Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 “Wohnen in Priort” 1. Änderung

(Flurstücke 141/4, 141/3 und 141/2 der Flur 4 in der Gemarkung Priort)

Teil A: Planzeichnung

Für den Bebauungsplan gelten folgende Gesetze und Verordnungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBL. I S.2141)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479).
3. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. Bbg I Nr. 12 S. 126), geändert durch das Gesetz zur Änderung der BbgBO und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. Bbg I S. 124)
4. Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) i.d.F. vom 25. Juni 1992 (GVBl. S.208).
5. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGbl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBL. I S.2081).
6. Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz) vom 22.07.1991 (GVBl. S 311), geändert durch Art. 2 G vom 04.01.1995 (GVBl. I S.2)

M 1:500 (im Original)

0 5 10 15 20 30 40m

Pflanzliste

Baumarten
acer campestre - Feldahorn
acer platanoides - Spitzahorn
acer pseudoplatanus - Bergahorn
aesculus carnea - Roßkastanie
aesculus hippocastanum - Roßkastanie
betula pendula - Birke
carpinus betulus - Hainbuche
crataegus in arten - Weiß- o. Apeldorn
fraxinus excelsior - Esche
malus in Arten und Sorten - Zierapfel
pinus sylvestris - Kiefer
prunus avium -Vogelkirsche
prunus in arten und sorten -Zierkirsche
quercus robur - Stieleiche
salix alba - Silberweide
sorbus aucuparia in sorten - Eberesche
tilia cordata in Sorten
Obstbäume

Sträucharten / Saumbepflanzung
Qualität: Tu 2xv 100-150. Pflanzabstand mind. 1 Pflanze/1,5 qm
alnus viridis - Grünerle
cornus mas - Kornelkirsche
cornus sanguinea - Hartriegel
corylus avellana - Haselnuss
crataegus monogyna - Weißdorn
ligustrum vulgare - Liguster
rhamnus frangula - Faulbaum
ribes in sorten - Beerenobst
rosa canina - Hundsrose
rosa glauca - Hechtrose
rosa arvensis - Feldrose
rubus in Sorten - Beerenobst
salix caprea - Salweide
sambucus nigra - Holunder
viburnum lantana - Wolliger Schneeball
viburnung opulus - Schneeball
Ziersträucher (nur auf Flächen für Wohnen)

Pflanzbindung entlang der Verkehrsflächen
quercus robur (Stieleiche);
fraxinus excelsior (Esche);
sorbus aucuparia
Eberesche; tilia cordata (i. Sorten)

Zeichenerklärung

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

Wohnen (s. Textliche Festsetzung I. 1.)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
z.B. II — Geschossigkeit als Höchstmaß
z.B. 4,50 — Traufhöhe in Meter über Geländeoberfläche als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P — Öffentliche Parkfläche
V — Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

P1 — Nähere Bestimmung der Maßnahme s. textliche Festsetzung III/ 7.

P2 — Nähere Bestimmung der Maßnahme s. textliche Festsetzung III/ 8.

P3 — Nähere Bestimmung der Maßnahme s. textliche Festsetzung III/ 9.

P4 — Nähere Bestimmung der Maßnahme s. textliche Festsetzung III/ 10.

B, C, A, D — Abgrenzung der Flächen P4

Erhaltung Bäume in Verbindung mit Festsetzung III/6.

Erhaltung Sträucher in Verbindung mit Festsetzung III/6.

Sonstige Planzeichen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß	Geschoßflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß
Bauweise	Haustyp (Einzelhaus, Doppelhaus)

31.51 — Bezugspunkt (-höhe) in m über NN bei Höhenangaben in den Festsetzungen (Lage: südwestliches Plangebiet)

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Planzeichen ohne Normencharakter

Vorhandene Bebauung

+ 32.20 — Höhe über NN

zukünftige Grundstücksgrenzen als Vorschlag

Nachrichtliche Übernahmen

§ 30 — Geschütztes Biotop gem. §32 BbgNatSchG

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Festgesetzt ist die Errichtung von max. 47 Wohngebäuden. Ausnahmsweise sind in max.5 dieser Gebäude die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.
2. In den Gebieten “Wohnen 01” bis “Wohnen 04” sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. 3. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ausgewiesen. Die Traufhöhe beträgt bei einer eingeschossigen Bebauung max. 4,40 m, bei zweigeschossiger Bauweise max. 6,00 m über den im Plan gekennzeichneten Bezugspunkt. Sind die Bauköper der Garagen und Nebenanlagen an die Baukörper der Hauptgebäude angebaut, muß der First unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes liegen. Die Firsthöhe beträgt, unter Berücksichtigung der Festsetzung Nr. II/1 jedoch max. 9,50 m.
4. Der Nachtruhe dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind an den Ostfassaden, Nord- oder Süd- bzw. Nordost- oder Südost-Fassaden anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind in den o.g. Räumen zusätzlich schallgedämmte Lüfter einzubauen oder durch andere Maßnahmen ein Schalldämmaß nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) von $R'_{w,res}$ = 35 dB (A) abzusichern.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Als Dachform sind bei Hauptgebäuden nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Bei einer eingeschossigen Bebauung ist eine Dachneigung von mind. 40 und max. 45 Grad zulässig. Bei einer zweigeschossigen Bebauung sind bei Gebäuden mit einer Traufhöhe <= 4,40 m Deichneigungen von 30 bis 45 Grad zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Türme, Vordächer, Wintergärten und Gauben können eine andere Dachneigung aufweisen. Bei Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Sonnenkollektoren sind in die Dacheindeckung zu integrieren.
2. Für die Dachflächeneindeckung sind nur Dachziegel in anthrazitfarbenen (in Anlehnung an die RAL-Farben 7016, 7021, 7026), roten (in Anlehnung an die RAL-Farben 3013, 3016), rotbraunen (in Anlehnung an die RAL-Farben 3009, 3011, 8012) und braunen (in Anlehnung an die RAL-Farben 8015, 8016) Tönen zulässig.
3. Gauben sind bis zu einer Länge von max. 3 m/Gaube zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben oder Dachaufbauten darf insgesamt höchstens 50 % der Länge der darunterliegenden Trauflänge betragen.
4. Als Hauptfirstrichtung sind nur parallel oder rechtwinkelig zur jeweiligen Verkehrsfläche verlaufende Gebäudeanordnungen zulässig.
5. Die Fassaden der Hauptgebäude sind in Putz, Klinker oder Holztafelbauweise herzustellen.
6. Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune mit vertikaler oder horizontaler Gliederung sowie lebende Hecken und bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Gliederung der Zäune entfällt, wenn die Zäune durch Hecken verdeckt werden. Als Einfriedungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen mit mind.70% heimischer Arten, sowie Zäune bis 1,20 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen zulässig.

III Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Zufahrten und Stellplätze auf den Baugebieten “Wohnen 01 bis Wohnen 04” sowie die Planstraßen A-D inklusive öffentliche Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Hierzu sind Wasserdurchlässigkeit gewährleistende Tragschichten zu errichten wie z.B. Pflasterbeläge, Rasenwabenplatten, o.ä..
2. Auf den Grundstücken der Gebiete “Wohnen 01” bis “Wohnen 04” ist je angefangene 100 m² nicht überbaubarer Fläche ein Laubbaum 1.Ordnung/2.Ordnung, oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Es sollen nur Arten gemäß Pflanzliste verwendet werden. Die Grundstücke sind mit Hecken- und Strauchpflanzungen im Verhältnis von mindestens ein Drittel Pflanzung zu 2 Drittel Frei- und Wiesenflächen zu bepflanzen. Pflanzenauswahl gem. Pflanzliste.
3. In der Planstraße A sind 15 Laubbäume als Hochstämme, Stammumfang 18-20 zu pflanzen. Entlang der Planstraßen B,C,D sind auf den Flächen der Gebiete “Wohnen 01” bis “Wohnen 04” alle 10 bis 15 m mindestens 1 Laubbaum, (Empfehlung Hochstamm, Stammumfang 18-20), in einem Abstand zur jeweiligen Verkehrsfläche von max. 2,0 m zu pflanzen.
4. Baumscheiben zwischen den öffentlichen Parkflächen in Planstraße A sind in einer Mindestgröße von 6 m² herzustellen. In den öffentlichen Parkflächen sind je Stellplatz 2 Laubbäume zu pflanzen. Pflanzenauswahl gem. Pflanzliste.
5. Baumscheiben und Grünstreifen innerhalb der Straßenverkehrsflächen, mit Ausnahme der Grundstückszufahrten und Hauseingänge, sind mit artenreicher Gräser-Kräuter-Mischung einzusäen.
6. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen. Bäume sind im Verhältnis 1:2 durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind im Verhältnis 1:1 gemäß Pflanzliste zu ersetzen.
7. Auf der Fläche P1 sind je erreichte 100 m² ein Laubbaum 1.Ordnung/2.Ordnung oder 1 Obstbaum als Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Flächen sind außerdem mit Hecken und Strauchpflanzungen aus 100 % heimischen Arten im Verhältnis von mindestens ein Drittel Pflanzung zu 2 Drittel Frei- und Wiesenflächen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.
8. Auf der Fläche P2 ist eine Streuobstwiese mit 25 Obstbäumen (StU 14-16 cm) gemäß Pflanzliste anzulegen.
9. Auf der Fläche P3 sind 12 Laubbäume der 1. und/oder 2. Ordnung als Hochstamm gem. Pflanzliste zu pflanzen. Außerdem sind diese durch Strauchpflanzungen in Art und Anzahl gem. Pflanzliste zu ergänzen.
10. In den Flächen P4 sind entlang der Punkte A-B-C-D-A eine Saumbepflanzung in einer Breite 3,0 m, Bepflanzung gemäß Pflanzliste, herzustellen.

Hinweis

Mit Wirksamkeit dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes “Wohnen in Priort” außer Kraft gesetzt.

Verfahrensvermerke

Der Änderungsbeschluß zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 “Wohnen in Priort”: der Gemeinde Priort wurde von den Gemeindevertretern in der Sitzung am 05.06.2001 gefaßt. Der Entwurf zur 1 Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde von den Gemeindevertretern in der Sitzung am 05.06.2001 zur Auslegung bestimmt.
Die Bekanntmachungen wurden ortsüblich durch Aushang öffentlich bekannt gegeben.

22.10.2001 — Wustermark, Siegelabdruck — Vorsitzender der Gemeindevertretung (ehrenamtlicher Bürgermeister) — Amtsdirektor

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.06.2001 bis 22.07.2001 (einschließlich) statt. Die Beteiligung der Träger wurde am 21.05.2001 ortsüblich durch Aushang in dem Schaukästen der Gemeinde öffentlich bekannt gegeben.
Die von 1.-Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 “Wohnen in Priort” berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB am 29.10.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

22.10.2001 — Wustermark, Siegelabdruck — Amtsdirektor

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.12.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

22.10.2001 — Wustermark, Siegelabdruck — Vorsitzender der Gemeindevertretung (ehrenamtlicher Bürgermeister) — Amtsdirektor

Die 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 05.09.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß vom 05.09.2001 gebilligt.

22.10.2001 — Wustermark, Siegelabdruck — Vorsitzender der Gemeindevertretung (ehrenamtlicher Bürgermeister) — Amtsdirektor

Die vorhabenbezogene Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskataisters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der hinzuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

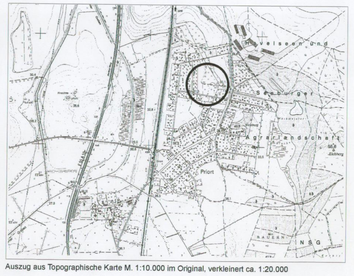
Potsdam, den 14.06.2001 — Wustermark, Siegelabdruck — (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Der Satzungsbeschluß vom 05.07.2001 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.12.2001 aufgehoben. Die 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom Mai 2001 wurde am 13.12.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung wurde am 13.12.2001 gebilligt.

22.02.2002 — Wustermark, Siegelabdruck — Vorsitzender der Gemeindevertretung (ehrenamtlicher Bürgermeister) — 28.02.02 — Amtsdirektor

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird ausgefertigt.

22.02.2002 — Wustermark, Siegelabdruck — Vorsitzender der Gemeindevertretung (ehrenamtlicher Bürgermeister) — 28.02.02 — Amtsdirektor

Die Durchführung des Änderungsverfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 im Amtsblatt des Amtes Wustermark Jahrgang 9 Nr. 2 vom 22.03.2002 ortsüblich öffentlich 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) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene bebauungsplan rechtsverbindlich.

22.02.2002 — Wustermark, Siegelabdruck — Amtsdirektor