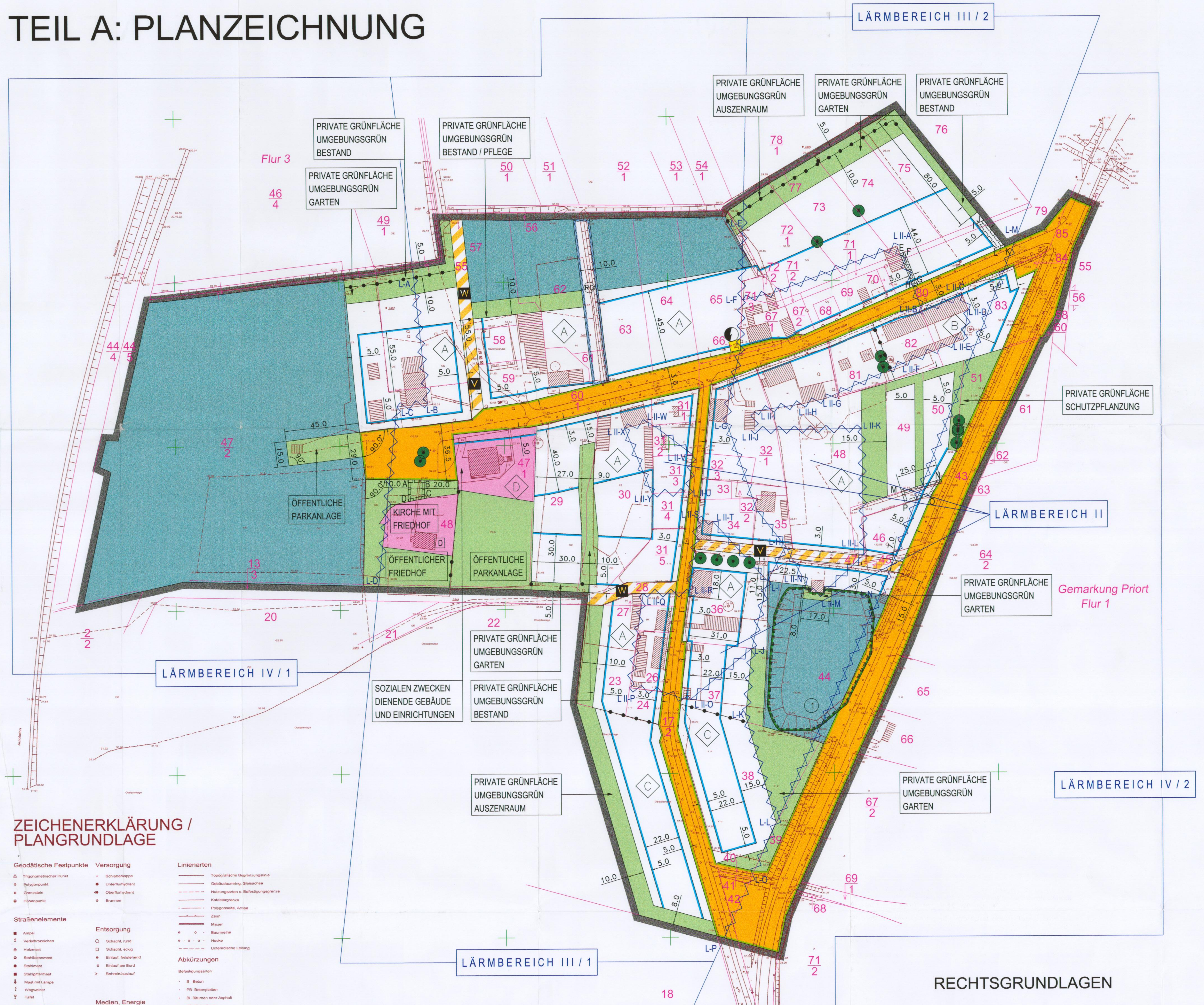
TEIL A: PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG / PLANGRUNDLAGE

Geodätische Festpunkte
- Trigonometrischer Punkt
- Polygonpunkt
- Grenzstein
- Höhenpunkt

Straßenelemente
- Ampel
- Verkehrszeichen
- Holzmast
- Stahlbetonmast
- Stahlmast
- Stahlgittermast
- Mast mit Lampe
- Wegweiser
- Tafel
- Straßenkilometerstein
- Merkstein
- Eisenbahnkilometerstein
- Prellbock
- Schranke
- Warnkreuz
- Anschlagsäule
- Laterne
- Fahnenmast
- Denkmal
- Schornstein
- Kellerhals

Einzelvegetation
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Gebüsch

Versorgung
- Schieberkappe
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- Brunnen

Entsorgung
- Schacht, rund
- Schacht, eckig
- Einlauf, freistehend
- Einlauf am Bord
- Rohrein/auslauf

Medien, Energie
- Kabelkasten
- Fernsprechstelle

Nutzungsarten
- OE ungenutzt (Ödland)
- Wiese
- Nutzgarten
- Ziergarten
- Plantage
- Friedhof
- Laubwald
- Nadelwald

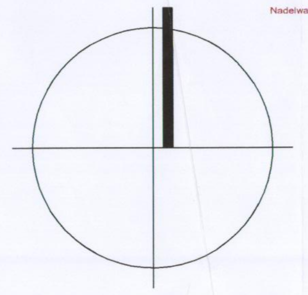
Linienarten
- Topografische Begrenzungslinie
- Gebäudeumring, Gleisachse
- Nutzungsarten o. Befestigungsgrenze
- Katastergrenze
- Polygonseite, Achse
- Zaun
- Mauer
- Baumreihe
- Hecke
- Unterirdische Leitung

Abkürzungen

Befestigungsarten
- B Beton
- PB Betonplatten
- Bi Bitumen oder Asphalt
- KP Kleinpflaster
- GP Großpflaster
- MP Mansfelder Kupferschlacke
- Mo Mosaik
- ZP Ziegelpflaster
- So Schotter
- S Sand

Sonstiges
- MB Mauerbolzen
- BP Bundespost
- Wasserspiegelhöhe
- 35.12 Höhenangabe
- Höhenbezugspunkt
- Grenzlänge
- 12 Flurstücksnummer

Höhenbezug: NN = HN + 15 cm



Blattgröße: 750,0 cm x 420,5 cm ==> Maßstab 1 : 2.000
Blattgröße: 1500,0 cm x 841,0 cm ==> Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern aus Vermessung Oktober 1992

FESTSETZUNGSSCHABLONE

Für die jeweiligen Baugebiete, sowie für die Gemeinbedarfsfläche wird festgesetzt:

Baugebiet / Gemeinbedarfsfläche	Nutzungsart	Nutzungsmaß GRZ	GRZ	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB			§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
A	Dorfgebiet § 5 BauNVO	0,25	0,45	II	o (offen)
B	Dorfgebiet § 5 BauNVO	0,25	0,45	II	a (abweichend)
C	Dorfgebiet § 5 BauNVO	0,25	0,25	I	o (offen)
D	Fläche für Gemeinbedarf	0,25	0,45	II	o (offen)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBauGBDG) vom 10. Juni 1998 (GVBl. I S. 126)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) 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. vom 01. Juni 1994 (GVBl. S. 126), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. S. 124)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2002 (GVBl. S. 62, 72)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 22. Juli 1991 (GVBl. 1991 S. 311; GVBl. I 1995 S. 2) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 140)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

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

- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung in Planzeichnung festgesetzt

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (für Not- u. Versorgungsfahrzeuge befahrbar)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche bzw. private Grünflächen, Zweckbestimmung in Planzeichnung festgesetzt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- RG Umgrenzung der offenen Regenwasserabführung

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

- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Lärmbereichsbegrenzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räulichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 1 geschütztes Biotop Nr. 92/0807-24 "Erlen-, Bruchwälder, Erlenwälder" (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 32 BbgNatSchG)
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

TEIL B: TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb der als Dorfgebiet festgesetzten Baugebiete ist die in § 5 Abs. 2 Nr. 9 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung (Tankstellen) nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.2 Innerhalb der als Dorfgebiet festgesetzten Baugebiete ist die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

1.3 Bei der Errichtung von zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind Bettenräume in Krankenanstalten, Sanatorien o. ä. nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen)

2. Das zulässige Höchstmaß der Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut) wird mit 6,50 m über der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Straße festgesetzt.
Das zulässige Höchstmaß der Firsthöhe wird mit 13,00 m über Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Straße festgesetzt.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3. Für die Gebietsteile mit abweichender Bauweise wird festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 55 m betragen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 Abs. 5 BauNVO

Immissionsschutz

5.1 Lärmbereiche
Der Teil des Geltungsbereiches, der westlich der Linie L-A, L-B, L-C, L-D liegt, gehört zum Lärmbereich IV gem. DIN 4109, Ausgabe 1989, besonders gekennzeichnet durch IV/1.

Der Teil des Geltungsbereiches, der östlich der Linie L-A, L-B, L-C, L-D und westlich der Linie L-E, L-F, L-G, L-H, L-I, L II-T, L II-S, L II-R, L II-Q, L II-P, L II-O, L-J, L-K, L-L, L-O, L-P liegt, gehört zum Lärmbereich III gem. DIN 4109, Ausgabe 1989, besonders gekennzeichnet durch III/1, ausgenommen der Bereich der von der Linie L II-U, L II-V, L II-W, L II-X, L II-Y, L II-U umschlossen wird.

Die Teile des Geltungsbereiches, die von
- der Linie L II-A, L II-B, L II-C, L II-D, L II-E, L II-F, L II-G, L II-H, L II-I, L II-J, L II-K, L II-L, L II-M, L II-N, L-H, L-G, L-F, L II-A,
- der Linie L II-O, L II-P, L II-Q, L II-R, L II-S, L II-T, L-I, L-J, L II-O und
- der Linie L II-U, L II-V, L II-W, L II-X, L II-Y, L II-U

umschlossen werden, gehören zum Lärmbereich II gem. DIN 4109, Ausgabe 1989.

Der Teil des Geltungsbereiches, der östlich der Linie L-E, L-F, L II-A, L II-B, L II-C, L II-D, L II-E, L II-F, L II-G, L II-H, L II-I, L II-J, L II-K, L II-L, L II-M, L II-N, L-I, L-J, L-K, L-L und westlich der Linie L-M, L-N, L-L liegt, gehört zum Lärmbereich III gem. DIN 4109, Ausgabe 1989, besonders gekennzeichnet durch III/2.

Der Teil des Geltungsbereiches, der östlich der Linie L-M, L-N, L-L, L-O, L-P liegt, gehört zum Lärmbereich IV gem. DIN 4109, Ausgabe 1989, besonders gekennzeichnet durch IV/2.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.2 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen bestimmte Raumarten von Gebäuden gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen geschützt werden. Dazu müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster in Abhängigkeit der Raumart folgendes bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) aufweisen:
- innerhalb der Lärmbereiche II [56 - 60 dB(A)]:
  30 dB(A) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume
  30 dB(A) Büroräume,
- innerhalb des Lärmbereiches III [61 - 65 dB(A)]:
  35 dB(A) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume
  30 dB(A) Büroräume
- innerhalb des Lärmbereiches IV [66 - 70 dB(A)]:
  40 dB(A) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume
  35 dB(A) Büroräume

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.3 Bei der Errichtung von Gebäuden sind Öffnungen in Außenbauteilen der in der Festsetzung Nr. 5.2 genannten Raumarten,
- innerhalb des Lärmbereiches IV/1 in westlicher Orientierung und
- innerhalb des Lärmbereiches IV/2 in östlicher Orientierung

nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in sämtlichen Kinder- und Schlafzimmern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Diese Lüftungseinrichtungen haben ohne Verringerung des Schalldämmmaßes eine Luftwechselrate von 20 m³/ h und Person sicherzustellen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.5 Wird durch den Antragsteller im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen, dass sich die Zuordnungen zu den Lärmbereichen nach DIN 4109 geändert haben, sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1, 5.3 und 5.4 zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 31 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

6.1 Die Fläche (ABCDA) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.2 Die Fläche (EFGHE) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes „Flurstück 74" zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.3 Die Fläche (IJKLI) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes „Flurstück 75" zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.4 Die Fläche (MNOPM) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes „Flurstück 49" zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grünflächen

7. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Umgebungsgrün" sind grundsätzlich von der Errichtung baulicher Anlagen ausgeschlossen. Grundstückszufahrten, Wege und Zufahrten zu Stellplätzen sind zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8. **Pflanzarten**
Bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen sind Arten der beigefügten Pflanzliste (Festsetzung 12) zu verwenden. Sämtliche Bepflanzungen sind zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9. **Pflanzqualität**
Baumarten sind als Hochstämme mit einem Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen. Die verwendeten Straucharten sollen eine Höhe von 60-80 cm aufweisen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10. Innerhalb der als Dorfgebiet festgesetzten Baugebiete sowie innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB

Anpflanzen von und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.1 Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum nach Maßgabe der Festsetzungen 8 und 9 zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

11.2 Innerhalb der Dorfstraße und der Priorter Chaussee sind die vorhandenen Alleebäume zu erhalten und in dafür geeigneten Bereichen (ausreichende Pflanzfreiheit) artgerecht so zu ergänzen, dass der Eindruck einer Allee erhalten bleibt und fortgesetzt wird.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

11.3 Auf allen Baugrundstücken ist im Zuge von bodenversiegelnden Baumaßnahmen je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

11.4 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Umgebungsgrün / Bestand" ist die vorhandene Vegetation zu erhalten. Bei Abgang der Vegetation ist in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer geschlossenen Vegetation erhalten bleibt.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

11.5 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Umgebungsgrün / Außenraum" sind je angefangene 100 m² Grundstücksfläche zwei Bäume und 15 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

11.6 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Umgebungsgrün / Garten" sind je angefangene 100 m² Grundstücksfläche ein Baum und 10 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

11.7 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Umgebungsgrün / Schutzpflanzung" sind je angefangene 100 m² Grundstücksfläche ein Baum und 10 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

12. **Pflanzliste**

12.1 **Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetation**

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feld Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Spitz Ahorn	Corylus avelana	Haselnuß
Acer pseudoplatanus	Berg Ahorn	Crategus monogyna	Weißdorn
Alnus glutinosa	Schwarze Erle	Euonymus europaeus	Spindelstrauch
Betula pubescens	Moor Birke	Frangula alnus	Faulbaum
Carpinus betulus	Hain Buche	Juniperus communis	Wacholder
Fagus silvatica	Rot Buche	Prunus spinosa	Schlehe
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche	Ribes rubrum	Johannisbeere
Prunus padus	Trauben Kirsche	Rosa canina	Hundsrose
Quercus petraea	Trauben Eiche	Robus fructicosa	Brombeere
Quercus robur	Stiel Eiche	Salix spec.	Weide
Pinus sylvestris	Wald Kiefer	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Populus tremula	Zitter Pappel	Sarothamnus scoparius (Cytisus)	Besen Ginster
Prunus Padus	Frühe Traubenkirsche	Viburnum opulus	Schneeball
Tilia platyphyllos	Sommer Linde		
Tilia cordata	Winter Linde		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Sorbus torminalis	Eisbeere		
Salix spec.	Weide		
Ullmus glabra	Berg Ulme		
Ullmus laevis	Flatter Ulme		

12.2 **Bäume, Begleitpflanzen heimisch, bzw. Ersatzpflanzungen entlang der Alleen**

Aesculus carnea	Blut Kastanie
Aesculus hippocastanum	Ross Kastanie
Alnus incana	Grau Erle
Betula pendula	Sand Birke
Crataegus	Dorn
Platanus acerifolia	Platane
Populus tremula "Erecta"	Schmalkronige Zitterpappel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Quercus robur " Fastigiata"	Pyramiden Eiche
Salix alba	Kopf Weide
Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Pyramiden Eberesche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eßbare Eberesche
Ulmus carpinifolia	Feld Ulme

12.3 **Sträucher, Begleitpflanzen**

Amelanchier laevis	Hängende Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	Kupfer Felsenbirne
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Carpinus betulus	Hain Buche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus stolonifera "Flaviramea"	Gelber Hartriegel
Corylus avellana	Wald Hasel
Crataegus monogyna	Weiß Dorn
Cytisus purpureus	Purpur Ginster
Cytisus scoparius	Besen Ginster
Eunoymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Laburnum "Vossii"	Edel Goldregen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribis alpinum	Alpenbeere
Ribis sanguineum "Atrorubens"	Blutjohannisbeere
Rosa canina	Hunds Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell Rose
Rosa ribignosa	Wein Rose
Rosa rugosa	Apfel Rose
Rubus fructicosa	Wilde Brombeere
Salix caprea	Sal Weide
Salix cinerea	Asch Weide
Sambucus racemosa	Trauben Holunder
Spirea thunbergii	Feinlaubige Strauchspiere
Spirea vanhouttei	Prachtspiere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Jiniperus com. "Hibernica"	Säulen Wacholder
Pinus sylvestris "Waterer"	Silber Kiefer

12.4 **Bodendecker, Begleitpflanzen**

Calluna vulgaris	Besen Heide
Cotoneaster	Zwergmispel
Cytisus beanii	Duftender Kriech Ginster
Cytisus decumbens	Kissen Ginster
Euonymus fotunei var. vegetus	Kletterspindel
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hypericum calycinum	Niedriges Johanniskraut
Potentilla	Fingerstrauch
Rosa nitida	Glanz Rose
Rosa rugotida	Niedrige Strand Rose
Spirea japonica "Little Princess"	Rosa Zwergspiere
Vinca minor	Immergrün
Juniperus comm. " Hornibrookii"	Kriechender Wacholder

12.5 **Kletterpflanzen, Begleitpflanzen**

Actinida arguta	Strahlengriffel
Akebia quinnata	Klettergurke
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Rote Klettertrompete
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis alpina	Alpen Waldrebe
Clematis montana	Anemonen Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Clematis viticella	Italienische Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter Hortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera heckrottii	Duftende Geißschlinge
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Baumwein
Parthenocissus tricus. "Veitchii"	Selbstklimmender Wein
Polygonum auberti	Schling Knöterich

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

1. Die Errichtung von Flachdächern ist unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind bauliche Anlagen, die nach der brandenburgischen Bauordnung unmittelbar an den Nachbargrenzen und ohne Abstandsflächen zu diesen zulässig sind. Mehrflächige Dächer sind mit einer symmetrischen Neigung von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad auszubilden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO

2. An den Traufen von Hauptgebäuden ist ein Dachüberstand bis 0,40 m vorzusehen; der Dachüberstand am Ortgang darf 0,20 m nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO

3. Für Dachflächen sind nur Eindeckungen mit Ziegeln und Dachsteinen in roter bis rot-brauner Farbgebung, Metalleindeckungen sowie begrünte Dächer zulässig. Davon ausgenommen sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO

4. Als Dachaufbauten sind Schleppgauben mit liegenden und schrägen Wangen ausgeschlossen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO

5. Dacheinschnitte zum öffentlichen Raum sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO

6. Dachgauben dürfen generell eine Breite von 2,50 m, Schlepp- und Fledermausgauben von 4,00 m nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO

7. Die Traufe einer Gaube darf nicht höher als 1,50 m über der Dachfläche liegen. Die Dachfläche von Schleppgauben muss mindestens 1,00 m vor dem First enden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO

8. An jedem Gebäude darf höchstens eine Empfangsanlage (Antenne, Parabolspiegel) für Rundfunk und Fernsehen angebracht werden. Empfangsanlagen sind nur in der Dachzone und auf der straßenabgewandten Seite zu installieren. Eine Abweichung ist zulässig, wenn aus technischen Gründen ein gleichwertiger Empfang nicht möglich ist.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO

9. Die Summe aller Öffnungsflächen der Fassade zum öffentlichen Raum hin (aller Fenster, Schaufenster, Türen, Tore) muss kleiner sein als die geschlossene Wandfläche. Die verglasten Flächen von Wintergärten bleiben bei der Summenermittlung unberücksichtigt.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO

10. Liegende Fensterformate müssen vertikal gegliedert sein.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO

11. Für die von öffentlichen Verkehrs- und Grünräumen aus sichtbaren Fassadenoberflächen sind oberhalb des Sockels folgende Materialien anzuwenden:
- Putz, glatt oder fein bis mittelkörnig mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur;
- Sicht- oder Verblendmauerwerk aus roten bis rotbraunen Ziegeln oder Klinkern,
- weiß geschlämmte Ziegel,
- Metallverkleidungen
- Holzverkleidungen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO

12. Verkleidungen oder Verblendungen mit glänzender Oberfläche, wie glasierte Keramik, Glas oder Kunststoff sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO

13. Getönte oder reflektierende Scheiben sowie farbige Glasbausteine zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind unzulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO*

14. Türen und Tore an Gebäuden sind zu öffentlichen Verkehrsflächen hin in Holz oder Metall auszuführen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO

15. Werbeanlagen dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.
Parallel zur Gebäudeaußenwand angebrachte Werbeanlagen sind zulässig als
- auf die Wand gemalte Schriftzüge oder gesetzte Einzelbuchstaben,
- auf Schildern vor der Wand angebrachte Schrift (Höhe der Schilder max. 0,60 m),
- hinterleuchtete Schriftzüge aus Einzelbuchstaben vor der Wand.

Senkrecht zur Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen eine Gesamtausladung von 0,80 m und eine Ansichtsfläche je Seite von 0,60 x 0,60 m nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO

16. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind zulässig als
- Zäune aus vertikalen Hölzern als Bretter- oder Staketenzäune, aus filigranen Metallstab- oder Metallgitterwerk, aus Maschendraht,
- Natur- oder Ziegelsteinmauern,
- geputzte Mauern,
- Hecken sowie wegebegleitende Sträucher.

Türen und Tore von Einfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen hin in Holz oder Metall auszuführen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO

17. Von öffentlichen Straßen- und Grünflächen aus sichtbare Standplätze für Müllbehälter sowie Containerstandplätze der Wertstofferfassung sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung oder nur mit einer abschirmenden Bepflanzung zu versehen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO

GEMEINDE WUSTERMARK
ORTSTEIL PRIORT
IM LANDKREIS HAVELLAND

1. Änderung des Bebauungsplanes 1 Priort - Dorf

13. DEZEMBER 2002

VERFAHRENSVERMERKE

1. Einleitung des 1. Änderungsverfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 "Priort-Dorf" aufgrund Beschluss der Gemeindevertretung Priort vom 15.02.2001.

Wustermark, den 15.07.2003 (Siegel) — Vorsitzender der Gemeindevertretung ~~(ehrenamtlicher Bürgermeister)~~ — ~~Amtsdirektor~~ Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 04.10.2001 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 beschlossen.

Wustermark, den 15.07.2003 (Siegel) — Vorsitzender der Gemeindevertretung ~~(ehrenamtlicher Bürgermeister)~~ — ~~Amtsdirektor~~ Bürgermeister

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 26.11.2001 bis zum 04.01.2002 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 13 Nr. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Bekanntmachungskasten der Gemeinde Priort am 12.11.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wustermark, den 15.07.2003 (Siegel) — Bürgermeister ~~Amtsdirektor~~

4. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.11.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung erfolgte gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches.

Wustermark, den 15.07.2003 (Siegel) — ~~Amtsdirektor~~ Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 24.09.2002 die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft, dem 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die Auslegung beschlossen.

Wustermark, den 15.07.2003 (Siegel) — Vorsitzender der Gemeindevertretung ~~(ehrenamtlicher Bürgermeister)~~ — ~~Amtsdirektor~~ Bürgermeister

6. Der 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 25.10.2002 bis zum 29.11.2002 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 13 Nr. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Bekanntmachungskasten der Gemeinde Priort am 14.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wustermark, den 15.07.2003 (Siegel) — ~~Amtsdirektor~~ Bürgermeister

7. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.10.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung erfolgte gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches.

Wustermark, den 15.07.2003 (Siegel) — Bürgermeister ~~Amtsdirektor~~

8. Die Gemeindevertretung hat die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes am 19.02.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wustermark, den 15.07.2003 (Siegel) — Vorsitzender der Gemeindevertretung — Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat am 19.02.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Wustermark, den 15.07.2003 (Siegel) — Vorsitzender der Gemeindevertretung — Bürgermeister

10. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 20.10.1992 übereinstimmen.

Potsdam, den 27.06.2003 — Vermessungsstelle

11. ~~Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 246 Abs. 1a des Baugesetzbuches i.V.m. § 2 des Brandenburgischen Gesetzes zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 10.06.1998 (GVBl I Nr. 9 S. 126 vom 12.06.1998) mit Schreiben vom .... der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.~~

Wustermark, den .... (Siegel) — Bürgermeister

12. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark, den 15.07.2003 (Siegel) — Vorsitzender der Gemeindevertretung ~~(ehrenamtlicher Bürgermeister)~~ — Bürgermeister

13. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches im Amtsblatt [illegible] ~~des Amtes~~ Wustermark, Jahrgang 10, Nr. 3 vom 06.08.2003 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 des Baugesetzbuches) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 des Baugesetzbuches) hingewiesen worden. Am Tag nach dieser Bekanntmachung wird der 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Wustermark, den 07.08.2003 (Siegel) — Bürgermeister

erstellt von: STEFFEN PFROGNER Stadtplaner Architekten