Zeichenerklärung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 0.3 — Grundflächenzahl
- FH max. / WH max. — Maximale First-/Wandhöhe
- II — Zahl der Vollgeschosse
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- PD — Pultdach
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- D — Nur Doppelhäuser zulässig
- H — Nur Hausgruppen zulässig
- ED — Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Na — Nebenanlagen (siehe Textteil)
- MAX. 2WE — Maximal 2 Wohnungen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/Mass
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen/Bauweise
- Strassenbegrenzungslinie Strassenfläche/Fussweg Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkierungsfläche
- Radweg/Fussweg
- Radweg/Fussweg mit Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Benutzer der Flurstücke im WA 5 und der Ver- und Entsorgungsunternehmen und des Brand- und Katastrophenschutzes
- × 57.60 — Höhe der geplanten Straßenoberkante ü.NN
- P — Öffentliche Parkplätze
- Öffentliche Grünfläche
- Grünzug
- Spielwiese
- Spielplatz
- V — Verkehrsgrün
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - FNL 1: Wiese und verschiedene Holzstrukturen
  - FNL 2: Sukzessions Fläche
  - FNL 3: Waldsaumgestaltung
  - FNL 4: Gras- und Hochstaudenflur mit Solitärgehölzen
- Waldfläche (nachrichtliche Übernahme gem. §9(6) BauGB)
- Pflanzgebot 1: Einzelbäume
- Pflanzgebot 2: Einzelbäume
- Erhaltungsbindung Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
- Versickerungsfläche
- Firstrichtung
- Stellung der Gebäude und Firstrichtung
- ST/GA GST/GGA — überdachte Stellplätze/Garagen Gemeinschaftsgaragen/Gemeinschaftsstellplätze
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)
- Versorgungsfläche Abfall
- FR1 — Fahrrecht (siehe planungsrechtl. Festsetzungen)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig. (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Ebenfalls nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 (9) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 WA 1

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Grundflächenzahl

Folgende Gebäudehöhen werden festgesetzt:

WH max: 4,50 m
FH max: 8,80 m

Nebenanlagen:

WH max: 3,00 m
FH max: 5,00 m

2.2 WA 2

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Grundflächenzahl, Wand- und Firsthöhe.

Folgende Gebäudehöhen werden festgesetzt:

WH max: 4,50 m
FH max: 8,80 m

2.3 WA 3

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Grundflächenzahl, Wand- und Firsthöhe.

Folgende Gebäudehöhen werden festgesetzt:

WH max: 6,50 m
FH max: 10.00 m

2.4 WA 4

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Grundflächenzahl, Wand- und Firsthöhe.

Folgende Gebäudehöhen werden festgesetzt:

WH max: 10,00 m
FH max: 14,00 m

Die Zahl der Wohnungen (WE) ist im WA 4 auf 2 WE je Wohngebäude beschränkt.

2.5 WA 5

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Grundflächenzahl, Wand- und Firsthöhe.

Folgende Gebäudehöhen werden festgesetzt:

WH max: 10,00 m
FH max: 14,00 m

2.6 WA 1 – WA 5

Die Wandhöhe wird zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem First gemessen.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird 30cm über der in der Mitte der Fassadenlänge gemessenen Straßenhöhe festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist die dem Gebäude am Nächsten liegende Straße maßgebend. Abweichungen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe von +/- 30cm sind zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

E = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H = offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Im Plan durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO i.V.m. § 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO als Gebäude sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Na = Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO als Gebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in der mit Na gekennzeichneten Fläche zu errichten. Sie können an die Grenze zu einem seitlichen Nachbarn angebaut werden, zur Grenze zum gegenüberliegenden seitlichen Nachbargrundstück müssen Abstandsflächen eingehalten werden, (§ 14 (1) BauNVO und § 9 (1) 4 BauGB).

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr 4 BauGB)

In den Baugebieten WA1 sind Garagen und überdachte Stellplätze in der mit Na gekennzeichneten Fläche zu errichten (siehe hierzu auch 5.) Na).
In den Baugebieten WA2, WA3 und WA4 sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks- fläche oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden.

In WA5 sind gemäß § 12 (6) BauNVO Stellplätze und Garagen unzulässig (siehe hierzu 7.)).

7. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)

Gemäß § 21a (2) BauNVO sind die Flächen der Gemeinschaftsanlage (§ 9 (1) 22 BauGB) bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche auf die Grundstücksfläche im WA 5 im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen.

8. Mit Fahrrechten zu belastende Flächen (§9 (1) 21 BauGB)

FR1 = Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Benutzer der Flurstücke im WA5 und der Ver- und Entsorgungsunternehmen und des Brand- und Katastrophenschutzes.

9. Höhenlage (§9 (2) BauGB)

In der Kompensationsfläche 1 (FNL 1) ist auf der gesamten Länge eine Erdanschüttung bis maximal 60,5 ü.NN zulässig.

10. Grünordnerische Festsetzungen

10.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

10.2 Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Pflanzgebot 1 Einzelbäume
An den gekennzeichneten Stellen (+/-3 m) sind großkronige Laubbäume folgender Qualität zu pflanzen: 20-25 cm STU.
Es wird empfohlen, die in der Pflanzenliste: 'großkronige Laubbäume' aufgeführten Arten zu verwenden.

Pflanzgebot 2 Einzelbäume
An den gekennzeichneten Stellen (+/- 3 m) sind Laubbäume folgender Qualität zu pflanzen: 16-18 cm STU.
Es wird empfohlen, die in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden.

Pflanzgebot 3
Für jeweils 6 Stellplätze ist ein Laubbaum folgender Qualität zu pflanzen: 16-18 cm STU. Es sind die in den Pflanzenlisten 'großkronige Laubbäume' aufgeführten Arten zu verwenden.
Es wird empfohlen, großkronige Laubbäume zu verwenden. Für die Baumstandorte sind offene Baumscheiben von mind. 16 qm vorzusehen.

Pflanzgebot 4 Einzelbäume
Auf den Baugrundstücken und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind je 100 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Baum folgender Qualität: 16-18 cm STU oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Es wird empfohlen, die in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden.
Sind auf dem Baugrundstück bereits Bäume vorhanden, oder über andere Pflanzgebote festgesetzt, so sind diese anrechenbar.

Pflanzgebot 5 Begrünung von Fassaden und überdachten Stellplätzen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fassaden ohne Fensteröffnungen mit mehr als 30 qm Fassadenfläche dauerhaft zu begrünen. Je 1,5 m Wandlänge ist mindestens eine Rank- oder Kletterpflanze zu pflanzen.
Bei Errichtung eines überdachten Stellplatzes ist dieser zu begrünen.
Zur Begrünung wird empfohlen, die in der Pflanzenliste: 'Fassadenbegrünung' aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden.

10.3 Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist der Baumbestand einschließlich seines Unterwuchses zu erhalten.

10.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Kompensationsfläche 1 (FNL 1): Wiese und verschiedene Gehölzstrukturen

Kompensationsfläche 2 (FNL 2): Sukzessionsfläche

Kompensationsfläche 3 (FNL 3): Waldsaumgestaltung

Kompensationsfläche 4 (FNL 4): Gras- und Hochstaudenflur mit Solitärgehölzen

Versickerungsfläche gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB
Das anfallende Dach- und Hofwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

10.5 Pflanzenlisten

Pflanzliste: großkronige Laubbäume
Quercus robur (Stiel-Eichen)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Aesculus hippocastanum (Gemeine Roßkastanie)

Pflanzenliste: klein- und mittelkronige Laubbäume
Sorbus – Arten (Vogelbeere, Ebersche, Mehlbeere)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Populus tremula (Zitter-Pappel)
Quercus – Arten (Eiche)

Pflanzenliste: Sträucher und Bäume der hpnV (und sonstige kulturhistorisch bedeutsame Gehar ölze)

Bäume
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Pinus sylvestris (Wald-Kiefer)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Populus tremula (Zitter-Pappel)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Prunus mahaleb (Steinweichsel)
Pyrus communis (Wildbirne)
Malus sylvestris (Holzapfel)

Sträucher
Frangula alnus (Faulbaum)
Sarothamnus scoparius (Besenginster)
Rosa canina (Hundsrose)

Pflanzenliste: Obstgehölze

Apfel:
Baumann-Renette, Boiken, Cox Orange, Charlomowsky, Danziger Kantapfel, Gelber Bellefleur, Großer Bohnapfel, Graue franz. Renette, Haberts-Renette, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Königs-Kurzstiel, Kasseler Renette, Landsberger Renette, Ontarioapfel, Pfirsichroter Sommerapfel, Prinzenapfel, Purpurroter Cousinot, Rote Sternrenette, Roter Eiserapfel, Schöner von Boskop, Trierer Weinapfel

Birnen:
Köstliche von Charneau, Clapps Liebling, Gute Luise, Pastorenbirne, Williams Christ

Kirschen:
Kassins Frühe, Frühe der Mark, Knauffs Schwarze, Spansche Knorpel

Zwetschgen:
Ersinger Frühzwetschge

Pflanzenliste: Fassadenbegrünung
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Schlinger
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein), Selbstklimmer
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Schlinger
Hedera helix (Efeu), Selbstklimmer
Wildformen der Clematis (Waldrebe), Ranker
Lonicera spec. (Geißblatt), Schlinger
Kletterrosen in Sorten, Spreizklimmer
Vitis (Weinrebe), Ranker

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 89 BbgBO)

1. Dachgestaltung (§ 89 (1) Nr. 1 BbgBO)

1.1 Dachform/-neigung WA 1

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 35° und 45°.

Abweichungen von der Dachneigung und -form können zugelassen werden:

für Dachgauben, Krüppelwalme, Zwerchgiebel und Anbauten.

1.2 Dachform/-neigung WA 2 und WA 3

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 35° und 45°.

Abweichungen von der Dachneigung und -form können zugelassen werden:

für Dachgauben, Krüppelwalme, Zwerchgiebel und Anbauten.

1.3 Dachform/-neigung WA 4 und WA 5

Zulässig sind Satteldächer und Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 20° und 35°.

Abweichungen von der Dachneigung und -form können zugelassen werden:

für Dachgauben, Krüppelwalme, Zwerchgiebel und Anbauten.

1.4 Dachdeckung

WA 1 bis WA 3

Zulässig sind rote, rotbraune und anthrazitfarbene Ziegel bzw. Dachsteine.

WA 4 und WA 5

Zulässig sind rote, rotbraune und anthrazitfarbene Ziegel bzw. Dachsteine und Zinkdeckung.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude und der unbebauten Fläche (§ 89 (1) Nr. 1 und 4 BbgBO und §9 (1) BbgBO)

2.1 Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel sowie Glas für die Fenster auszuführen. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2.2 Überdachte Stellplätze

Kunststoff- und Blechabdeckungen sind nicht zulässig.

2.3 Nicht überdachte Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind in Pflasterbelag mit Rasenfugen oder Rasengittersteinen auszuführen.

2.4 Oberflächen

Stellplätze, Höfe und Hofzufahrten
Nicht überdachte Stellplätze, Höfe und Hofzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (Rasengittersteine, großfugiger Pflasterbelag (aus naturstein-, Klinker- und/oder farbigem Betonpflaster oder -platten), Schotterrasen, wassergebundener Decke).

Nicht überbaute Flächen gemäß § 9 (1) BbgBO
Für die Gehölzpflanzungen sind nicht mehr als 40% Koniferen zu verwenden. Dabei sind vorzugsweise Pinus sylvestris (Wald-Kiefer) zu pflanzen. Es sind überwiegend Laubgehölze der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden (vgl. Pflanzlisten 'Bäume und Sträucher der hpnV').

3. Einfriedigungen (§ 89 (1) Nr. 5 BbgBO)

Vorgärten
Zäune und Hecken sind bis zu einer Höhe von max. 80 cm über der mittleren Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. (Diese Höhe ist das Mittel aus den Straßenhöhen an den Schnittpunkten der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente.) Sie sind mind. 0,5 Meter von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt zu errichten bzw. zu pflanzen. Geschlossene Zäune, Palisadenzäune und Zäune aus Metall sind nicht zulässig (vgl. Pflanzliste "Bäume und Sträucher der hpnV").

Gärten
Zur Abgrenzung der einzelnen Baugrundstücke untereinander sind ausschließlich lebende, aus heimischen Gehölzen bestehende Einfriedungen wie geschnittene oder freiwachsende Hecken, Solitärsträucher, Heister ect. zulässig. In die Gehölzpflanzung kann ein Maschendraht gezogen werden(vgl. Pflanzliste "Bäume und Sträucher der hpnV").

LANDKREIS TELTOW-FLÄMING DER LANDRAT
zum Bescheid vom 21.3.2000

C. Hinweise

1. Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind als Bestandteil des Lageplanes mindestens 2 Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhe hervorgehen.

2. Erdaushub

Anfallender Baugrubenaushub ist soweit möglich im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen.

Überschüssiger Boden, insbesonderer kulturfähiger Oberboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und Rekultivierungs- oder Landschaftsbauflächen im Gemeindegebiet zuzuführen.

3. Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen oder ähnliches, entdeckt werden, sind diese unverz üglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Potsdam, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG).

4. Düngemittel- und Pestizideinsatz

Der Düngemitteleinsatz ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zu minimieren. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht gestattet.

5. Hinweis zu den grünordnerischen Festsetzungen

zu 9.1 Öffentliche Grünflächen:

Grünzug
Auf den Flächen ist das Aufkommen von Spontanvegetation zu ermöglichen oder es hat eine Wiesenansaat zu erfolgen.

Spielwiese
Eine Spielwiese ist anzulegen, die Spielmöglichkeiten für Kinder aller Alterstufen bietet.

Spielplatz
Ein Spielplatz ist zu gestalten, der Spielmöglichkeiten für Kinder ab 6 Jahren bietet.

zu 9.2 Pflanzgebote

Zur Absicherung der Qualität der Baumpflanzungen sollen die Bäume des Pflanzgebots 1 die Pflanzqualität '4 x v und m.B.', die Bäume der Pflanzgebote 2-4 die Pflanzqualität '3 x v und m.B.' aufweisen.

zu 9.4 Kompensationsfläche 1:

Die Wiese ist mit Hilfe der natürlichen Sukzession zu entwickeln.
Die Ausbildung der Gehölzstrukturen hat über eine Bepflanzung und den Bestand zu erfolgen.

zu 9.4 Kompensationsfläche 2:

Die Vegetationsstrukturen sind mit Hilfe der natürlichen Sukzession zu entwickeln.

zu 9.4 Kompentationsfläche 3:

Der Waldsaum ist mit Hilfe der natürlichen Sukzession und ergänzender Gehölzpflanzung zu entwicklen.

zu 9.4 Kompentationsfläche 4:

Die Gras- und Hochstaudenflur ist mit Hilfe der natürlichen Sukzession zu entwickeln. Zusätzlich ist die Pflanzung von Solitärgehölzen zulässig.

zu 9.4 Versickerungsfläche:

Die Versickerungsflächen (nicht verdichtet und wasserdurchlässig) sind von Versiegelung sowie von Zier- und Nutzgartenanlagen freizuhalten. Die Vegetationsstrukturen sind mit Hilfe der natürlichen Sukzession zu entwickeln, d.h. von Zier- und Nutzgartenanlagen und anderen Anpflanzungen und Ansaaten freizuhalten. Bestandziel ist eine Gras- bzw. Hochstaudenflur.

Versickerungsflächen im Straßenraum

Zur Versickerung des auf den Straßenflächen anfallenden Regenwassers sind innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen seitlich der Straßen offene, begrünte Versickerungsflächen auszuformen.
Zur Sicherung der Rückhaltung und Versickerung des von den Straßenflächen abfließenden Regenwassers ist im Bereich der Versickerungsflächen eine Befestigung nur für die Grundstückszuwegungen zulässig, und zwar je Grundstück nur eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 3 m.
Die Versickerungsflächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.

Fuß-, Radwege und Parkplatzanlagen
Die Fuß- und Radwege sowie die Parkplatzanlagen sind in wassergebundener Form auszuführen, soweit es aus Sicht der Wasserwirtschaft vertretbar ist.

6. Schutz des Baumbestandes

Es ist die Baumschutzverordnung des Kreises Teltow-Fläming vom 17. Juli 1994 (GVBl. Bbg. Teil I Nr. 41 S. 560 vom 12. Juli 1994) zu beachten.

Gemäß § 2 Abs. 1 der Baumschutzverordnung ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten.
Beabsichtigte Baumfällungen sind gemäß § 5 der Baumschutzverordnung genehmigungspflichtig. Der Antrag ist gemäß § 6 der Baumschutzverordnung unter Angabe der Baumart, des Stammumfanges des baumes, dem Zustand des Baumes, einer Lageskizze und eines Fotos des Baumes schriftlich bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Zum Schutz des Baumbestandes während der Bauarbeiten sind die RAS-LG 4 'Vorschriften zum Schutz der zu erhaltenden Vegetationsbestände' und die DIN 18 920 zu beachten.

Die Anlage von Fuß- und Radwegen innerhalb des Grünzuges sollte so erfolgen, daß möglichst keine bestehenden Bäume gefällt werden müssen.

7. Anlage von Kinderspielplätzen

Bei der Anlage von Kinderspielplätzen ist die DIN 18034 zu beachten.

8. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 89 BbgBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 89 BbgBO zuwiderhandelt.

Verfahrensdaten

Gesetzliche Grundlagen			
Bau GB	in der Fassung	vom	27.08.97
BauNVO	in der Fassung geändert am	vom	31.01.1990 22.04.1993
BbgBO	in der Fassung	vom	01.06.1994
PlanZVO		vom	18.12.1990

Fläche: ca. 16.28 HA
Gemarkung Zehrensdorf, Flur 15, betroffene Flurstücke: 137, 202, 318-323, 325-327, 329-356, 373-381.
teilweise betroffene Flurstücke: 201, 213, 203, 208, 187.

Die Verfahrensschritte 1. bis 4. wurden auf der Grundlage des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 , durchgeführt, alle nachfolgenden Schritte gemäß § 233 (1) BauGB auf der Grundlage des Bau GB in der Fassung vom 27.08.1997.

1. Die Gemeinde hat am 21.05.96 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom .... bis .... sowie durch Abdruck im Amtsblatt ~~des Amtes~~ Zossen am 13.11.97 erfolgt.

Zossen, 19.06.00
(Ort, Datum, Siegelabdruck) .... Der Amtsdirektor

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Zossen, 19.06.00
(Ort, Datum, Siegelabdruck) .... Der Amtsdirektor

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.03.98 durchgeführt worden. / ~~Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom .... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

Zossen, 19.06.00
(Ort, Datum, Siegelabdruck) .... Der Amtsdirektor

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.11.97 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.1 BauGB aufgefordert worden.

Zossen, 19.06.00
(Ort, Datum, Siegelabdruck) .... Der Amtsdirektor

5. Die Gemeindevertretung hat am 25.03.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Zossen, 19.06.00
(Ort, Datum, Siegelabdruck) .... Der Amtsdirektor

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 27.4.98 bis zum 29.05.98 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentliche ausgelegen:

Mo + Mi 8.00-12.00 und 13.00-15.00 Uhr
Di 8.00-12.00 und 13.00-16.00 Uhr
Do 8.00-12.00 und 13.00-18.00 Uhr
Fr 8.00-12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.04.98 im Amtsblatt des Amtes Zossen sowie durch Aushang in der Zeit vom 02.04.98 bis 29.05.98 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zossen, 19.06.00
(Ort, Datum, Siegelabdruck) .... Der Amtsdirektor

7. Die verwendete Planunterlage 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 Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) .... Der Amtsdirektor

8. Die Gemeinde hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.06.98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zossen, 19.06.00
(Ort, Datum, Siegelabdruck) .... Der Amtsdirektor

)* Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 25.05.99 bis zum 11.06.99 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. ~~(Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten).~~

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.05.99 im Amtsblatt des Amtes Zossen sowie durch Aushang in der Zeit vom 10.05.99 bis zum 12.06.99 ortsüblich bekannt gemacht worden.

~~oder:~~

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Zossen, 19.06.00
(Ort, Datum, Siegelabdruck) .... Der Amtsdirektor

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.06.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.06.98 gebilligt. sowie satzungsänd. v. 10.11.99

Zossen, 19.06.00
(Ort, Datum, Siegelabdruck) .... Der Amtsdirektor

Vorsitzender d. Gemeindevertretung

10. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.03.00 – AZ: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

Zossen, 19.06.00
(Ort, Datum, Siegelabdruck) .... Der Amtsdirektor

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.05.00 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.06.00 AZ: 61.07.03/00 bestätigt.

Zossen, 07.07.00
(Ort, Datum, Siegelabdruck) .... Der Amtsdirektor

12. Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Zossen, 07.07.00
(Ort, Datum, Siegelabdruck) .... Der Amtsdirektor

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.07.00 im Amtsblatt .... (Zeitung oder Amtsblatt der Gemeinde) – bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom .... bis zum .... ortsüblich 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. 2 BauGB) sowie auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 12.07.00 in Kraft getreten.

Zossen, 13.07.00
(Ort, Datum, Siegelabdruck) .... Der Amtsdirektor

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie sind hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wildau, 06. ...
(Ort, Datum, Siegelabdruck) .... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Wünsdorf, den

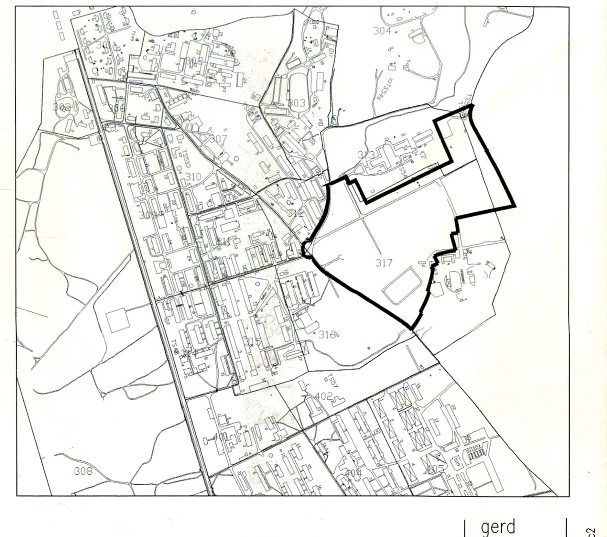
.... Amtsdirektor

gerd baldauf FREIER ARCHITEKT BDA SCHREIBERSTRASSE 27 70199 STUTTGART TEL. 0711/96787-0

.... Planverfasser

GEMEINDE WÜNSDORF

Bebauungsplan "Am Eichenhain"



M. 1:1000
13.04.1999
geändert 10.11.1999
geändert 16.05.2000

1. gesiegelter Plan

gerd baldauf ARCHITEKTUR STÄDTEBAU

Dr. Ing. Gerd Baldauf . Freier Architekt
Schreiberstr. 27, 70199 Stuttgart , Telefon (0711) 96787-0 , Telefax 96787-22

\103-1\bp\bpwuns.dwg.....\103-1\pcp\bpwuns.pc2