

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 2-15 BauNVO)
Das in der Planzeichnung mit "WR" gekennzeichnete Gebiet wird als "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO)
2.1 **GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 19 und 21a BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,2.
2.2 **GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 20 und 21a BauNVO)
Die zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt 0,1.
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE** (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)
Es ist ein Vollgeschosß zulässig.
- BALWEISE** (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHEN** (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 16 bis 15 BauNVO)
Hauptgebäude und Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Ein Garten- bzw. Gartehaus pro Grundstück darf außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Flächen für Anpflanzungen errichtet werden.

GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 (1) 15 BauGB)
Der Seitenstreifen der Straße "Viehtrift" wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche (Wiese mit Baumpflanzung) festgesetzt und ist zu erhalten.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 (1) 25 BauGB)
12.1 Auf der öffentlichen Grünfläche sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung 19 Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) mit einem Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen und zu erhalten. Zuzufügen sind geschnittene Baumstämme mit Abweichungen der Laubbäume vom angegebenen Baumstammumfang sind zulässig.
12.2 Auf den Grundstücken 1 bis 10 sind insgesamt je angefangene 350 m² Grundstücksfläche 1 groß- bzw. mittelgroßkroniger Baum mit einem Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen und zu erhalten. Für die Baumpflanzungen gilt mit Ausnahme der Festsetzungen 12.3 und 12.4 die Pflanzliste G mit der dort genannten Baumpflanzungen mit regelmäßiger Festsetzung und der Baumartenangaben. Sind auf die erforderliche Gesamtanzahl der Baumpflanzungen anzurechnen.
12.3 Auf den Grundstücken 1 - 8 ist pro Grundstück eine Eberesche (*Sorbus aucuparia*) mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemäß Eintrag in der Planzeichnung anzupflanzen und zu erhalten.
12.4 Die in der Planzeichnung eingetragene Fläche A ist mit insgesamt 4 Schwarz-Eichen (*Quercus robur*) gemäß Eintrag in der Planzeichnung mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu bepflanzen und zu erhalten. Die restliche Fläche ist in einer Breite von 8 m mit Sträuchern der Pflanzliste M mit einer Pflanzgröße von 100-150 cm und einer Pflanzhöhe von 1 Sträucher* als Heckenhecke zu bepflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzliste der Schwarz-Eichen ist eine sträucherartige Fläche von 1 m² vorzusehen. Auf dem Grundstück 10 kann die Pflanzliste gemäß Eintrag in der Planzeichnung auf 7 m verringert werden.
12.5 Die Grundstücksgrenzen entlang der Straße "Viehtrift" an den Planstraßen A und B sowie des Erschließungsweges für das Grundstück 9 sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung mit einer Heckenhecke gemäß Pflanzliste G mit einer Pflanzgröße von 100-150 cm und einer Pflanzhöhe von 1 Sträucher* zu bepflanzen und als 1,5 m hohe und 2,5 m breite Hecke zu erhalten. Für Zuzufügen und Eingänge ist eine Unterschneidung der Hecke zulässig.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- WR Reines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- I Zahl der Geschosse als Höchstgrenze: 1 Vollgeschosß (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)
 - 0,2 Grundflächenzahl 0,2 (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 19 und 21a BauNVO)
 - FH 9,0 m über festgesetzter HN Firsthöhe (bzw. OK baulicher Anlagen) 9,0 m über festgesetzter HN
 - Festgesetzte Höhe über HN
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen** (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
 - E nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
 - Baugrenze / Baufenster (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 30-45° Zulässige Dachneigung 30-45°
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)
- Gründerbegrenzungslinie
 - Verehrfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrslenkungsbereich (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)
- Grünflächen** (§ 9 (2) 5 und (4), § 9 (1) 15 und (6) BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 5 (2) 5 und (4), § 9 (1) 15 und (6) BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 (2) 10 und (4), § 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a) und (6) BauGB
 - Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 (1) 25a) und (6) BauGB
 - Anpflanzungen von Sträuchern (§ 9 (1) 25a) und (6) BauGB
 - Anpflanzungen von Hecken (§ 9 (1) 25a) und (6) BauGB
 - Entfall eines Baumes (§ 9 (1) 25b) und (6) BauGB
- Sonstige Planzeichen** (gemäß PlanZVO 30)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

- Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.07.1994, Beschl.-Nr. MA 31/94.
Eichst. den 5.1997
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Anschlag-Bekanntmachungsfeldern vom 11.08.1994 bis zum 15.09.1994 erfolgt.
Eichst. den 5.1997
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 3 BauZVO beteiligt worden.
Eichst. den 5.1997
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist am 20.02.1996 durchgeführt worden.
Eichst. den 5.1997
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.04.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Eichst. den 5.1997
- Die Gemeindevertretung hat am 20.02.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt (Beschl.-Nr. MA 103/96).
Eichst. den 5.1997
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.04.1996 bis zum 10.05.1996 im Baumamt des Amtes Oberkrämer, Breite Str. 1, 16727 Eichst. während der dienstlichen Sprechzeiten nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegungstermine von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang an den Anschlag-Bekanntmachungsfeldern vom 20.02.1996 bis zum 15.05.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Eichst. den 5.1997
- Der katastermäßige Bestand am 16.05.1994 sowie die geometrische Einzelheit der Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.
Berlin, den 24.11.1994

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.09.1996 geprüft (Beschl.-Nr. MA 121/96). Das Ergebnis ist mitgeteilt.
Eichst. den 5.1997
- Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2443) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Marwitz den Bebauungsplan als Satzung. Die Begründung wird gemäß (Beschl.-Nr. MA 122/96 vom 17.09.1996).
Eichst. den 5.1997
- Die Gemeindevertretung hat am 18.02.1997 den Satzungsbeschl. Nr. MA 123/96 vom 17.09.1996 aufgehoben (Beschl.-Nr. MA 144/97).
Eichst. den 5.1997
- Die Gemeindevertretung hat am 18.02.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt (Beschl.-Nr. MA 144/97).
Eichst. den 5.1997
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.02.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Eichst. den 5.1997
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.03.1997 bis zum 20.03.1997 im Baumamt des Amtes Oberkrämer, Breite Str. 1, 16727 Eichst. während der dienstlichen Sprechzeiten nach § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG vorz. öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegungstermine von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang an den Anschlag-Bekanntmachungsfeldern vom 19.02.1997 bis 25.03.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Eichst. den 5.1997
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.04.1997 geprüft (Beschl.-Nr. MA 152/97). Das Ergebnis ist mitgeteilt.
Eichst. den 5.1997
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanentwürfe wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.05.1997 - Aktensachen - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Eichst. den 1997
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserniedrigenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.05.1997 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.05.1997 - Aktensachen - bestätigt.
Eichst. den 1997
- Die Bebauungsplanentwürfe sind hermit ausgefertigt.
Eichst. den 1997
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Anschlag-Bekanntmachungsfeldern vom 19.05.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und vom Mangel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 3 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erloschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a Absatz 1 Nummer 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19.05.1997 in Kraft getreten.
Eichst. den 1997
- Die Änderungen erfolgen aufgrund Genehmigungsschreiben des LBBW vom 07.07.97, Beitrittsbeschl. Nr. MA 197/97 vom

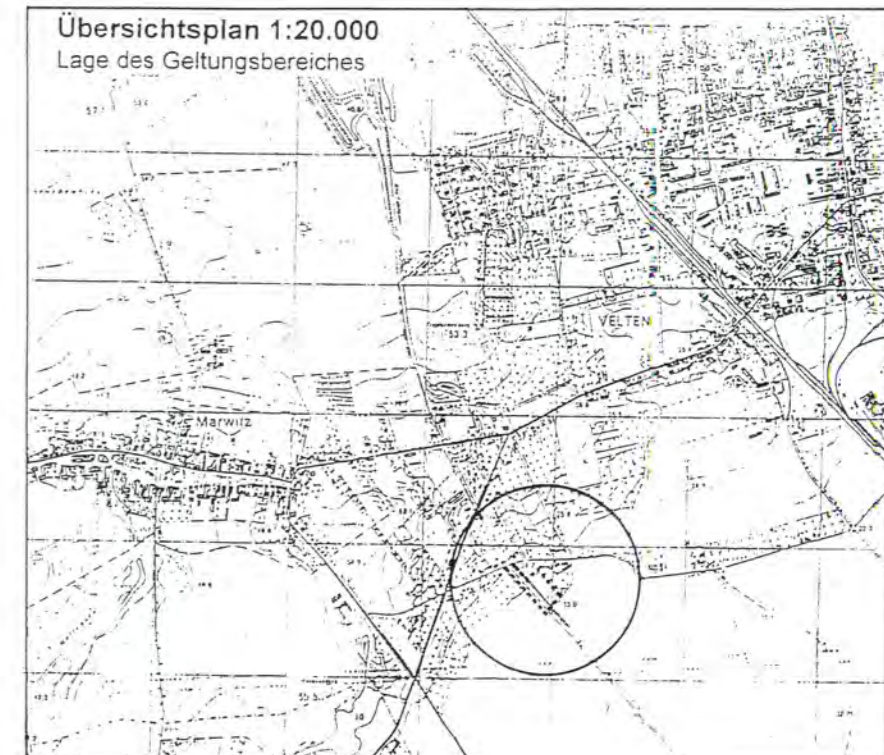
Bebauungsplan "An der Viehtrift"

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049)
 - Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 445).
 - Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZVO) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.1994 (GVBl. I S. 126), zuletzt geändert am 08.08.1994.
 - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. der Bek. vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 - § 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 20.05.1990.

BESTANDTEILE

Der Bebauungsplan besteht materiell-rechtlich aus den textlichen und den zeichnerischen Festsetzungen.

Weitere Bestandteile der Bebauungsplanakts sind die Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 4 Absatz 8 BauGB und der Grundordnung.



Auftraggeber: HERBERT UND KARIN LEBER
HINDENBURGDAW 55
12203 BERLIN

Projekt: BEBAUUNGSPLAN "AN DER VIEHTRIFT"
GEMEINDE MARWITZ - AMT OBERKRÄMER - KREIS OBERHADEL

Zeichnung: **PRÜFEXEMPLAR**

Plan-Nr.: 555/1 **Bearbeitet:** KI **Datum:** 22.04.1997

Maßstab: 1:500 **Gezeichnet:** Ga/KJ **Datum:** 22.04.1997

PROF. DR. K. NEUMANN + PROF. DIPL.-ING. J. HOFFMANN
LANDSCHAFTSARCHITECTEN • BIOLOGEN • INGENIEURE • SACHVERSTÄNDIGE

BUNDESALLEE 88, 12161 BERLIN-FRIEDENAU, TEL.: 859 43 55