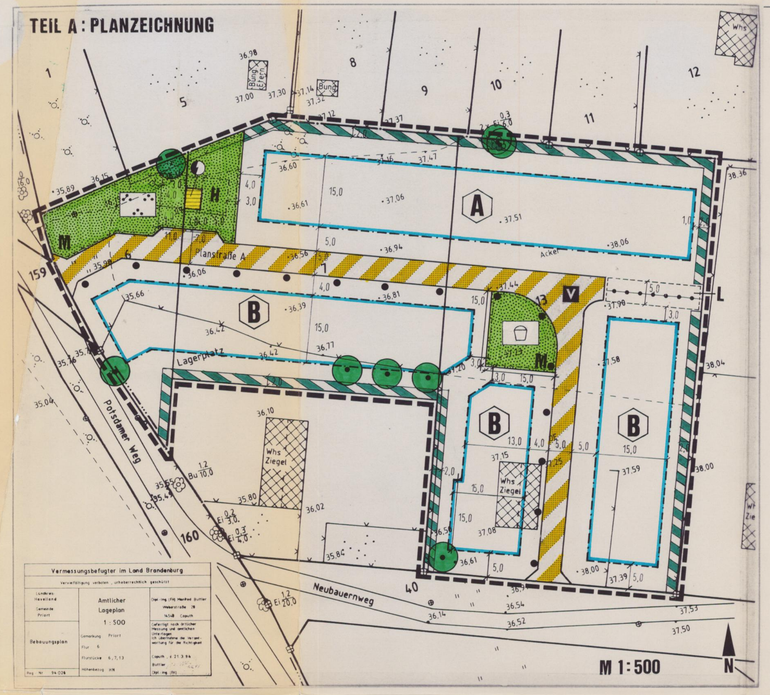
# TEIL A : PLANZEICHNUNG




# BEBAUUNGSVORSCHLAG

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

BAUGEBIETSBEZEICHNUNG
für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL:

| Baugebiet | Art der Nutzung | Maß der Nutzung | | | Bauweise |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschoßflächenzahl (GFZ) | |
| A | WA | II | 0,3 | 0,45 | $a_1$ |
| B | WA | I | 0,3 | 0,3 | $a_2$ |

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO) als Höchstgrenze, z.B. II

0,2 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO) z.B. GRZ 0,2

(0,4) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 20 BauNVO) z.B. GFZ 0,4

DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

$a_1$ — ABWEICHENDE BAUWEISE Nr. 1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

$a_2$ — ABWEICHENDE BAUWEISE Nr. 2 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

BAUGRENZE

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

H — GEMEINSCHAFTSANLAGE FÜR ZENTRALE WÄRMEVERSORGUNG

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V — VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 42 Abs. 4a StVO)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

TRANSFORMATORENSTATION

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHE:

PARKANLAGE — KINDERSPIELPLATZ

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

M — GEHRECHT zugunsten der Allgemeinheit

L — GEHRECHT zugunsten der Allgemeinheit und FAHRRECHT zugunsten der Anlieger

FLÄCHE FÜR ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN / BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

FLÄCHE FÜR ANPFLANZUNGEN

ERHALTUNG VON BÄUMEN

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als zulässige Traufhöhe bzw. Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand und als zulässige Firsthöhe bzw. höchster Punkt des Gebäudes bezogen auf den Höhenbezugspunkt von 37,25 ü. HN wie folgt festgesetzt.

| | | |
|---|---|---|
| Zahl der Vollgeschosse | I | II |
| zulässige Traufhöhe (m) | 3,0 | 4,0 |
| zulässige Firsthöhe (m) | 9,0 | 10,0 |

3. In den Gebieten mit abweichender Bauweise $a_1$ dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 15 m unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände errichtet werden.
In den Gebieten mit abweichender Bauweise $a_2$ dürfen Einzelhäuser bis zu einer Länge von 12 m unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände errichtet werden.

4. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen, usw.) um bis zu 1,0 m ist zulässig.

5. Garagen und Carports sind so zu errichten, daß ihre vordere Fluchtlinie mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist.

6. Die Fläche L ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten; die Fläche M ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung H dient der Unterbringung einer Anlage für die zentrale Wärmeversorgung des Gebietes.

8. Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege sowie Stellplätze und Grundstückszufahrten dürfen nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau befestigt werden. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguß sind unzulässig.

9. Innerhalb der privaten Grünfläche / Parkanlage sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind als Wiesen zu erhalten.

10. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß Liste der standortgerechten, gebietstypischen Gehölze der Festsetzung Nr. 11 zu pflanzen oder zu erhalten.

11. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, gebietstypische Bäume und Sträucher entsprechend der folgenden Pflanzliste zu verwenden. Zur gestalterischen Akzentuierung können darüber hinaus auf den privaten Grundstücken bis zu 10% Ziergehölze verwendet werden.

LISTE DER STANDORTGERECHTEN, GEBIETSTYPISCHEN GEHÖLZE

BÄUME:
Betula pendula, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Malus sylvestris, Prunus avium, Prunus cerasus, Prunus domestica, Prunus padus, Pyrus communis, Quercus petraea, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Sorbus torminalis, Tilia cordata
Hänge-Birke, Hainbuche, Rotbuche, Gemeine Esche, Apfel, Vogelkirsche, Sauer-Kirsche, Pflaume, Auen-Traubenkirsche, Birne, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Nordische Eberesche, Elsbeere, Winterlinde
Rhamnus frangula, Ribes alpinum, Rosa canina agg., Rosa corymbifera, Rosa rubiginosa, Rosa tomentosa, Rubus caesius, Rubus fruticosus, Sambucus nigra, Sorbus aucuparia
Faulbaum, Stachelbeere, Hunds-Rose, Hecken-Rose, Wein-Rose, Filz-Rose, Kratzbeere, Gewöhnliche Brombeere, Himbeere, Schwarzer Holunder, Nordische Eberesche

STRÄUCHER:
Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Lonicera periclymenum, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhamnus catharticus
Roter Hartriegel, Haselnuß, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Wald-Geißblatt, Gem. Heckenkirsche, Schlehe, Purgier-Kreuzdorn

SELBSTKLIMMER:
Hedera Helix, Hydrangea petiolaris, Parthenocissus quinque
Gemeiner Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein

GERÜSTKLETTERPFLANZEN:
Clematis alpina, Clematis vitalba, Humulus lupulus, Lonicera capsifolia, Polygonum aubertii, Vitis vinifera
Alpen Weinrebe, Gemeine Weinrebe, Heimischer Hopfen, Jelängerjelieber, Knöterich, Echter Wein

12. Für die festgesetzte Anpflanzung der Bäume auf den Grundstücken entlang der Planstraße A sind Prunus avium (Vogelkirsche) zu verwenden. Bei Grundstückszufahrten sind Abweichungen des Pflanzstandortes von bis zu 2m zulässig.

13. Fassadenabschnitte (Haupt- und Nebengebäude) ohne Öffnungen mit mehr als 3 m Länge sind mit Rank- und Kletterpflanzen entsprechend der Liste der standortgerechten Bäume und Sträucher gemäß Festsetzung Nr.11 zu begrünen. Rankhilfen sind zulässig.

14. Flachdächer von mehr als 5 m² sind zu begrünen.

15. Innerhalb der Fläche für Anpflanzung sind je angefangene 50 m² mindestens 1 Baum und je angefangene 1,5 m² 1 Strauch gemäß Festsetzung Nr. 11 zu pflanzen oder zu erhalten.

16. Für die Anpflanzung von Bäumen gemäß Festsetzung Nr. 9, 10 und 15 sind nur Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm anrechenbar. Für die Anpflanzung von Bäumen gemäß Festsetzung Nr. 12 sind nur Bäume mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm anrechenbar.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BbgBO)

1. Doppelhäuser müssen folgende äußere Gestaltung aufweisen:
Zulässig ist nur Putz. Als Fassadenanstrich sind folgende RAL-Farben (Pastellfarben weiß, gelb, grün, grau) zulässig: 1000, 1001, 1002, 1003, 1014, 1015, 7035, 7044, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018.
Dächer sind mit einer Dachneigung von 45° auszubilden. Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in roter Farbgebung zulässig.

2. Mülltonnen, Mülltonnenplätze und Plätze für Abfallsammelbehälter sind mit Holzflechtzäunen bis maximal 1,50 m Höhe einzufrieden.

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN

13 — Flurstücksgrenze, Flurstücksbezeichnung

vorhandene bauliche Anlagen

• 37.15 — Höhenpunkt

vorhandener Zaun

## HINWEISE

1. Bebauungsvorschlag:
Der dem Bebauungsplan beigefügte Plan "Bebauungsvorschlag" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.

2. Grünordnungsplan:
Der dem Bebauungsplan beigefügte Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der in den Bebauungsplan integrierten landschaftsplanerischen Festsetzungen.

3. Lageplan:
Der dem Bauantrag beizufügende Lageplan gemäß § 2 Abs. BauVorlVO ist mindestens im Maßstab 1:500 anzufertigen (einschließlich eines nachprüfbaren rechnerischen Nachweises über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes).

4. Archäologische Bodenfunde:
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 DschGBbg unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Potsdam und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland anzuzeigen. Bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle sicherzustellen und mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 DschGBbg).

5. Schutz von unterirdischen Leitungen:
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

6. Gestaltungssatzung:
Der Bebauungsplanes Nr. 3 liegt im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung des Ortsteiles "Siedlung" der Gemeinde Priort (Gestaltungssatzung Priort-Siedlung) vom: 19.05.1994 mit Änderung vom 11.11.1994, deren Festsetzungen bei der Planung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu beachten sind.

## GESETZE UND VERORDNUNGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7. Juni 1994 (GVBl. I S. 126; GVBl. S. 404 vom 08. August 1994).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1459).

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) i.d.F. vom 25. Juni 1992 (GVBl. S. 208).

Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg 1994, Brandenburger Baumschutzordnung vom 17.06.1994, veröffentlicht am 12.07.1994.

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (DSchGBbg) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Juli 1991 (GVBl. S. 311), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Januar 1995 (GVBl. I S. 2).

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Priort den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnanlage Priort, Potsdamer Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Wustermark,
den 18.03. 1998 — (Bürgermeister) — (Amtsdirektor)

## VERFAHREN

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.04.1994 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.04.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Wustermark,
den 18.03. 1998 — (Bürgermeister) — (Amtsdirektor)

### PLANUNGSANZEIGE

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

Wustermark,
den 18.03. 1998 — (Bürgermeister) — (Amtsdirektor)

### ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Der katastermäßige Bestand am 18.02.98 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Cottbus, den 18.02.98 — Dipl.-Ing. Manfred Burg, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Priort in ihrer Sitzung am 28.10.1996 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 25.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 11.11.1996 bis einschließlich 12.12.1996 öffentlich ausgelegen.

Wustermark,
den 18.03. 1998 — (Bürgermeister) — (Amtsdirektor)

### ABWÄGUNGSERGEBNISSE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Priort hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 13.02.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wustermark,
den 18.03. 1998 — (Bürgermeister) — (Amtsdirektor)

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 13.02.1997 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Priort aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.02.1997 gebilligt.

Wustermark,
den 18.03. 1998 — (Bürgermeister) — (Amtsdirektor)

### GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Das Genehmigungsverfahren nach § 11 i.V. mit § 246a BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom .....
Aktenzeichen .....

Genehmigungsbehörde .....

Das Genehmigungsverfahren nach § 11 i.V. mit § 246a BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung der Maßgaben und/oder Auflagen, ~~mit Ausnahme im Bereich des ... unveränderten Teils~~ nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 2.12.1997
Aktenzeichen .....

Genehmigungsbehörde Landesamt für Bauen, Bauordnung und Wohnen

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark,
den 04.06. 1998 — (Bürgermeister) — (Amtsdirektor)

### BEKANNTMACHUNG

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 26.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht und dabei angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 ~~i.V. mit § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3~~ BauGB) hingewiesen worden. ~~Mit dem Zeitpunkt~~ Am 7.7.98 nach dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

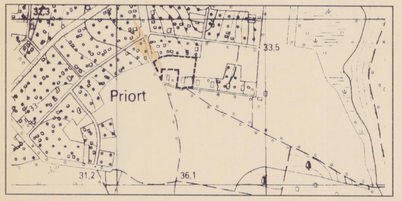
Wustermark,
den 09.06. 1998 — (Bürgermeister) — (Amtsdirektor)

# Gemeinde Priort
# Bebauungsplan Nr. 3
# 'Wohnanlage Priort, Potsdamer Weg'

Land Brandenburg — Amtsgericht Potsdam — HRB 12474 P — Neue Geschäftsanschrift: Am Bürgerpark 1, 14469 Potsdam

Neu Geschäftsführer ab 02.10.98 A. Gemmel (Kotrotsch)

**M. 1:500**




Landschaftsplanung


Irene Fiedler
Freie Landschaftsarchitektin
Bredowstraße 3
10551 Berlin
Telefon (0 30) 3 96 38 38
Telefax (0 30) 3 96 13 85


# planungsgruppe 4


Peter Dittmer und Paul M. Lösse
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D 10711 Berlin
Tel. 896 80 80 Fax 891 68 68 ....02/97....
BERLIN