die Traufhöhe der Häuser wird auf maximal 3,60 m; die Firsthöhe auf 3,00 m festgesetzt. Die Stauhöhe darf 0,60 m nicht überschreiten. Als Bezug dienen die in der Planzeichnung ausgewiesenen Höhen der Verkehrsflächen.

Anbauten

Ein Anbau als Wintergarten ist auf der Süd- und Westseite auch bei Überschreitung der Baugrenze möglich, soweit eine maximale Grundfläche von 10 qm und eine maximale Tiefe von 2,50 m unter Berücksichtigung von entsprechenden Abstandsflächen eingehalten wird.

Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur in den ausgewiesenen Bereichen zulässig. Die maximale Traufhöhe beträgt 2,50 m.

Mülltonnenstandplätze sind bei Einrichtung im Vorgartenbereich mit einem vegetativen Sichtschutz - Hecke oder Rankträger mit Kletterpflanzen - zu versehen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land "soft sown" die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Befestigung von Grundstücksflächen

Befestigte Flächen der Grundstücke sind mit offenen Belägen auszubilden. Hierzu zählen Pflasterdecken, Platten, Rasengittersteine, Schotterrasen und Wassergebundene Decken. Es sind ausschließlich ungebundene Tragschichten zu verwenden. Grundstücksgrenzen sind mit einem Vegetationsstreifen von mindestens 0,50 m Breite anzulegen. Dieser Grünstreifen darf nur im Zufahrtsbereich auf 4 m Breite und im Eingangsbereich auf 2 m Breite unterbrochen werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anlage eines Feldgehölzstreifens

Nach Planzeichnung ist auf privaten und öffentlichen Flächen ein Feldgehölzstreifen zu pflanzen. Pflanzschema: 2 Reihen im Abstand von 1m, Pflanzfolge jeweils 3 m.

Allgemeine Pflanzbindungen für private Grundstücksflächen

Je angefangene 250 qm der Gesamtgrundstücksfläche ist ein Baum aus Pflanzliste a) mit der Qualität 3x verpflanzt; Stammumfang mindestens 16 cm, oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Ein Anteil von mindestens 10% der Grundstücksfläche ist mit Sträuchern aus Pflanzliste b) zu bepflanzen.

Allgemeine Pflanzbindungen für öffentliche Grünflächen

Gemäß Eintragung im Bebauungsplan sind Bäume aus Pflanzliste a) mit der Qualität 3x verpflanzt; Stammumfang mindestens 16 cm, zu pflanzen.

Als weiteres Pflanzgebot sind Vegetationsflächen mit Sträuchern aus Pflanzliste b) auf mindestens 10 % der Gesamtgrundfläche anzulegen und zu unterhalten.

Gestaltungsfestsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 1 und 8 BbgBO

Zuwerdungen gegen die gemäß § 89 (1) BbgBO in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO und können gemäß § 87 Abs. 3 BbgBO als solche geahndet werden.

Dachform und Dachdeckung

Das Dach ist als Satteldach oder Krüppelwalmdach in symmetrischer Form bei 38-50° Dachneigung in rot - braun - schwarzer Ziegelddeckung ausgebildet werden. Solarkollektoren sind bei bundigem Einbau mit der Dachhaut möglich. Wintergärten sind mit Glas abzudecken. Die Dachneigung von Anbauten hat bei einem Satteldach dem des Hauptdaches, bei einem abgeschleppten Dach bei 19-35° zu liegen. Dabei ist eine Differenz zum Hauptdach mit min. 10° einzuhalten.

Dachüberstände sind bei Ausbildung als Massiv- oder Holzgestirn bis zu einer Auskragung von 60 cm möglich. Eine Überschreitung als Schlepplach bis zu 2,00 m Breite ist über dem Eingang möglich. Als Maß dient die Achse der Türöffnung mit jeweils bis zu 1,00 m Versatz.

Garagen und Nebenanlagen sind mit symmetrischem Satteldach von 18-25° Neigung oder Flachdach zu versehen. Bei Erstellung benachbarter Garagen auf der Grundstücksgrenze ist das Dach einheitlich auszubilden.

Dachaufbauten

Zur Belichtung des Daches sind stehende Dachgauben mit symmetrischem Satteldach oder Schlepplach bis zu einer Gesamtbreite von 50% der Hauslänge zulässig. Die Dachneigung der Gauben muß zwischen 18-35° liegen. Dachfenster dürfen eine Breite von 1,20 m nicht überschreiten, Dachanschnitte sind nicht zulässig.

Außenwandoberflächen

Die Außenwand ist mit mineralischem Putz in feiner Textur, Holz- oder Keramik-Verblenden auszubilden. Dunkle oder kontrastreiche Oberflächen sind hierbei ausgeschlossen. Die farbliche Absetzung des Sockels ist nicht zulässig. Auf der Süd- und Westseite eines Gebäudes sind Wintergärten und Glasfassaden möglich.

Einfriedungen

Folgende Einfriedungen sind zulässig:

- Holzzaun zwischen 0,80-1,20 m Höhe
- Drahtzaun bis 1,25 m Höhe mit Metallpfosten

Sonstige gesetzliche Vorschriften

§ 9 Abs. 6 BauGB

Verbot des Neuanchlusses elektrischer Direktleitungen gem. § 8 Abs. 2 I ImSchG zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn von Hundert des Gesamtwärmebedarfs und max. zwei KW Leistung für jede Wohneinheit.

Pflanzliste für private und öffentliche Grünflächen

a) Bäume

- Acer campestre Feldahorn
- Crataegus laevigata Roldorn
- "Paul's Scarlet"
- Carpinus betulus Hainbuche
- Malus domestica Kultur-Äpfel
- Prunus cerasus Pfleume
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Sorbus domestica Speierling
- Taxus baccata Gemeine Eibe

b) Freiwachsende Hecken/Strauchpflanzungen

- Carpinus betulus Hainbuche
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartrieel
- Corylus avellana Hasel
- Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
- Malus sylvestris Äpfel
- Prunus domestica Pfleume
- Prunus spinosa Schlehe
- Pyrus communis Birne
- Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
- Rosa canina Hundrose
- Rosa corymbifera Heckenrose
- Rosa spinosissima Dornrose
- Rubus fruticosus Echte Brombeere
- Rubus idaeus Himbeere
- Salk caprea Salweide
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Pflanzliste Feldgehölzstreifen

- Acer campestre Feldahorn (Abstand: 25 m)
- Cornus sanguinea Roter Hartrieel
- Corylus avellana Hasel (Abstand: 25 m)
- Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn (Abstand: 12,5 m)
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
- Malus sylvestris Wild-Pfleume
- Prunus cerasifera Wild-Birne
- Rosa canina Hundrose
- Sorbus aucuparia Eberesche (Abstand: 25 m)
- Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Bodendeckend: Rubus fruticosus Echte Brombeere (zusätzlich: 1 St / 2 qm)

PLANZEICHEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

I Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gepannte Grundstücksgrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

P Öffentliche Parkfläche

FW Gemeinsamer Rad-/Gehweg

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

Öffentliche Grünflächen

Grün Naturnahe Grünanlage

Spielfeld

Exum (Ehalt)

Exum (Pflanzgebot)

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Feldgehölzstreifen

7. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ga Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Bestand

Baugestaltung (§ 89 BbgBO)

Zulässige Hauptfirstrichtung

SD/KWD Satteldach/Krüppelwalmdach

Nutzungsschablone

Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse | Dachform

Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl | Bauweise

VERFAHREN

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung Bärenklau erfolgte in der Sitzung vom 18.3.85...

Eichstädt, den 24.8.85...

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 3.9.85...

Eichstädt, den 24.8.85...

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 1.9.85... beteiligt worden.

Eichstädt, den 24.8.85...

Der Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung Bärenklau erfolgte am 18.3.85...

Eichstädt, den 24.8.85...

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textteil sowie Begründung, erfolgte in der Zeit vom 22.8.85... bis zum 23.8.85... in der Bauverwaltung des Amtes Eichstädt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich vorgebracht werden können, ortsüblich durch öffentlichen Aushang vom 22.8.85... bekannt gemacht worden. 2. Auflage: 1.8.85 - 22.8.85; 3. Auflage: 22.8.85 - 23.8.85; 4. Auflage: 23.8.85 - 24.8.85; 5. Auflage: 24.8.85 - 25.8.85

Eichstädt, den 24.8.85...

Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 23.8.85... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Eichstädt, den 24.8.85...

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung Bärenklau vom 27.8.85... Das Ergebnis wird mitgeteilt.

Eichstädt, den 24.8.85...

Die Gemeindevertretung Bärenklau hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, in ihrer Sitzung vom 24.8.85... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit gleichem Beschluss beiliegend.

Eichstädt, den 24.8.85...

Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan mit Wirkung vom 13.9.85 genehmigt.

Potsdam, den 24.8.85...

Der Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Eichstädt, den 18.3.85...

Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 18.3.85... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung zum Bebauungsplan ist am 18.3.85... in Kraft getreten.

Eichstädt, den 18.3.85...

Der katastermäßige Bestand am 11.02.85... sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Potsdam, den 11.02.85...

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Änderungen erfolgten aufgrund der Genehmigung des LBW Potsdam vom 27.02.96.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

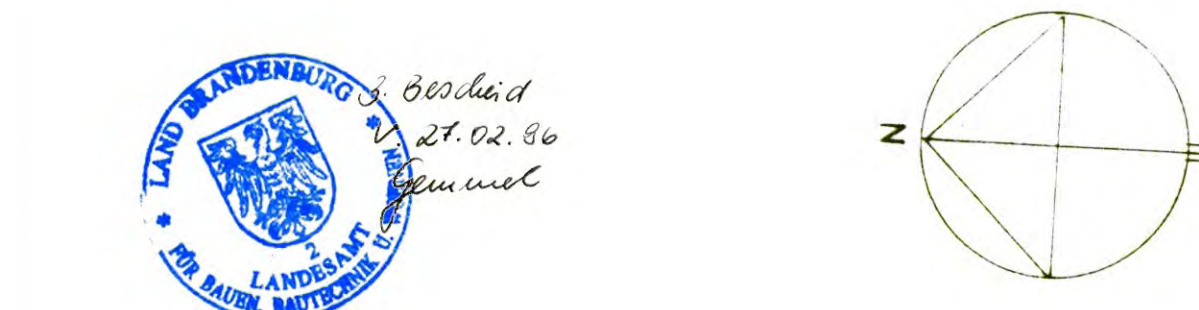
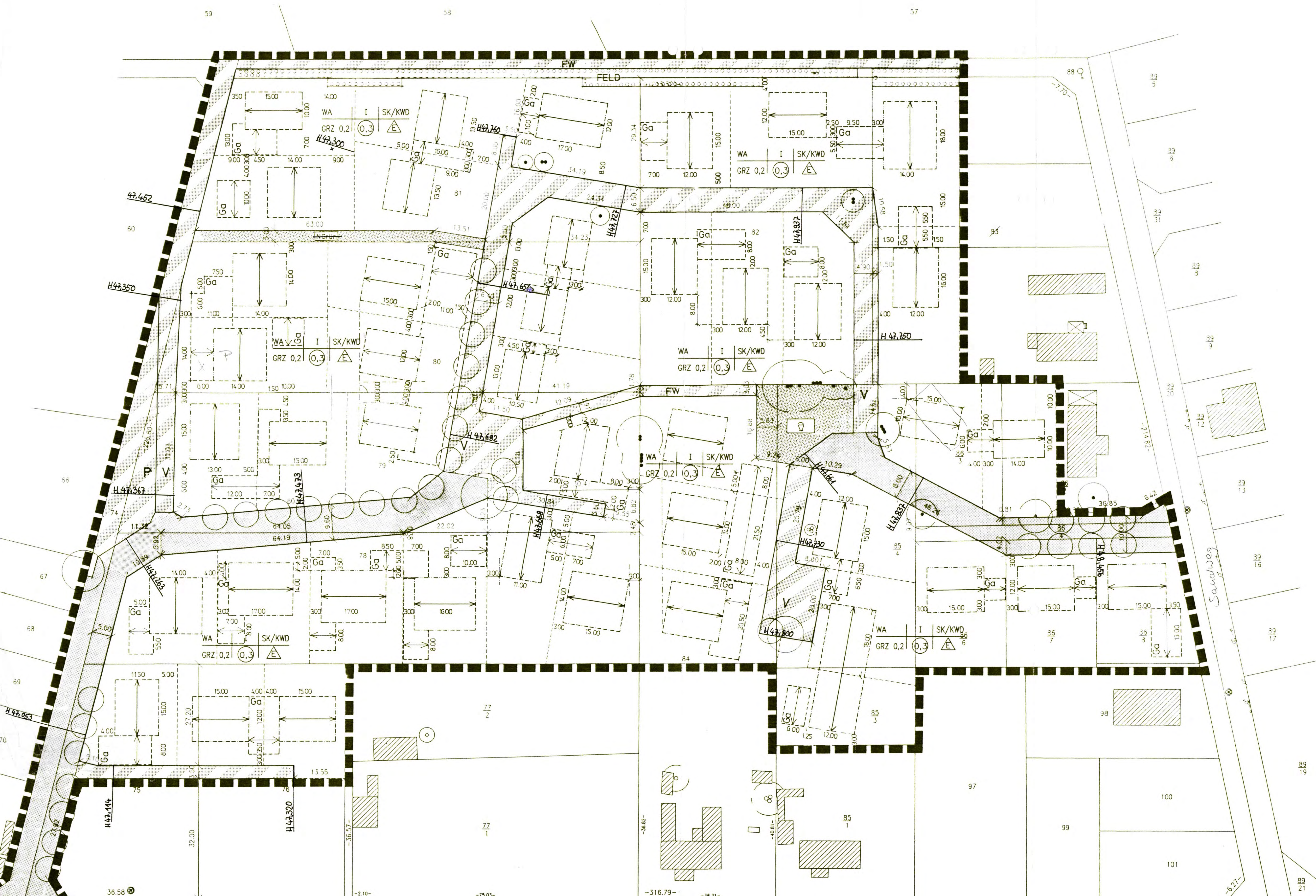
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



GEMEINDE BÄRENKLAU  
BEBAUUNGSPLAN 01/93 "SANDWEG - WENDEMARKER WEG"  
MIT FESTSETZUNGEN AUS DEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Table with columns: PLANTITEL, ENTWURF, DATUM, MASSSTAB, PLANNR, FORMAT, GEZ.