Bebauungsplan Nr.01 Haseloff

Allgemeines Wohngebiet

Gem.Haseloff Flur:2 Flurstück: 26/3;27;28;29

Satzung

der Gemeinde Haseloff über den Bebauungsplan Nr. 01 für

" Allgemeines Wohngebiet Haseloff "

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I. S.2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.Juli 1996, sowie § 89 der Brandenburgischen Bauordnung vom Juni 1994, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.01.97 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01 für

" Allgemeines Wohngebiet Haseloff "

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

26. Nov. 97
Amtsdirektor

Rechtsgrundlagen für die Bauleitplanungen sind:

Par. 28 der Gemeindeordnung vom 5.12.1993

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.07.1996

Erlaß vom MSWV und MUNR vom 24.10.1994 (Amtsblatt Nr.84 vom 6.12.1994)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.446)

Planzeichenverordnung (Planz. V.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

Brandenburgische Bauordnung vom 1.06.1994 Par. 89

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.06.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.06.94 bis zum 27.07.94 erfolgt.
Niemegk, 20.06.96
Amtsdirektor / Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Par.246a Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB i. m. Par.4 Abs.3 BauZVO beteiligt worden am 05.05.1995
Niemegk, 20.06.96
Amtsdirektor / Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par.3 Abs.1 Satz1 BauGB ist durch Aushang vom _____ bis zum _____ erfolgt.
Niemegk, _____
Amtsdirektor / Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.06.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Niemegk, 20.06.96
Amtsdirektor / Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 08.06.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Niemegk, 20.06.96
Amtsdirektor / Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.08.1995 bis zum 22.09.1995 während folgender Zeiten im Bauamt des Amtes Niemek

Montag	von 7.30 - 12.00 Uhr	u. 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	von 7.30 - 12.00 Uhr	u. 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	von 7.30 - 12.00 Uhr	u. 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	von 7.30 - 12.00 Uhr	u. 13.00 - 16.00Uhr
Freitag	von 7.30 - 12.00 Uhr	u. 13.00 - 14.00 Uhr

nach Par.3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.08.95 im Aushang der Stadt Niemegk ortsüblich bekanntgemacht worden.
Niemegk, 20.06.96
Amtsdirektor / Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 28.02.96 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt
Haseloff, 28.02.96
Unterschrift
- Kom. beleigt. -
Vermessungsstelle

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.05.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Niemegk, 20.06.96
Amtsdirektor /Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und dem Text (Teil B) wurde am 23.05.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.05.1996 gebilligt.
Niemegk, 20.06.96
Amtsdirektor / Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 2.4.97 Az. — mit Maßgaben und Auflagen erteilt.
Niemegk, 26. NOV. 97
Amtsdirektor / Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom _____ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ Az. _____ bestätigt.
Niemegk, _____
Amtsdirektor / Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Niemegk, 26. NOV. 1997
Amtsdirektor / Bürgermeister

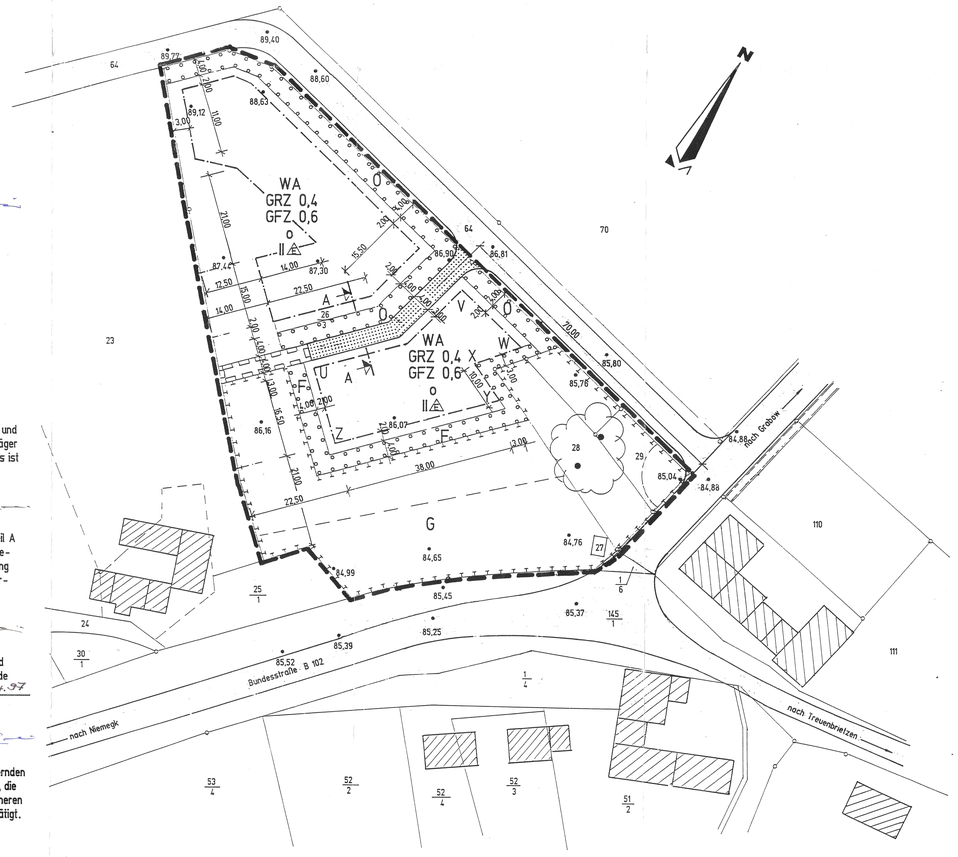
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 21.4.97 bis zum 09.05.97 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Par.215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 10.5.97 in Kraft getreten.
Niemegk, 26. Nov. 97
Amtsdirektor / Bürgermeister

9.1 Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 9.01.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme zur der Veränderung aufgefordert.
Niemegk, 03. 07. 1997
Amtsdirektor / Bürgermeister

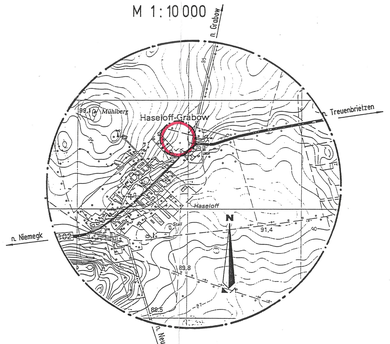
9.2 Die eingegangenen Bedenken und Anregungen zur Veränderung wurden von der Gemeindevertretung am 30.01.1997 geprüft.
Niemegk, 03. MAI. 1997
Amtsdirektor/ Bürgermeister

9.3 Der Satzungsbeschluß vom 23.05.1996 wurde von der Gemeindevertretung am 30.01.1997 aufgehoben.
Der geänderte Bebauungsplan wurde als Satzung von der Gemeindevertretung am 30.01.97 beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.
Niemegk, 03. MAI. 1997
Amtsdirektor / Bürgermeister

Teil " A " Planzeichnung



Auszug aus Topo. Karte
0907 - 413 Haseloff
M 1 : 10 000



Teil " B " Text

Planzeichenerklärung - Planz.VO 90

gemäß Par.9 Abs.1 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB gemäß Bau NVO

WA	Allgemeines Wohngebiet Par.4 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl Par.20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl Par.19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse - das höchstzulässige Geschoß ist nur in dem als Vollgeschoß anzurechnenden Dachraum zulässig

Bauweise Par.9 Abs.1 Nr.2 BauGB gemäß BauNVO

o	offene Bauweise
E	Einzelhäuser
—·—·—	Baugrenze

Verkehrsflächen Par.9 Abs.1 Nr.11 BauGB gemäß BauNVO

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Landschaftsschutz - pflege und - entwicklung Par.9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Par.9 Abs.1 Nr.25
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft Par.9 Abs.1 Nr.20
	zu erhaltender Baumbestand

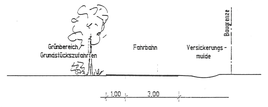
Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Par. 9 Abs.7 BauGB
	Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und Versorgungsträger Par.9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

110	Flurstücksnummer
	vorh. Flurstücksgrenzen
84,65	Höhen über HN

Straßenprofil Schnitt A - A



Feldgehölze für Heckenpflanzung

Groß- und kleinkronige Bäume der vorangegangenen Liste, sowie kleine, mittelgroße und große Sträucher

Feldahorn	Acer campestre	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	g
Haselnuß	Coryius avellana	g
Weißdorn	Crataegus monogyna	g
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	g
Liguster	Ligustrum vulgare	g
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	mg
Holzapfel	Malus sylvestris	
Vogelkirsche	Prunus avium	
Traubenkirsche	Prunus padus	g
Schlehe	Prunus spinosa	mg
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	g
Faulbaum	Rhamnus frangula	g
Hundsrose	Rosa canina	mg
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	mg
Filz-Rose	Rosa tomentosa	k
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa	k
Brombeere	Rubus fruticosus	mg
Echte Himbeere	Rubus ideaus	k
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	g
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus	g

k = kleiner Strauch mg = mittelgroßer Strauch g = großer Strauch

0 10 20 30 40 50 m

Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

ART UND MASS DER NUTZUNG
gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Pkt. 2 BauNVO nicht zulässig.
Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Gebäude für Kleintierhaltung nicht zulässig.
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Je Baugrundstück ist eine Zufahrt von der Erschließungsstraße innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Die Regelung des § 19 BauNVO, die eine Überschreitung der GRZ um 50 % max. 0,6 GRZ zulassen, sind nicht anwendbar.
Als max. Überschreitung sind 10 % zulässig.
Am höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes darf die OK des Erdgeschoßfußbodens max. 30 cm über der anstehenden HN Höhe liegen.

Auf der überbaubaren Grundstücksfläche U, V, W, X, Y, Z sind Schlafräume nur im der B 102 abgewandten Hausteil zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 89 Brdbg. BauO

Wohngebäude
Es sind nur Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Satteldächer zulässig.
- Dacheindeckung - in allen Rottönen, keine großflächigen Platteneindeckungen zulässig
- Fassade - kein grellfarbiger und weißer Anstrich zulässig

Garagen
Es sind nur Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Satteldächer zulässig.
- alle Rottöne
- Fassade ist in der Farbe der Hausfassade anzugleichen

Einfriedungen
- Als Einfriedungen sind an der Straßenfront Betonformsteine und Maschendraht nicht zulässig.
- Die Höhe der Einfriedungen darf höchstens betragen:
  seitliche und hintere Grundstücksgrenzen 1,50 m
  öffentliche Verkehrsflächen 0,80 m

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze und Zufahrten sind mit durchlässigen Materialien, wie Pflaster, Rasengittersteine o.ä. zu versehen. Im Bereich von Kfz-Stellplätzen ist ein Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mind. 2 cm zu verwenden.

Regenwasserversickerung
Das gesamte Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu versickern.

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Baugrundstücke
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein klein- bis mittelkroniger Baum, Stammumfang mindestens 14 cm zu pflanzen.
30 % der Fläche sind zusätzlich mit kleinen bodenbedeckenden Sträuchern pro m²
3 Pflanzen bzw. mit mittelgroßen Sträuchern, mit einem Pflanzabstand 1 m oder mit großen Sträuchern, Pflanzabstand 2 m zu bepflanzen (siehe Pflanzliste).

Feldgehölzhecke
Auf der mit F gekennzeichneten Fläche ist die Anpflanzung einer Feldgehölzhecke vorzunehmen. Die Breite des Heckensstreifens beträgt 6 m einschl. eines südlich vorgelagerten Krautsaumes von jeweils 2 m. Für die Heckenpflanzung sind ausschließlich Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden. Bei mittelgroßen Sträuchern ist ein Pflanzabstand von 1,0 m, bei großen Sträuchern ein Abstand von 2,0 m einzuhalten. In einem Abstand von 10 m ist je 1 großkroniger Baum zu pflanzen, kleinkronige Bäume in einem Abstand von 5 m. Der Heckensaum ist mit einer Wildpflanzenaussaatmischung von 25 g/qm einzusäen.

Obstbaumpflanzung
Auf der mit O gekennzeichneten Flächen ist die Anpflanzung einer Obstbaumallee vorzunehmen. Die Breite des Pflanzstreifens beträgt 4 m, die Obstbäume (Stammumfang mind. 15 cm) sind in einem Abstand von 6,0 m zu pflanzen. Der Pflanzstreifen ist mit einer Wildpflanzenaussaatmischung von 25 g/m² einzusäen. Je Baugrundstück ist eine Zufahrt zulässig.

ZUORDNUNGSFESTSETZUNG
gemäß § 8a (5) BNatSchG

Die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern anteilig zu tragen.

Die im Bebauungsplan mit O, F, G bezeichneten Flächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen sind gemäß § 8a BNatSchG zu 100 % den privaten Baugrundstücken zugeordnet.

PFLANZENLISTE

Klein- und mittelkronige Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitterpappel	Populus tremula
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbäume

Apfel:	Boiken, Jacob Lebel, Schöner aus Boskoop
Birne:	Gute Luise, Alexander Lucas, Clapps Liebling
Pflaume:	Hauszwetschge, Grüne Reneklode, Czar
Süßkirsche:	Hedelfinger Riesenkirsche, Große Prinzessin
Sauerkirsche:	Schattenmorelle, Fanal, Kelleris

Als Unterpflanzung der Obstbäume können handelsübliche Wildwiesen und Blumensaatmischungen verwendet werden.

Zum Beschluß vom 30.01.97
i. A. Schmidt
Kreyer

— Planurkunde vom 30.01.1997 —

2. Änderung	1. Änderung	
Gezeichnet R. Köse	Gezeichnet R. Köse	Gezeichnet R. Köse
Datum 6.01.97	Datum 15.04.96	Datum 18.05.95
Bearbeitet	Bearbeitet	Bearbeitet

GAI Gesellschaft für Architektur und Ingenieurleistungen mbH
14929 Treuenbrietzen, Belzigerstr. 25, Tel. 70013 / Fax 70014

Projekt Allgemeines Wohngebiet Haseloff	Projekt-Nr. P 92/057
	Blatt-Nr. - 1 -
Benennung Bebauungsplan Nr.01	Blattgröße 1150 x 850
	Maßstab 1 : 500