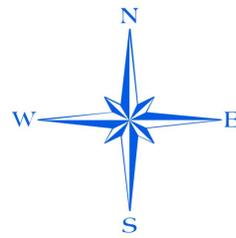


# Bebauungsplan "An der Bismarkstraße Nord"

## Stadt Treuenbrietzen

**Gemarkung:** Treuenbrietzen, Flur 2  
**Flurstücke:** Teilflächen von 81 bis 88, 106, 107, 1170 bis 1172  
**Größe des Geltungsbereiches:** 1,85 ha



Ausschnitt aus der TOP-Karte

### Teil A: Planzeichnung Maßstab 1 : 500

#### Planzeichenerklärung PlanzV

#### 1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO  
 GFZ Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO  
 TH Traufhöhe

#### 3. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Strassenbegrenzungslinie

#### 4. Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche  
 private Grünfläche  
 Zweckbestimmung: Hausgärten  
 Grundfläche für Gartenhaus

#### 5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Fläche mit Geh- Fahr- oder Leitungsrechten in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 1.7

#### 6. Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereichsgrenze § 9 Abs. 7 BauGB  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316)

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001 (GVBl. I. S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.03.2004 (GVBl. I. S. 59)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 446)

Planzeichenerverordnung (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

Brandenburgische Bauordnung vom 16.07.2003 (GVBl. I. S. 210), geändert durch Gesetz vom 09.10.2003 (GVBl. I. S. 273)

#### 7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

zu erhaltende Bäume

#### 7. Planunterlage

Zaun  
 Höhenbezugspunkt  
 - 50.00 örtl. gemessene Höhe  
 vorhandene Bebauung  
 Flurstücksgrenzen  
 1152 Flurstücksnummern

Alle sonstigen Planzeichen, die nicht erklärt sind, haben keinen Festsetzungscharakter und sind Bestandteil der Planunterlage.

### Teil B: Text

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 Abs. 1 Punkt 1 BauGB

- GEMÄSS § 1 ABS. 6 BAUNVO SIND DIE IN § 4 ABS. 3 NR. 4 BAUNVO GENANNTE TANKSTELLEN IM ALLGEMEINEN WOHNBEBIET (WA) NICHT ZULÄSSIG.
- IN DER MIT PG 1 BEZEICHNETEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHE „HAUSGARTEN“ IST NUR INNERHALB DER MIT X BEZEICHNETEN FLÄCHEN EIN GEBÄUDE ZUM AUFWENTHALT (GARTENHAUS) MIT EINER GRUNDFLÄCHE VON MAXIMAL 20 M<sup>2</sup> UND EIN FREISITZ OHNE FESTE ÜBERDACHUNG MIT EINER MAXIMALEN BEFESTIGTEN FLÄCHE VON 20 M<sup>2</sup> ZULÄSSIG.
- IN DER MIT PG 2 BEZEICHNETEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHE „HAUSGARTEN“ IST NUR INNERHALB DER MIT X BEZEICHNETEN FLÄCHEN EIN GEBÄUDE ZUM AUFWENTHALT (GARTENHAUS) MIT EINER GRUNDFLÄCHE VON MAXIMAL 24 M<sup>2</sup> UND EIN FREISITZ OHNE FESTE ÜBERDACHUNG MIT EINER MAXIMALEN BEFESTIGTEN FLÄCHE VON 20 M<sup>2</sup> ZULÄSSIG.
- IN DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN SIND EINFRIEDRUNGEN ZULÄSSIG.
- IN DER MIT PG 3 BEZEICHNETEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHE „HAUSGARTEN“ SIND ZUSÄTZLICH ZU DEN IN DEN PUNKTEN 1.3 UND 1.4 GENANNTE BAULICHEN ANLAGEN GEBÄUDE FÜR DIE HOBBYTIERHALTUNG BIS ZU 150 M<sup>2</sup> GRUNDFLÄCHE ZULÄSSIG.
- FÜR GARTENHÄUSER IST EINE MAXIMALE FIRSHÖHE VON 3 M UND FÜR GEBÄUDE ZUR HOBBYTIERHALTUNG EINE MAXIMALE FIRSHÖHE VON 4 M ZULÄSSIG. DIE HÖHEN IN DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHE BEZIEHEN SICH AUF 58 M ÜBER DHNN 92. IM WA BEZIEHEN SICH DIE HÖHEN AUF 59 M ÜBER DHNN 92.
- DIE PRIVATE UND DIE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE IST MIT EINEM GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER EIGENTÜMER, VERKORRGUNGSTRÄGER, RETTUNGSFAHRZEUGE UND PÄCHTER DER IM PLANGEBIET LIEGENDEN GARTENGRUNDSTÜCKE UND EINEM LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER MEDIENTRÄGER ZU BELASTEN.
- IN DER PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE SIND IN DEN FLÄCHEN, DIE MIT EINEM GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT BELEGT SIND, BRÜCKENBAUWERKE ZULÄSSIG.

##### 2. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN NATUR UND LANDSCHAFT

- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB
- IM WA UND IN DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN SIND WEGE, STELLPÄTZE, ZUFahrTEN UND FREISITZE IN WASSER- UND LUFTDURCHLÄSSIGEM AUFBAU HERSTELLEN. EIN VERSICKERUNGSRAD VON MINDESTENS 30% (ENTSPRECHEND DEM ABFLUSSBEIWEIT 0,7) IST ZU GEWÄHRLEISTEN.
  - IM WA IST JE ANGEFANGENE 500 M<sup>2</sup> GRUNDSTÜCKSFÄCHE EIN KLEINKRONIGER LAUBBAUM (STU 12 - 14 cm) GEMÄSS DER PFLANZLISTE 1 ZU PFLANZEN. ZUSÄTZLICH SIND MINDESTENS 5 % DER GRUNDSTÜCKSFÄCHE MIT LAUBSTRÄUCHERN DER PFLANZLISTE 3 ZU BEPFLANZEN. PRO M<sup>2</sup> SIND MINDESTENS 2 STRÄUCHER ZU SETZEN.
  - IN DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG HAUSGARTEN IST JE GARTENHAUS, FREISITZ UND FÜR EIN GEBÄUDE FÜR DIE HOBBYTIERHALTUNG BIS 30 M<sup>2</sup> EIN OBSTBAUMHOCHSTAMM (STU 10 - 12 cm) DER PFLANZLISTE 2 ZU PFLANZEN. ZUSÄTZLICH IST BEI GEBÄUDEN FÜR DIE HOBBYTIERHALTUNG, DEREN GRUNDFLÄCHE GRÖßER ALS 30 M<sup>2</sup> IST, PRO ANGEFANGENE 30 M<sup>2</sup> EIN WEITERER OBSTBAUM ODER 30 M<sup>2</sup> LAUBSTRÄUCHER DER PFLANZLISTE 3 ZU PFLANZEN. PRO M<sup>2</sup> SIND MINDESTENS 2 STRÄUCHER ZU SETZEN.
  - IM WA UND IN DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG HAUSGARTEN SIND ALS GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG NUR GESCHNITTENE HECKEN ODER MIT HECKEN ABGEPFLANZTE ZÄUNE ZULÄSSIG. JE LAUFENDE METER SIND DREI STRÄUCHER DER PFLANZLISTE 4 ZU PFLANZEN. BEI DRAHTZÄUNEN IST EINE BODENFREIHEIT VON MINDESTENS 10 cm ZU GEWÄHRLEISTEN.
  - IM WA IST MINDESTENS EINE AUSSENWAND VON GARAGEN UND NEBENGEBAUDEN UND IN DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN MINDESTENS EINE AUSSENWAND DER GARTENHÄUSER UND DER GEBÄUDE FÜR DIE HOBBYTIERHALTUNG MIT RANKENDEN, SELBSTKLIHMENDEN ODER SCHLINGENDEN PFLANZEN DER PFLANZLISTE 5 ZU BEGRÜNEN. JE LAUFENDE METER SIND DREI PFLANZEN ZU SETZEN.

##### 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 9 BbgBau
- ALS EINFRIEDRUNGEN SIND NUR DURCH HECKEN ABGEPFLANZTE MASCHENDRAHTZÄUNE UND GESCHNITTENE HECKEN ZULÄSSIG.
  - IM ALLGEMEINEN WOHNBEBIET SIND DÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON WENIGER ALS 15 GRAD UNZULÄSSIG.
  - DIE ANSICHTSFLÄCHEN DER AUßENWÄNDE VON GARTENHÄUSERN UND GEBÄUDEN FÜR HOBBYTIERHALTUNG SIND ZU VERBREITERN ODER ALS FACHWERK MIT GEKLINKTER AUFSAUFUNG ZU GESTALTEN. IM FALLE DER VERBREITERUNG IST EIN FARBLICHER ANSTRICH NICHT ZULÄSSIG.

#### 4. HINWEIS

PFLANZLISTEN		
Pflanzenliste 1:	Kleinkronige Laubbäume ohne Obst	A1

Feld-Aborn	( <i>Acer campestre</i> )
Baumhase	( <i>Corylus colurna</i> )
Zweigflügel Weißdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Vogel-Kirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Geneine Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Geneine Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Speerling	( <i>Sorbus domestica</i> )
Elsbere	( <i>Sorbus torminalis</i> )

Pflanzenliste 2:	Obstbäume - Sortenauswahl	A1, A2
------------------	---------------------------	--------

Apfel ( <i>Malus sylvestris</i> )	Birken, Goldmispel von Blenheim, Adersleber Kavill, Jacob Lebel, Schöner aus Herrnhut, Baumanns Renette, Schöner aus Beskoop, Große Kasseler Renette, Rheinischer Bohnapfel
Birne ( <i>Prunus communis</i> )	Gute Luise, Gellers Butterbirne, Konferenzbirne, Clapps Liebving, Alexander Lucas
Pflaume ( <i>Prunus domestica</i> )	Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, Grüne Reneklade, Czar, Hubertus
Silbirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Hedelfinger Riesensilbirsche, Schneiders späte schwarze Knoopkirsche, Große Prinzessin, Kassins Frühe Herzkirsche
Sauerkirsche ( <i>Prunus cerasus</i> )	Schatenmorelle, Faal, Kellers

Pflanzenliste 3:	standortgerechte Laubsträucher	A1, A2
------------------	--------------------------------	--------

Weißer Hartriegel	( <i>Cornus alba</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Geneine Haselnuß	( <i>Corylus avellana</i> )
Zweigflügel Weißdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Eingrifflicher Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Geneines Pfaffenblüchen	( <i>Gaoumus europaeus</i> )
Faulbaum	( <i>Frangula alnus</i> )
Geneine Hülse	( <i>Ilex aquifolium</i> )
Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Johannisbeere, Stachelbeere	( <i>Ribes spec.</i> )
Hunds-Rose	( <i>Rosa canina</i> )
Wein-Rose	( <i>Rosa corymbifera</i> )
Hecht-Rose	( <i>Rosa glauca</i> )
Apfel-Rose	( <i>Rosa rugosa</i> )
Fils-Rose	( <i>Rosa tomentosa</i> )
Brombeere	( <i>Rubus fruticosus</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Geneiner Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )

Pflanzenliste 4:	Gebölze für geschnittene Hecken	A3
------------------	---------------------------------	----

Feld-Aborn	( <i>Acer campestre</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Eingrifflicher Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Geneiner Liguster	( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Alpen-Johannisbeere	( <i>Ribes alpinum</i> )

Pflanzenliste 5:	Fassadenbegrenzung	A4
------------------	--------------------	----

Pfeifenwinde	( <i>Aristolochia macrophylla</i> )
Trompetenwinde	( <i>Campsis radicans</i> )
Geneine Waldrebe	( <i>Clematis vitalba</i> )
Geneiner Efeu	( <i>Hedera helix</i> )
Geneiner Hopfen	( <i>Humulus lupulus</i> )
Klettertheisnie	( <i>Hydrangea petiolaris</i> )
Jalängerleibee	( <i>Lonicera oxycardium</i> )
Wilder Wein	( <i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii')
	( <i>Parthenocissus quinquefolia</i> 'Engelmannii')
	( <i>Poligonum</i> )
Küchtrich	( <i>Vitis vinifera</i> )
Echter Wein	

#### Verfahrenssysteme

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Plätze und Wege vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Treuenbrietzen, den .....  
 Unterschrift
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.  
 Treuenbrietzen, den .....  
 Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung, wurde mit Verfügung des Landesamtes des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Az. .... mit Maßgaben und Auflagen erteilt. Die Maßgaben wurden durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt, die Auflagen sind beachtet.  
 Treuenbrietzen, den .....  
 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung wurde am ..... ausgefertigt.  
 Treuenbrietzen, den .....  
 Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, an der der Plan auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Stadt Treuenbrietzen am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verfahrrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Treuenbrietzen, den .....  
 Bürgermeister

**Bebauungsplan "An der Bismarkstraße Nord"**  
**Stadt Treuenbrietzen**  
**Maßstab 1 : 500**

### Planurkunde

**Beschluss der StVV vom 09.07.2007**