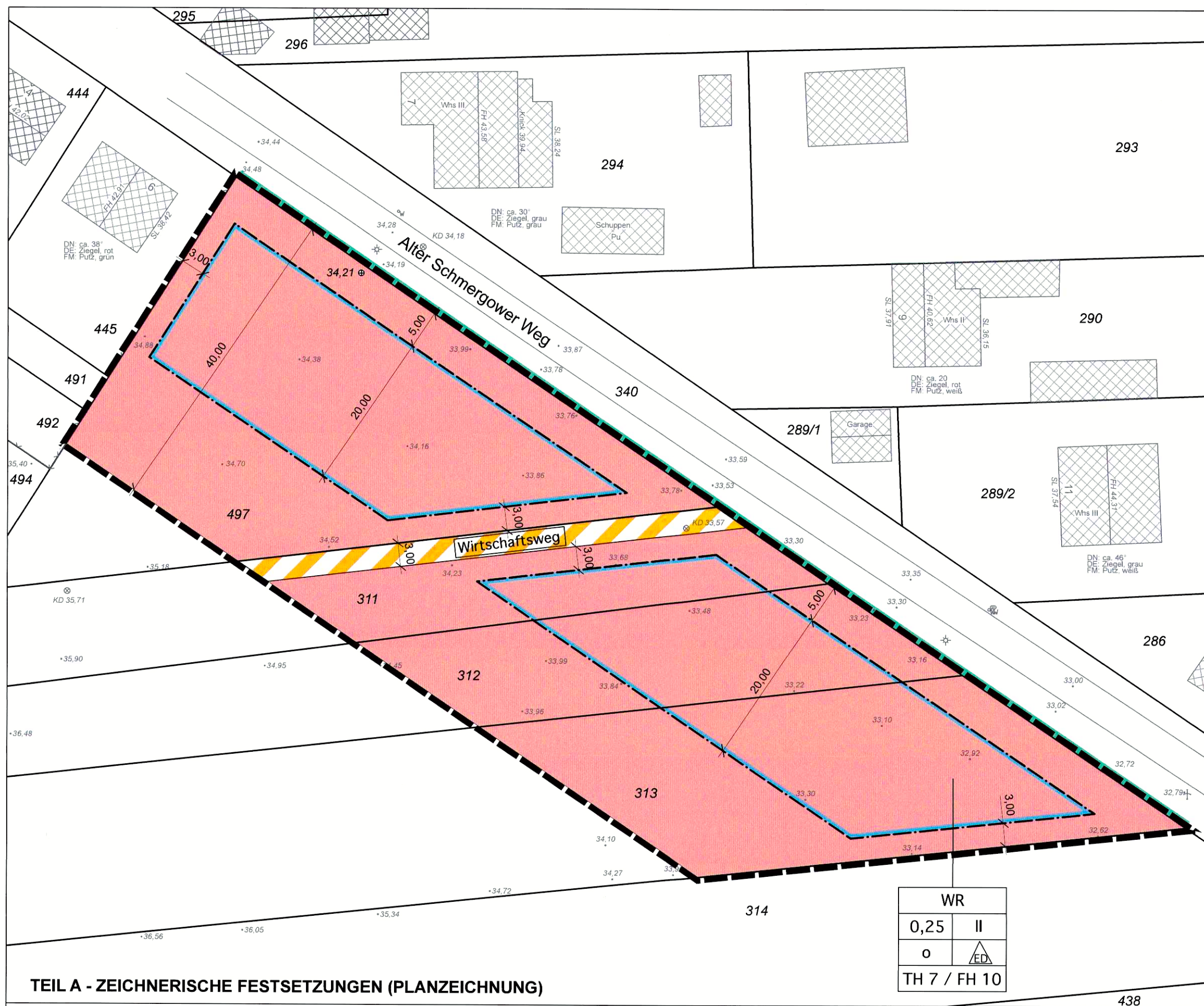




TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe in Metern als Höchstmaß

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

Baugrenze
o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

⊕ 34,21 Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN2016)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

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

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

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

Nutzungsschablone

WR
0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse
o Bauweise (hier: offen)
ED max. Traufhöhe
TH 7 / FH 10 max. Firsthöhe

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Maß in Metern

Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben

Gebäude
Flurstücke
Zaun
Bestandsangaben:
Whs = Wohnhaus
PU = Pultdach
I = Geschossigkeit
DN = Dachneigung
FM = Fassadenverkleidung
DE = Dacheindeckung
FH = Firsthöhe
SL = Schnittlinie (Dach / Außenwand)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete (WR)
Im reinen Wohngebiet sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.
Die gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung sowie die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen baulicher Anlagen beziehen sich auf den festgelegten Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung (34,21 m ü. NHN).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Grünordnerische Festsetzungen

M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

M 2 - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)

Mindestbepflanzung der Grundstücken: Je angefangene 400 qm Fläche des allgemeinen Wohngebietes ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindest-StU 12/14 cm) oder je 2 Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm, Mindest-StU 10/12 cm) zu pflanzen und zu erhalten.

PFLANZLISTE

Pflanzliste 1 (Bäume)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Populus tremula (Zitter-Pappel, Espe)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Salix alba (Silber-Weide)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Pflanzliste 2 (Obstbäume)
Malus domestica (Apfel)
Malus sylvestris agg. (Wild-Apfel)
Prunus avium (Süßkirsche)
Prunus cerasus (Weichsel-, Sauer-Kirsche)
Prunus domestica (Gewöhnliche Kultur-Pflaume)
Pyrus communis (Birne)
Pyrus pyrastra agg. (Wild-Birne)

HINWEISE (ohne Normcharakter)

Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/13, [Nr. 5])

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, [Nr. 43])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) hat am 17.10.2017 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Alter Schmargower Weg" für die Gemarkung Deetz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.11.2017 im Amtsblatt der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) öffentlich bekannt gemacht worden.

Groß Kreutz (Havel), den 7.5.2018

Der Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) vom 28.10.2016 bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von Oktober 2017 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.01.2018 bis einschließlich 09.02.2018 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Groß-Kreutz (Havel) während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Groß Kreutz (Havel), den 7.5.2018

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wurde am 15.05.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Groß Kreutz (Havel), den 16.5.2018

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass die Planurkunde öffentlich ausgelegen hat und von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) als Satzung beschlossen worden ist.

Groß Kreutz (Havel), den 17.5.2018

Der Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03.05.18 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

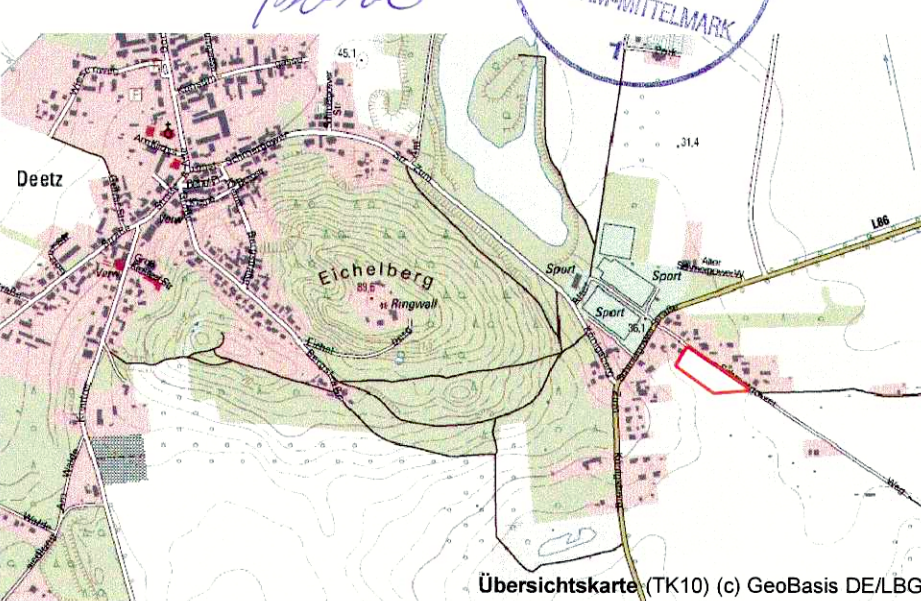
Ort, Datum Wender, 03.05.18

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Groß-Kreutz (Havel) vom 15.5.2018 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.5.2018 in Kraft getreten.

Groß Kreutz (Havel), den 28.5.2018

Der Bürgermeister



Gemeinde Groß Kreutz (Havel) Bebauungsplan "Alter Schmargower Weg"

Stand: Satzung, Mai 2018

Gemarkung Deetz, Flur 5, Flurstücke 497, 311, 312, 313 (jeweils teilweise)

Originalmaßstab: 1:500

0 10 20 30

Auftraggeber:
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)
Potsdamer Landstraße 49b
14550 Groß Kreutz (Havel)

Auftragnehmer
Plan-Faktor
Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR
Glogauer Str. 20
10999 Berlin