GEMEINDE WUSTERMARK ORTSTEIL PRIORT

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "PRIORT - DORF"
1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

13. DEZEMBER 2002

Inhalt

Seite

1 Anlass, Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes (2. Entwurf) 3

2 Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes und deren Begründung (2. Entwurf) 5
2.1 Änderungen in der Planzeichnung 5
2.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen 8

3. Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ergänzungen der Begründung zur Bebauungsplansatzung 14

4. Rechtsgrundlagen 17

Anlage 1 Textliche Festsetzungen 18

1 Anlass, Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes (2. Entwurf)

Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 16.10.2000

Mit Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Bauordnungsamt), Dienststelle Nauen, des Landkreises Havelland vom 16.10.2000 (Aktenzeichen: 63 / 63405000 / 077) wurde dem Amt Wustermark ein Fehler in der nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzung Nr. 5.5 des Bebauungsplanes Nr. 1 "Priort - Dorf" mitgeteilt.

5.5 Von den Festsetzungen nach den Punkten 5.1, 5.3 und 5.4 können Abweichungen zugelassen werden, wenn durch den Bauherrn im Zuge des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens in einer von der Baugenehmigungsbehörde akzeptierten Form nachgewiesen werden kann, daß sich die Zuordnungen zu den Lärmbereichen nach DIN 4109 geändert haben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Fehlerhaftigkeit dieser Festsetzung wird wie folgt begründet:

> "Das Bauanzeigeverfahren gem. § 69 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) kann nur angewendet werden, wenn sämtliche Bedingungen und Anforderungen nach Abs. 1 Nr. 1 bis 7 erfüllt sind oder vorliegen.
>
> In § 69 Absatz 1 Nr. 2 heißt es, dass das Bauanzeigeverfahren durchgeführt werden kann, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen des B-Planes entspricht und eine Zulassung von Abweichungen nach § 72 Absatz 1 BbgBO nicht erforderlich ist.
>
> Da Lärmschutzanforderungen öffentliche Belange sind (s. § 72 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO), können im Bauanzeigeverfahren nach § 69 BbgBO keine Abweichungen zugelassen werden.
>
> In Ziffer 5.5 des B-Planes sind deshalb die Worte "oder Anzeigeverfahren" zu streichen."

Schreiben des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel vom 25.10.2000

Mit Schreiben des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel vom 25.10.2000 (Aktenzeichen: 235 / 96) wurde das Amt Wustermark auf die Korrekturbedürftigkeit von Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan Nr. 1 "Priort - Dorf" wie folgt hingewiesen:

> "Die Festsetzungen zum Immissionsschutz des B-Planes Nr. 1 "Priort-Dorf" führen bei Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben innerhalb des Gebietes zu Einschränkungen, die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht notwendig sind.
> Die Planfassung, die dem AfI (Amt für Immissionsschutz) nur im Entwurf vom Juni 1996 vorliegt, nennt Festsetzungen, die meines Erachtens korrekturbedürftig sind:
>
> Nr. 5.1 Die Darstellung der Lärmbereiche stimmt nicht mit den entsprechenden Isophonen der Rasterlärmkarten des schalltechnischen Gutachtens vom 04.11.1996 durch GRI überein.
>
> Nr. 5.2 Die Festlegung ist sinnvoll.

Nr. 5.3 Die Festlegung innerhalb des Lärmbereiches III / 2 fordert Gebäude, die nur an einer Gebäudeseite Öffnungen (Fenster) von schutzbedürftigen Räumen zulässt.

Nr. 5.4 Die Festlegung ist sinnvoll.

Nr. 5.5 Eine Ausnahmemöglichkeit sollte bestehen bleiben, da durch neu realisierte Bebauung durch aus Abschirmeffekte auftreten und somit manche Forderungen entschärfen können.

Die von Bauherren an das Afl herangetragenen Ausnahmeanträge könnten durch eine Überarbeitung des B-Planes entbehrlich werden."

Seitens des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel wird um eine Prüfung gebeten, ob durch eine Planänderung die bisherige Vollzugspraxis vereinfacht werden kann.

In Kenntnisnahme dieser beiden Schreiben und deren Sachverhalte hat die Gemeindevertretung Priort am 15.02.2001 die Einleitung eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 1 "Priort-Dorf" hinsichtlich der Festsetzungen Nr. 5 "Immissionsschutz" beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Priort - Dorf" brachte Anregungen hervor, die zur Änderung des Entwurfes führten. Dies sind in der folgenden Begründung bereits berücksichtigt. Eine erneute öffentliche Auslegung des (2.) Bebauungsplanentwurfes wird erforderlich, da die Änderungen die Grundzüge der Planung berühren.

2 Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes und deren Begründung (2. Entwurf)

2.1 Änderungen in der Planzeichnung

Mit der Überbarbeitung der textlichen, den Immissionsschutz betreffenden Festsetzungen erfolgt in Auswertung der Rasterlärmkarten des schalltechnischen Gutachtens vom 04.11.1996 durch GRI eine Neuzeichnung der Lärmbereiche und ihrer Grenzen.

Dort wo die Festsetzung von Baugrenzen aufgrund Ihrer unmittelbaren Lage an einer Fläche andere Nutzungsart zeichnerisch nicht erforderlich ist, wird sie entfallen.

Es werden fehlende, die Inhalte der Planzeichnung eindeutig bestimmende Vermaßungen sowie Korrekturen vorgenommen.

Mit der Aktualisierung der Rechtsgrundlage und der Änderung einiger textlicher Festsetzungen werden die Darstellungen der Rechtsgrundlagen in der Legende der Planzeichnung durch eine, für den Bebauungsplan geltende, zusammenfassende Rechtsgrundlage ersetzt. Innerhalb der Planzeichenerklärung werden die einzelnen Zeichenerklärungen um die zugehörigen Rechtsgrundlagen ergänzt.

Mit der Festsetzung von Flächen für Wald und der Darstellung des geschützten Biotops Nr. 92/0807-24 "Erlen-, Bruchwälder, Erlenwälder" werden nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Maß der baulichen Nutzung

Flur 3, Flurstück 67/1:	Festsetzung einer vorderen Baugrenze unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie Damit wird die praktisch vorhandene in der Planzeichnung bisher aber nicht dargestellte vordere Baugrenze nun auch zeichnerisch festgesetzt. Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
Flur 3, Flurstück 75:	An der Grenze des Baugebietes A zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Umgebungsgrün Bestand" ist die zeichnerische Festsetzung der seitlichen Baugrenze nicht erforderlich. Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
Flur 3, Flurstück 61:	Verlängerung der vorderen Baugrenze des Flurstückes 59 auf dem Flurstück 61 bis zur Umgrenzung der offenen Regenwasserabführung.
Flur 3, Flurstücke 57 u. 62:	An der Grenze des Baugebietes A zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Umgebungsgrün Bestand / Pflege" ist die zeichnerische Festsetzung der seitlichen / hinteren Baugrenze nicht erforderlich. Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Flur 1, Flurstücke 29 u. 30:	An den Grenzen des Baugebietes A zu den privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Umgebungsgrün Bestand" und "Umgebungsgrün Garten" ist die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen nicht erforderlich. Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
Flur 1, Flurstück 31/5:	Verlängerung der vorderen Baugrenze des Flurstückes 30 auf dem Flurstück 31/5 bis zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Flurstück 28).
Flur 1, Flurstück 22:	An der Grenze des Baugebietes C zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Umgebungsgrün Außenraum" ist die zeichnerische Festsetzung der seitlichen Baugrenze nicht erforderlich. Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche I-J-K-L-I wird auf die notwendige Länge bis an die Grenze des Flurstückes 75 zum Flurstück 71/1 der Flur 3 zurückgezogen. Da mit der bisherigen Bebauungsplansatzung nur das Grundstück 75 erschlossen werden soll, ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Flurstück 75 nicht erforderlich.

Lärmbereichsbegrenzung
In Auswertung der Isophonen der Rasterlärmkarten des schalltechnischen Gutachtens vom 04.11.1996 von GRI werden die Lärmbereiche neu bestimmt. Damit ergibt sich eine standortbezogene Entschärfung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen auf das erforderliche Maß.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Die Linie der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen den Flurstücken 37 und 38 ist im Bereich der privaten Grünfläche "Umgebungsgrün Garten" nicht erforderlich.

Vermaßung der Planzeichnung
Im Zuge der Neuausfertigung der Planzeichnung wurde die Vermaßung auf Ihre Eindeutigkeit hin geprüft.
Durch Abgreifen in der Planzeichnung sind folgende für die Durchführbarkeit des Bebauungsplanes erforderliche Vermassungen ergänzt worden:

- die Länge (80,0 m) der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Umgebungsgrün Bestand" von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze beginnend in Richtung Dorfstraße auf dem Flurstück 75 der Flur 3,
- die Breite (3,0 m) der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche E-F-G-H-E,
- die Breiten (5,0 m und 10,0 m) der privaten Grünflächen "Umgebungsgrün Bestand" und "Umgebungsgrün Garten" auf den Flurstücken 63, 64 und 65 der Flur 3
- ein rechter Winkel zwischen der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße und der Linie der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung auf dem Flurstück 47/2 der Flur 3
- die nördliche und südliche Breite (9,0 m und 10,0 m) der privaten Grünfläche "Umgebungsgrün Bestand" auf den Flurstücken 29 und 30 der Flur 1

- der Abstand (3,0 m) der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie auf den Flurstücken 31/1 bis 31/5 der Flur 1
- die Länge (18,0 m) der an der Straßenbegrenzungslinie liegenden Baugrenze auf dem Flurstück 36 der Flur 1

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht als nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches)

Biotop nach § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes:
Nr. 92 / 0807 - 24 "Erlen-, Bruchwälder; Erlenwälder"
auf dem Flurstück 43 und 44 der Flur 1 der Gemarkung Priort

Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG):

Gemarkung Priort, Flur 1
auf den Flurstücken 44
Gemarkung Priort, Flur 3
auf den Flurstücken 47/2, 56, 57, 62, 63, 64 und 65

2.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen

Mit der Aktualisierung der Rechtsgrundlage und der Änderung einiger textlicher Festsetzungen werden die Darstellungen der Rechtsgrundlagen in den einzelnen Gliederungspunkten durch eine, für den Bebauungsplan geltende, zusammenfassende Rechtsgrundlage ersetzt und Gliederungspunkte der Reihenfolge der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 des Baugesetzbuches neu formuliert. Damit verbunden ist eine neue Nummerierung der Festsetzungen. Weiterhin wurden die festsetzungsbezogenen Rechtsgrundlagen auf ihre Zuordnung überprüft und korrigiert.

alt ~~**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**~~
~~auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) in Verbindung mit 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).~~
neu BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

alt ~~**1.**~~ **Art der baulichen Nutzung**
neu **Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen 1.1 bis 1.3 bleiben unverändert.

alt ~~**3. Bauweise**~~
alt ~~**4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**~~
neu **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Änderungen von Festsetzungen zum Immissionsschutz erfolgen auf der Grundlage der Hinweise der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Havelland mit Schreiben vom 16.10.2000 sowie des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel mit Schreiben vom 25.10.2000.
Diese textlichen und planzeichnerischen Änderungen bewirken eine Entschärfung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen auf das erforderliche Maß.

alt ~~**5.**~~ **Immissionsschutz**
neu **Immissionsschutz**

alt ~~5.1 Lärmbereiche~~
~~Der Teil des Geltungsbereiches, der westlich der Linie L IV A; L IV B; L IV C, L IV D; L IV E liegt, gehört zum Lärmbereich IV gem. DIN 4109, Ausgabe 1989.~~
~~Der Teil des Geltungsbereiches, der östlich der Linie L IV A; LIV B; LIV C, LIV D; L IV E und westlich der Linie L III A; L III B; L III C; L III D; L III E; L III F; L III G; L III H; L III J; L III K; L III L liegt, gehört zum Lärmbereich III gem. DIN 4109, Ausgabe 1989, besonders gekennzeichnet durch III/1.~~
~~Der Teil des Geltungsbereiches, der östlich der Linie L III A; L III B; L III C; L III D; L III E; L III F; L III G; L III H; L III J; L III K; L III L liegt, gehört zum Lärmbereich III gem. DIN 4109, Ausgabe 1989, besonders gekennzeichnet durch III/2. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)~~

neu 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

alt ~~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 Luftschalldämmaß (R`w,res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) aufweisen:~~

~~innerhalb der Lärmbereiche 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)~~

neu 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

alt ~~5.3 Bei der Errichtung von Gebäuden sind Öffnungen in Außenbauteilen so anzuordnen, daß alle Öffnungen in den unter Pkt. 5.2 genannten Raumarten~~
~~- innerhalb des Lärmbereiches IV eine östliche und eine südliche Orientierung,~~
~~- innerhalb des Lärmbereiches III/1 eine östliche und eine südliche Orientierung u.~~
~~- innerhalb des Lärmbereiches III/2 eine westliche Orientierung~~
~~am jeweiligen Gebäude erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)~~

neu 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*

alt ~~5.4 In sämtlichen Kinder- und Schlafzimmern innerhalb der Lärmbereiche III und IV sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Diese Lüftungseinrichtungen haben ohne Verringerung des Schalldämmaßes eine Luftwechselrate von 20 m³/ h und Person sicherzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)~~

neu 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*

alt ~~5.5 Von den Festsetzungen nach den Punkten 5.1, 5.3 und 5.4 können Abweichungen zugelassen werden, wenn durch den Bauherrn im Zuge des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens in einer von der Baugenehmigungsbehörde akzeptierten Form nachgewiesen werden kann, daß sich die Zuordnungen zu den Lärmbereichen nach DIN 4109 geändert haben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)~~

neu 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

alt ~~**6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**~~
neu **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die "Naturschutzrechtlichen Festsetzungen" gehören zu den "Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen", deshalb bedarf es keiner separaten Gliederung.

alt ~~**II. Naturschutzrechtliche Festsetzungen**~~
~~auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) in Verbindung mit der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126) in der Fassung der Änderung der Berichtigung vom 08.08.1994 (GVBl. I S. 404), 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) und der Verordnung über die Einhaltung, die Pflege und den Schutz der Bäume (Baumschutzverordnung) vom 28. Mai 1981 (Gbl. I S. 273), geändert durch die Verordnung vom 17.06.1994 (GVBl. II S. 560).~~

alt ~~**1. Allgemeine Festsetzungen**~~
neu **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

alt ~~1.1~~ **Pflanzarten**

Bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen sind Arten der beigefügten Pflanzliste ~~(Pkt. 3)~~ zu verwenden. Sämtliche Bepflanzungen sind zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

neu 8. **Pflanzarten**

Bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen sind Arten der beigefügten Pflanzliste (Pkt. 12) zu verwenden. Sämtliche Bepflanzungen sind zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

alt ~~1.2~~ **Pflanzqualität**

~~1.2.1 Baumarten~~

Baumarten sind als Hochstämme der Qualität 3 mal verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

~~1.2.2 Straucharten~~

Straucharten sind in der Qualität 2 mal verpflanzt, Höhe 60-80 cm zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

neu 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

alt ~~**2. Besondere Festsetzungen**~~

neu zugehörig zur neuen Gliederung:

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

alt ~~**2.1 Regenwasserversickerung**~~

~~2.1.1~~ 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.

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

~~2.1.~~2 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. ~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)~~

neu 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

Die im Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes enthaltene Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung ist nach neuer Auffassung in Bebauungsplänen nicht möglich. Gemeinden haben die Möglichkeit, eigenständige Satzungen hierzu auf wasserrechtlicher Grundlage zu erlassen (§ 54 Abs. 4 S. 2 BbgWG). Die Festsetzung Nr. 11 wird damit ersatzlos gestrichen.

~~11. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB*~~

Die folgenden Festsetzungen werden einem neuen Gliederungspunkt zugeordnet und neu nummeriert:

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

alt ~~**2.2 Stellplatzbepflanzungen**~~
~~Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum nach Maßgabe Pkt. 1.2 zu pflanzen.~~ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

neu 12.1 Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum nach Maßgabe Punkte 8 und 9 zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

alt ~~**2.3 Verkehrsflächen**~~
neu 12.2
alt ~~**2.4 Baumpflanzungen**~~
neu 12.3
alt ~~**2.5 Private Grünflächen besonderer Zweckbestimmung**~~
neu **Grünflächen**

alt ~~2.5.1 Zweckbestimmung „Umgebungsgrün"~~
Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Umgebungsgrün" sind grundsätzlich von der Errichtung baulicher Anlagen ausgeschlossen. Grundstückszufahrten, Wege und Zufahrten zu Stellplätzen sind zulässig. ~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)~~

neu 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*

Die folgenden Festsetzungen werden folgendem neuen Gliederungspunkt zugeordnet und neu nummeriert und teilweise mit einer Worteinfügung ergänzt.

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

alt ~~2.5.2~~
neu 11.4
alt ~~2.5.3~~
neu 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.
alt ~~2.5.4~~
neu 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.
alt ~~2.5.5~~
neu 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.
alt ~~**3. Pflanzliste** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)~~
neu **12. Pflanzliste**
alt ~~**3.1.**~~
neu **12.1**
alt ~~**3.2**~~
neu **12.2**
alt ~~**3.3**~~
neu **12.3**
alt ~~**3.4**~~

neu **12.4**
alt ~~**3.5**~~
neu **12.5** *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

alt ~~**III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift)**~~
~~auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) in Verbindung mit der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126) in der Fassung der Änderung der Berichtigung vom 08.08.1994 (GVBl. I S. 404).~~
neu BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

Jede bauordnungsrechtliche Festsetzung wird mit folgender Rechtsgrundlage versehen: *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO*

3 Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ergänzungen der Begründung zur Bebauungsplansatzung

Planerische Ausgangssituation / Flächennutzungsplan

Zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Bebauungsplansatzung lag für die Gemeinde Priort kein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Inzwischen gibt es den rechtskräftigen "Gemeinsamen Teilflächennutzungsplan 1 für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark des Amtes Wustermark". Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet keine Änderung von Baugebieten. Die in Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte Prüfung auf Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes führte zur Korrektur der Flächennutzung. Die von der zuständigen Oberförsterei Finkenkrug festgestellten Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 18 b und Abs. 6 des Baugesetzbuches nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Gemeinsamen Teilflächennutzungsplan 1 sind für die festgestellten Waldflächen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage", "Private Gärten" und "sonstige Grünfläche" dargestellt. Da es sich bei den Waldflächen um eine nachrichtliche Übernahme handelt, die im Flächennutzungsplan nur als Grünflächen dargestellt worden sind, kann dennoch von einer Entwicklung aus dem Teilflächennutzungsplan 1 ausgegangen werden.

Altlasten

Für das Bebauungsplangebiet ist im Altlastenkataster derzeit eine Altlastenverdachtsfläche (Reg.-Nr. 334632201) registriert, welche zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes "Priort Dorf' noch nicht bekannt war. Gemäß dem Vorsorgeprinzip und dem Abwägungsgebot sind im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ermittlungen zum Altlastenverdacht mit folgendem Ergebnis eingeleitet worden.

Untersuchungen zum Altlastenverdacht liegen nicht vor, ein Rückbau des Dunglagerplatzes einschließlich Sammelgrube ist bereits erfolgt. Dabei sind keine Anhaltspunkte zum Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung seitens des Vorhabenträgers / Eigentümers festgestellt worden. Demzufolge sind Nutzungseinschränkungen nicht erforderlich. Sollten bei der Umsetzung der Planung schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist dies unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht gemäß § 2a des Baugesetzbuches

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Priort - Dorf" fällt dieser nicht in den Anwendungsbereich der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05. September 2001. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die durch dieses, o.g. Gesetz bestimmten Anwendungsvoraussetzungen zur Aufnahme eines Umweltberichtes gemäß § 2a des Baugesetzbuches nicht erfüllt. Es werden keine planungsrechtlichen Änderungen getroffen, die von städtebaulicher Bedeutung im Sinne dieses Gesetzes sind.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete / europäisches Vogelschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1 "Priort - Dorf" liegt in keinem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und in keinem europäischen Vogelschutzgebiet.

Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht als nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches)

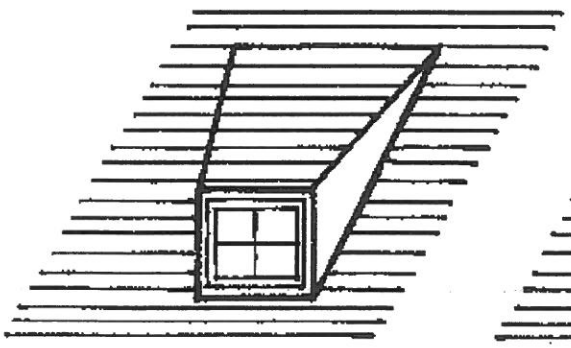
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der Biotop nach § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes Nr. 92 / 0807 - 24 "Erlen-, Bruchwälder; Erlenwälder"

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Flurstücke von Wald im Sinne des Waldgesetztes des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen:
Gemarkung Priort, Flur 1 auf den Flurstücken 44
Gemarkung Priort, Flur 3 auf den Flurstücken 47/2, 56, 57, 62, 63, 64 und 65

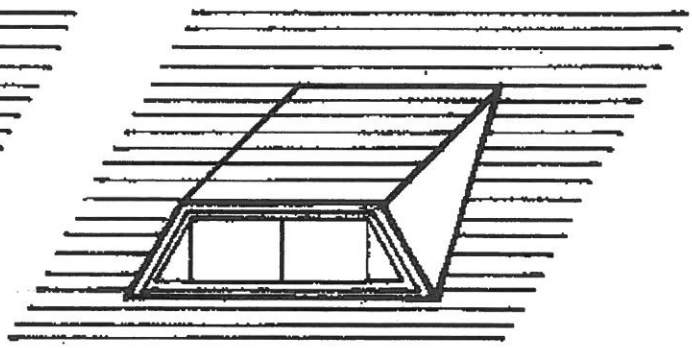
Der Begründung folgender Festsetzungen werden klarstellende Erläuterungen hinzugefügt:

4. *Als Dachaufbauten sind Schleppgauben mit liegenden und schrägen Wangen ausgeschlossen.*

Begründungsergänzung durch Einfügen zweier Skizzen, die schräge und liegende Wangen darstellen:



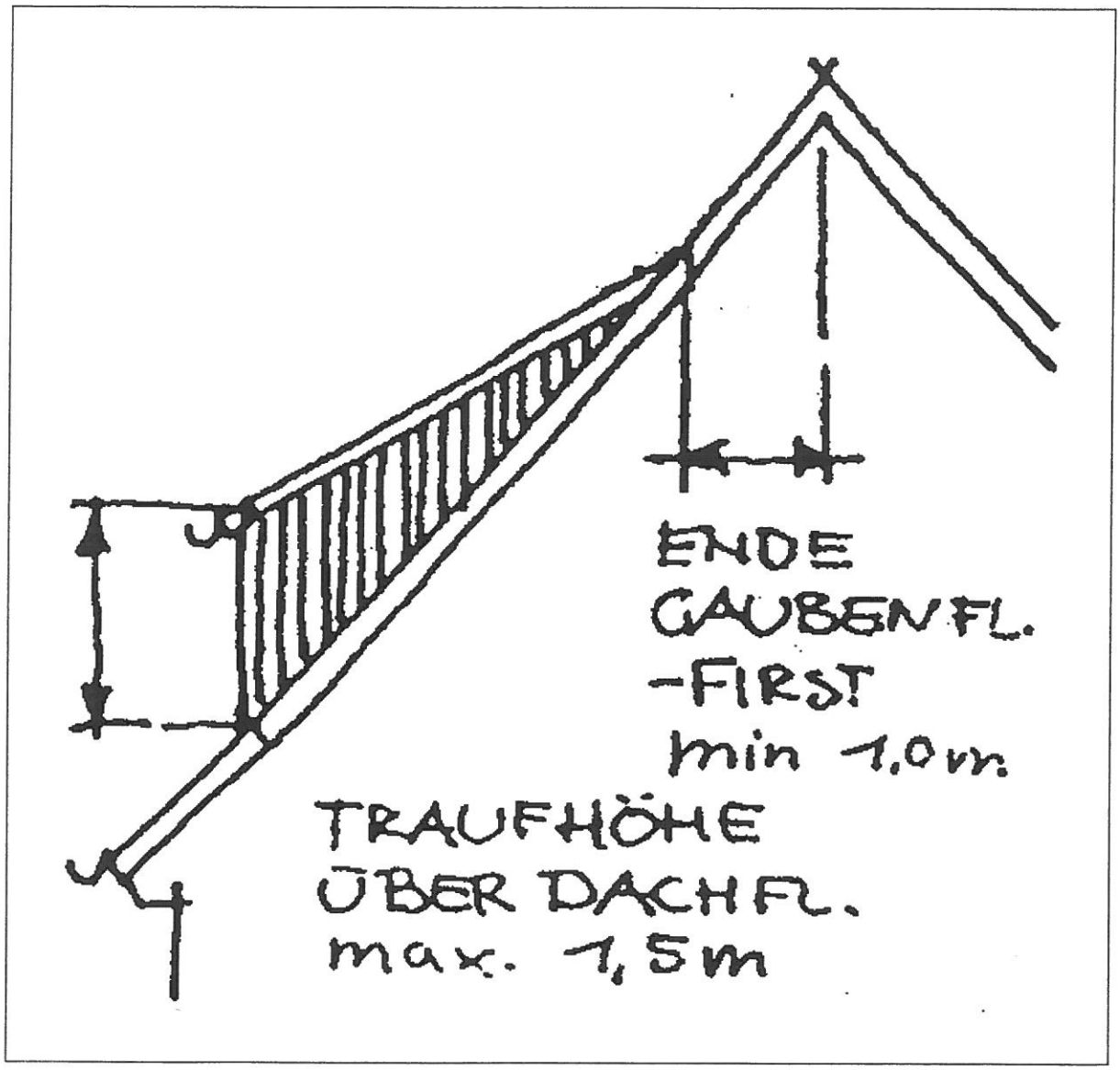
Schleppgaube mit schrägen Wangen



Schleppgaube mit liegenden Wangen

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.*

Begründungsergänzung durch Einfügen einer Skizze, die die Festsetzung bildlich erklärt:



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)

Anlage 1 Teil B: 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.

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

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*

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 rhammnoides	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*