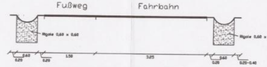
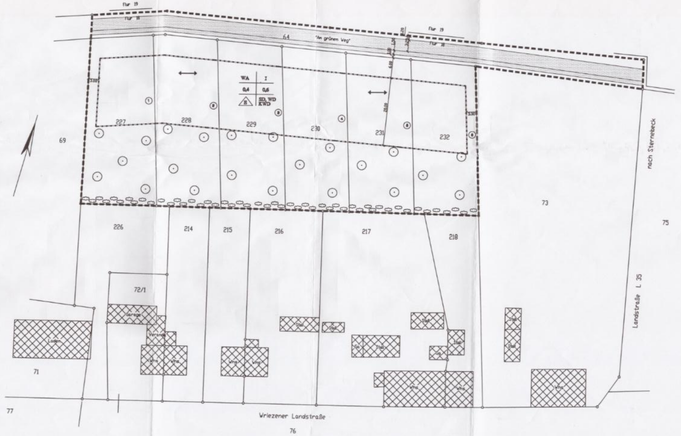
empfohlener Straßenquerschnitt



Straße 'Am grünen Weg'



Liegenschaftskarten _____
des Kataster- und Vermessungsamtes: Strausberg
Gemeinde: Prötzel Gemarkung Prötzel
Flur: 10 Maßstab 1:500

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Kataster- und Vermessungsamt
am _____

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl-GRZ
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 20 BauNVO)

0,6 Geschoßflächenzahl-GFZ
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 BauNVO)

I als Höchstmaß

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

ED nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Anpflanzen von Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

(1) Grundstücksnummerierung (Beispiel)
SD Satteldach
WD Walmdach
KWD Krüppelwalmdach
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

Übersichtsplan

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
In allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 der BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen in Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die Festgesetzte Grundfläche und Grundflächenzahl bis zu fünfzig von Hundert überschritten werden.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

In allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante Fußboden erstes Vollgeschoß eine Höhe von 0,6 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 und § 18 BauNVO)

Bauweise
In allgemeinen Wohngebiet kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie z. B. für Versanden, Terrassen, Treppenstufen, Aufzugsschächte, Balkone, Erker, Freitreppen und architektonische Gliederungen vor die festgesetzte Baugrenze bis zu 1,50 m zugelassen werden.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVD)

In allgemeinen Wohngebiet können die Firstlinien der Garagen und Nebengebäude parallel oder senkrecht zur Firstlinie der Wohngebäude zugelassen werden.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1, 2, 3 und 5 BauNVD)

sonstige Textfestsetzungen
In allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung in ihrer Gestaltung straßenseitig den Gebäude anzupassen.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Garagen sind nur im Erdgeschoß zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 12 Abs. 5 BauNVO)

In allgemeinen Wohngebiet sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von geschnittenen oder freiwachsenden Hecken (regionaltypische Gehölze) sowie als transparente Zäune ohne Mauersockel bis zu einer Höhe von 1,2 m über Geländeoberkante zulässig.
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 5 BbgBO)

In allgemeinen Wohngebiet sind für die Wohngebäude nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
Für Garagen und Nebengebäude können auch andere Dachformen zugelassen werden.
Bei Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist grundsätzlich zulässig.
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Die beiden Hälften einer Garage bei Grenzbebauung sind nur in gleicher Bauweise, Höhe , Material- und Farbwahl zulässig.
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Grünordnerische Festsetzungen

zu begrünende Flächen im privaten Bereich
Pro 30 qm entsprechend § 19 (4) S. 1 BauNVO berechneter zu überbauender Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum standortgerechter heimischer und großkroniger Art 1. Ordnung auf dem jeweiligen Flurstück zu pflanzen.

Auf jeden neuen Baugrundstück ist die hintere Grundstücksgrenze durch Strauchpflanzungen zusätzlich abzugrünen (mindestens 4 Pflanzen auf 10 m).

Pflanzgebote für die privat zu begrünenden Flächen - PFLG 1
Qualität des Pflanzmaterials:
Bäume Hochstamm, 3 x verschult mit Ballen, 12-14 cm Stammumfang
Sträucher: 2 x verschult, mit Topfballen oder in Containern, 60 - 100 cm hoch

Pflanzliste zu PFLG 1 - Gehölze für privat zu begrünende Flächen
Folgende Baumarten sind zulässig:

deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Hänge-Birke	Betula pendula
Spitz-Ahorn	Acer platanoides

und Obstbäume verschiedener Arten

Strauchsorten der Gärten, z. B. für rahmende Rundpflanzungen sind der Pflanzliste zu PFLG 2 - Gehölze für öffentlich zu begrünende Flächen b) Strauchar- ten zu entnehmen.

zu begrünende Flächen im öffentlichen Bereich
Für die mit der Erschließung des Planungsgebiets verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist pro 30 qm zu überbauender Fläche ein Laubbaum standortgerechter heimischer und großkroniger Art 1. Ordnung entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen.
Die Baumpflanzung erfolgt in Abstand von 8,0 m.

Pflanzgebote für öffentlich zu begrünende Flächen - PFLG 2
Qualität des Pflanzmaterials:
Bäume Hochstamm, 3 x verschult mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang

Pflanzliste zu PFLG 2 - Gehölze für öffentlich zu begrünende Flächen

Bäume für Straße 'Am grünen Weg'

a) Baumarten

deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Hänge-Birke	Betula pendula
Spitz-Ahorn	Acer platanoides

b) Strauchar ten

deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Feldahorn	Acer campestre
Kanad. Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Knorpelkirsche	Cornus mas
Roter-Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Gemeiner Efeu	Hedra helix
Schwarzgr. Liguster	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Tatar. Heckenkirsche	Lonicera tatarica
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum 'Atrorubens'

c) Bodendecker

deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Hosta	Hosta fortunei
Kleines Immergrün	Vinca minor

Wege- und Platzflächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Alle geplanten Wege- und Platzflächen sind bis auf die Fahrspuren mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Versiegelungen mit Asphalt und Beton sind unzulässig.

Regenwasserversickerung gemäß Paragraph 9 (1) Nr. 20 BauGB
Niederschlagswasser der Wege- und Platzflächen ist über die Grünflächen zu versickern. Das Wasser der Dachflächen von Gebäuden ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Anfallendes Niederschlagswasser der Straßen 'Am grünen Weg' ist den angrenzenden Versickerungsmulden zuzuführen.

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 02.06.97 von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Beschluß wurde am 02.06.97 ortsüblich bekannt gemacht.

Siegel i.V. Probst Der Amtsdirektor

Wriezen, 26.05.98

Die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde am 17.06.97 gemäß des Aufstellungsbeschlusses vom 02.06.97 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Der Beschluß wurde am 16.09.97 ortsüblich bekannt gemacht.

Siegel i.V. Probst Der Amtsdirektor

Wriezen, 26.05.98

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 28.08.97 beteiligt worden.

Siegel i.V. Probst Der Amtsdirektor

Wriezen, 26.05.98

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fand in der Verwaltung am 16.05.97 sowie in Form eines Aushangs von 28.05.97 bis 27.06.97 in den Räumen der Gemeindeverwaltung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Siegel i.V. Probst Der Amtsdirektor

Wriezen, 26.05.98

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den Schreiben von 23.05.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Siegel i.V. Probst Der Amtsdirektor

Wriezen, 26.05.98

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 02.07.97 die Abwägung der Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Siegel i.V. Probst Der Amtsdirektor

Wriezen, 26.05.98

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung von 02.07.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur Auslegung beschlossen.

Siegel i.V. Probst Der Amtsdirektor

Wriezen, 26.05.98

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit von 10.07.97 bis zum 11.08.97 während der üblichen Dienstzeiten der Gemeindeverwaltung Prötzel (§ 3 Abs. 2 BauGB) öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, ortsüblich am 02.07.97 bekannt gemacht worden.

Siegel i.V. Probst Der Amtsdirektor

Wriezen, 26.05.98

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.09.97 geprüft und durch Beschluß abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Siegel i.V. Probst Der Amtsdirektor

Wriezen, 26.05.98

Neuauslage

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den Schreiben von 24.11.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Siegel i.V. Probst Der Amtsdirektor

Wriezen, 26.05.98

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung von 19.11.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur Auslegung beschlossen.

Siegel i.V. Probst Der Amtsdirektor

Wriezen, 26.05.98

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit von 08.12.97 bis zum 12.1.98 während der üblichen Dienstzeiten der Gemeindeverwaltung Prötzel (§ 3 Abs. 2 BauGB) öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, ortsüblich am 28.11.97 bekannt gemacht worden. Amtsblatt Nr. 7/3

Siegel i.V. Probst Der Amtsdirektor

Wriezen, 26.05.98

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

Dirk Fiedler Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Oranienburg, 22.09.98

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.12.97 geprüft und durch Beschluß abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Siegel i.V. Probst Der Amtsdirektor

Wriezen, 26.05.98

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.05.98 als Satzung beschlossen.

Siegel i.V. Probst Der Amtsdirektor

Wriezen, 26.05.98

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textteil (Teil B) in der Fassung vom 28.05.98 wird hiermit ausgefertigt.

Siegel i.V. Probst Der Amtsdirektor

Wriezen, 26.05.98

Hiermit wird gemäß § 11 Abs. 1 BauGB die von der Gemeinde Prötzel am 28.05.98 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan "Am grünen Weg" genehmigt.

Siegel Höhere Verwaltungsbehörde

Cottbus, 02.10.98

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes ist in der Zeit von 06.10.98 bis zum 06.11.98 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gleichzeitig die Stelle benannt worden, wo der Bebauungsplan auf Bauer während der Dienstzeit eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung tritt an 06.11.98 in Kraft.

Siegel Der Amtsdirektor

Wriezen, 06.11.1998

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i. d. F. der Bek. von 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V. mit Artikel 1 des Gesetzes von 23. September 1990 (BGBl. II , S. 885, 1124)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) von 1. Juni 1994, berichtigt 1. August 1994 (GVBl. II, S. 126, ber. S. 404)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung vom 25.04.1994 (GVBl. II/94 S. 324)

Gemeinde Prötzel

Bebauungsplan "Am grünen Weg"

Lageplan

Bearbeitungsstand: 11/97
Maßstab: 1 : 500

Aufstellung: Wriezen, den 26.05.1998
Bürgermeister i.V. Probst Amtsdirektor

Ausfertigung: Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Wriezen, den 26.05.1998
Bürgermeister i.V. Probst Amtsdirektor

Bearbeitung: TBWL-GmbH
Bad Freienwalde

Bad Freienwalde
Dipl.-Ing. V. Skor
Dipl.-Ing. M. Siedschlag