

Die Flurkarte ist eine Abzeichnung der im Jahre 1869 durch Kohles gefertigten Neumessungskarte nebst Ergänzungen Feldvergleich 1937 und 1949

Landesregierung Brandenburg, herausgegeben 1951

bestätigt: *S. A. ...*

Nauen, den *28.06.1995*



ZEICHENERKLÄRUNG

- Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
 - 8 Bodendenkmal Nr. 8: Bestattungsort der Jungsteinzeit
 - 9 Bodendenkmal Nr. 9: Siedlung der Jungsteinzeit, Bronzezeit, römische Kaiserzeit
 - 10 Bodendenkmal Nr. 10: mittelalterlicher / historischer Dorfkern Karpzow
 - 13 Bodendenkmal Nr. 13: Siedlung der Slawenzeit und des Mittelalters
 - 14 Bodendenkmal Nr. 14: Siedlung der Bronzezeit / Eisenzeit, Grabfelder der Bronzezeit
 - 15 Bodendenkmal ohne Nummer mittelalterlicher / historischer Dorfkern Buchow

1. FESTSETZUNGEN (SATZUNGSINHALTE)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- Außenbereichsgrundstücke, die gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Abrundung des Innenbereiches in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden. **Abrundungen**
- Außenbereichsgrundstücke, die gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG über § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 hinaus in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden. **Erweiterte Abrundungen**
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kirchhof" (gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB)
- Baugrenze (gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB)
- Abstandsmaß in Meter (m) der Grenzlinie des Geltungsbereiches bezogen auf Katastergrenzen.

2. SONSTIGE ZEICHEN UND DARSTELLUNGEN

- EA1 Bezeichnung der Abrundungsbereiche zum Zweck der Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen, z. B. EA1
 - Grenze des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans "Am Igelpfuhl"
- 3. BESTANDSANGABEN (AUSWAHL)**
- Flurstück mit Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
 - Bestandteile Gebäude, die bereits in der verwendeten Flurkarte enthalten waren
 - Nachträgliche Bestandsergänzung 2: Bestandsangabe ehemalige Landwirtschaftsbauten
 - Flurgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Nachträgliche Bestandsergänzung 1: Haupt- und Nebengebäude Ortsbebauung
 - Nachträgliche Bestandsergänzung 3: Bereits realisierte Wohngebäude im Geltungsbereich des V- & E-Plans "Am Igelpfuhl" / Stand 11/95

Hinweis: Die nachträgliche Bestandsergänzung erfolgte im Ergebnis von Luftbildauswertungen und Ortsbegehungen.

Teil 2: Textfestsetzungen

auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 09. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) und des Maßnahmen-Gesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) i. V. m.

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1997 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458) und
- dem Brandenburgischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), geändert durch 1. ÄndG vom 15.12.1993 (GVBl. I S. 510).

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Erweiterte Abrundungsflächen EA1 und EA2

Auf den durch Abrundung in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Flächen EA1 und EA2 sind ausschließlich Wohngebäude sowie zugehörige Garagen, Stellplätze und Wohnzwecken dienende Nebenanlagen und Nebengebäude zulässig.

(§ 4 Abs. 2a Satz 1 Nr. 3 BauGB - MaßnahmenG i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 und § 9 Abs. 1 BauGB)

1.2 Abrundungsfläche A2

Innerhalb der Abrundungsfläche A2 wird die Teilfläche A2/1 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kirchhof" festgesetzt.

(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

Für jedes Baugrundstück, das innerhalb der durch Abrundung in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Flächen A1, A2 und A3 sowie EA1 und EA2 liegt, wird eine Grundflächenzahl von jeweils 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen

3.1 Auf jedem Baugrundstück innerhalb der durch Abrundung in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Flächen A1, A2, A3, EA1 und EA2 sind im Zuge von Baumaßnahmen je angefangene 50 qm versiegelter Fläche ein Obstbaum (Hochstamm, Sämlingsunterlage), mindestens jedoch zwei

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 28.06.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom 08.08.1994 bis zum 28.08.1994 erfolgt.
- Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.11.1995 frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Karte (Teil 1) und den Textfestsetzungen (Teil 2) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 08.07.1996 bis zum 09.08.1996 während folgender Zeiten:
 - montags und donnerstags von 7.00 Uhr bis 15.30 Uhr,
 - dienstags von 7.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie
 - freitags von 7.00 Uhr bis 12.30 Uhr
 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.06.1996 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht worden. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.06.1996 von der öffentlichen Auslegung des Entwurfs informiert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der betroffenen Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 03.09.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wustermark, *28.06.1995* *S. A. ...* Bürgermeister Buchow - Karpzow

Wustermark, *28.06.1995* *S. A. ...* Bürgermeister Buchow - Karpzow

Wustermark, *28.06.1995* *S. A. ...* Bürgermeister Buchow - Karpzow

5. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom *28.06.1995*

- Nauen, *28.06.1995* *S. A. ...* Bürgermeister Buchow - Karpzow
- Wustermark, *28.06.1995* *S. A. ...* Bürgermeister Buchow - Karpzow
- Wustermark, *28.06.1995* *S. A. ...* Bürgermeister Buchow - Karpzow
- Wustermark, *28.06.1995* *S. A. ...* Bürgermeister Buchow - Karpzow
- Wustermark, *28.06.1995* *S. A. ...* Bürgermeister Buchow - Karpzow

GEMEINDE BUCHOW - KARPZOW / AMT WUSTERMARK

KLARSTELLUNGSSATZUNG MIT ABRUNDUNGEN

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG

Obstbäume, mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.2 Zusätzlich sind innerhalb der durch Abrundung in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Flächen A1, A2, A3, EA1 und EA2 für jeden gefällten Obstbaum ab einem Stammumfang von 60 cm zwei Neupflanzungen mit einem Stammumfang von 18/20 cm vorzunehmen.

Ab dem dritten Obstbaum ist es zulässig, anstelle jeweils eines Obstbaumes eine freiwachsende Hecke einheimischer, standortgerechter Arten von 10 m Länge zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.3 Die nach 3.1 und 3.2 anzupflanzenden Obstbäume sind zuerst im hinteren Grundstücksbereich, gesehen von der Erschließungsstraße, anzupflanzen.

Sofern die vorhandene gesamte Grundstücksfläche für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht ausreicht, ist es ausnahmsweise zulässig, diese Maßnahmen außerhalb des betroffenen Grundstücks, jedoch innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung und auf öffentlichen Flächen vorzunehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG)

4. Bodenversiegelung

Auf allen Baugrundstücken innerhalb der durch Abrundung in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Flächen A1, A2, A3, EA1 und EA2 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

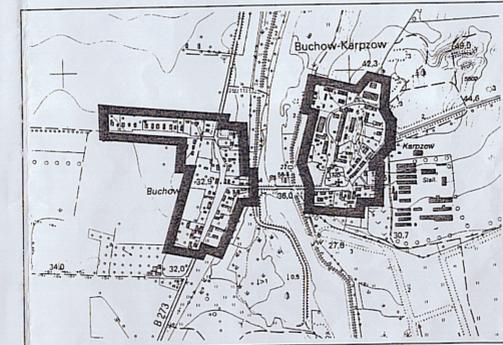
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 3 BbgNatSchG)

5. Pflanzliste

Bei Anwendung der Festsetzung Nr. 3.2 sind nachfolgend genannte Pflanzarten zu verwenden:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Blutroter Hartnagel	Cornus sanguinea
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Frangula alnus
Schlehe	Lonicera xylosteum
Purpier - Kreuzdorn	Prunus spinosa
Hunds - Rose	Rhamnus cartharticus
Hackdorn - Rose	Rosa canina
Kratzbeere	Rosa corymbifera
Brombeere	Rubus caesius
Sal - Weide	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Salix caprea
Gemeiner Schneeball	Sambucus nigra
	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



August 1996
Ergänzung und Änderung Mai 1997

PFRÖGNER, ZIPSE UND PARTNER
Stadtplaner und Architekten
unter Mitarbeit von Dipl.-Ing. T. Pützschel / Stadtplaner

Lennestraße 43a, 14469 Potsdam
Telefon: 0331 - 90983-0 / Fax: 0331 - 90983-10