



Bebauungsplan Wohngebiet Frohnsdorf

Gemarkung Treuenbrietzen Flur: 32 Flurstück: 139/1-2;139/6-12;182 - 227

Größe des Geltungsbereiches 4,02 ha

Teil " B " Text

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- § 9 Abs.1 Punkt 1 BauGB
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke im WA 1 und WA 2 nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen im WA 1 und WA 2 nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA 2 die im § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft nur ausnahmsweise zulässig; nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im WA 2 nicht zulässig.
 - Gebäude für Klientelhaltung sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Baugebiet nicht zulässig.
 - Auf der Fläche zwischen den Punkten A, B, C, D, A sind nur bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Nutzungszweck der öffentlichen Grünfläche dienen zulässig.
 - Die Anwendung der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, die eine Überschreitung der GRZ gestattet, ist nicht zulässig.
 - Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Auf der Fläche zwischen den Punkten E, F, G, H, E sind ausnahmsweise Garagen und Nebengebäude zulässig.
 - Als vordeste Bauflicht für Garagen, Nebengebäude und Carports gilt die vordere Hauptbauflicht des Haupt- bzw. Wohngebäudes.
 - Die OK des Erdgeschößfußbodens darf max. 30 cm über der HN - Höhe der OK der fertigen Erschließungsstraße liegen.
 - Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt innerhalb der nicht überbau - baren Grundstücksfläche zulässig.

Sträucher	
Calluna vulgaris	Heidekraut
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avetana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Eunonymus europaea	Enggriffeliger Weißdorn
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Rhamnus frangula	Faubaum
Rosa canina	Hundrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentos	Filz-Rose
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche

Pflanzenliste 5

Sortenliste Apfel	
Blenheimer Goldrenette	James Grieve
Bohnapfel	Kaiser Wilhelm
Borsdorfer	Krügers Dickstiel
Charlowsky	Landsberger Renette
Croncels	Lanes Prinz Albert
Danziger Kantapfel	Minister von Hammerstein
Freiherr von Berlepsch	Prinz Albrecht
Gehemrat Oldenburg	Prinzipapfel
Geber Edelapfel	Rote Sternrenette
Glockenapfel	Roter Eisapfel
Goldparmine	Schöner aus Boskop
Graue Herbstrenette	Schöner aus Nordhausen
Gravensteiner	Signe Tilsch
Herrnhut	Weißer Klarapfel
Jakob-Fischer	Zuccamaglos Renette
Jakob-Label	

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Das gesamte Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches einer Versickerung zuzuführen.
 - Stellplätze und Zufahrten sind mit einem Belag zu befestigen, der aus porösem und wasserdurchlässigen Material besteht (z.B. Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von min. 2 cm).

Sortenliste Birnen	
Alexander Lucas	Nordhäuser Forellbirne
Boscos Flaschenbirne	Pastorenbirne
Bunte Jubiläbirne	Rote Bergamotte
Cleopas Liebling	Stuttgarter Geshirthe
Conférence	Tongern
Frühbirne aus Treuoux	Triumph aus Vienne
Gallerts Butterbirne	Versendekantsbirne
Gräfin von Paris	Williams Christbirne
Grüne Jagdbirne	
Gute Graue	
Gutes Guvot	
Köstliche aus Cherneux	
Madama Verla	
Neue Poltesau	

3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 30 Einzelbäume in Baumreihen der Pflanzenliste 6 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Entlang der Geltungsbereichsgrenzen in Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche (1) sind Rotdornschlämme, Stammumfang in 1 m Höhe min. 16-18cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzenliste 1
 - Innerhalb der Wohnflächen sind 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Hierbei sind die Arten der Pflanzenliste 3 zu verwenden. Je m² ist ein Strauch min. 60 cm hoch oder ein Baum min. 1,20 m hoch der Pflanzenliste 3 zu pflanzen.
 - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen (2) sind 2 Gehölze je m², Höhe min. 80 cm, der Pflanzenliste 3 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaum der Pflanzenliste 5 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Entlang der Lüdensdorfer Straße sind im Geltungsbereich im Abstand von 1,50m von der Flurstücksgränze Rotdornschlämme (Pflanzenliste 1), Stammumfang min. 16 - 18 cm in 1 m Höhe als Baumreihe im Abstand von 6 - 10m zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Auf den Baufächern, die nicht mit dem Pflanzgebiet nach Pkt.5 und 7 belegt sind, ist ein Baum der Pflanzenliste 3 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzenliste 6

Mittel- bis kleinkrönige Bäume	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus domestica	Kultur-Apfel
Pyrus communis	Kultur-Birne
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn
* Pauls Scarlet *	

Verwendung: Stammumfang in 1 m Höhe min. 16/18 cm

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 BbgBO

WOHN- UND GEBÄUDE
DACHFORM
 1 Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Sattel-, Wal-, Krüppelwal- und Mansarddächer zulässig. Dachneigung von 22 - 45°

DACHEINDECKUNG
 1 Als Dacheindeckung sind nur Beton oder Ziegelformsteine zulässig. Farbe der Dacheindeckung alle Rot- und Hell- bis Dunkelgräunte. RAL Farben von 3000 bis 3002, 7011, 7012, 7015, 7016, 8012

EINFRIEDRUNGEN

- Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ansichtsseitig geschlossene Einfriedungen, wie Wände aus Holz, Stein oder Beton und Maschendraht, nicht zulässig. Betonformsteine und Natursteine sind nur als Zaunfelderbegrenzung (Pfeiler und Sockel) zulässig.
- Die Höhe der Einfriedung an der öffentlichen Verkehrsfläche darf max. 80cm betragen (gilt auch für gewachsene Einfriedungen).

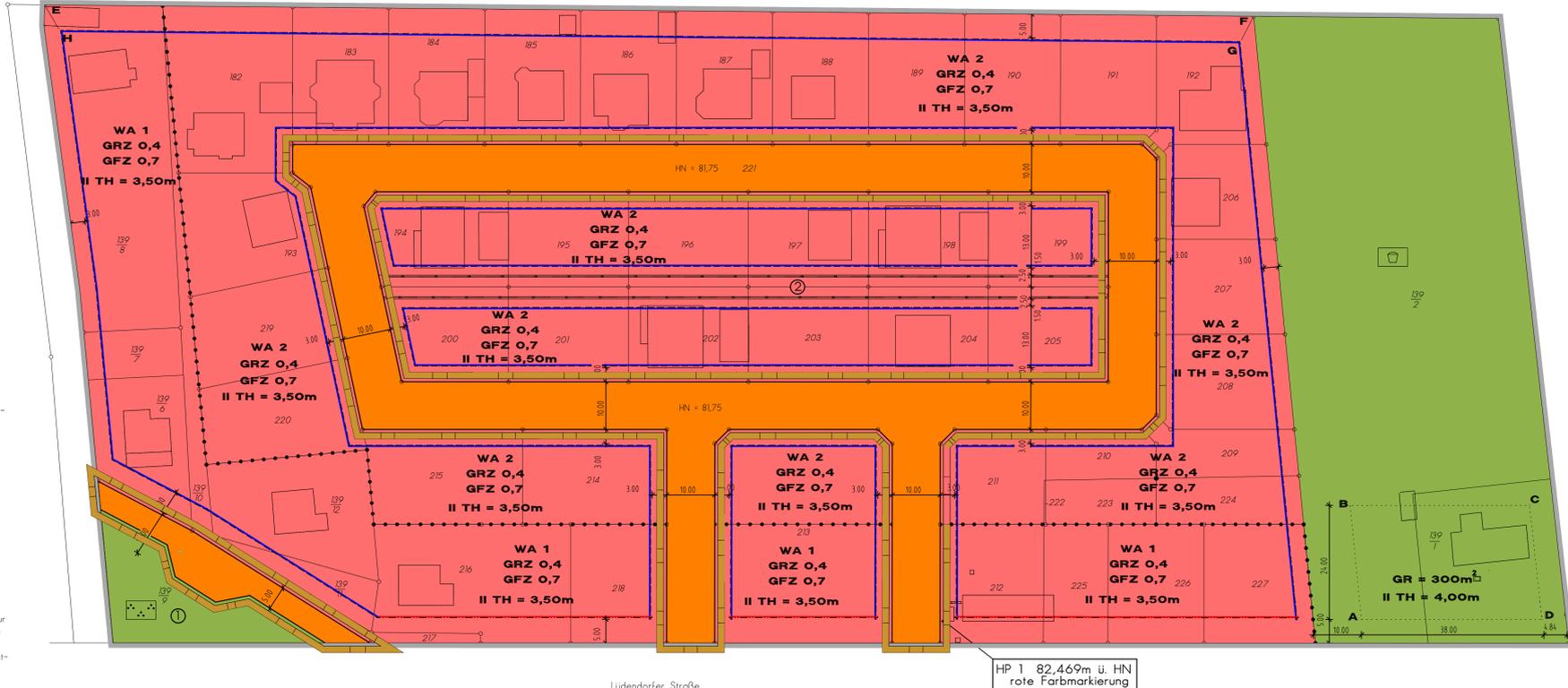
Teil " A " Planzeichnung

Maßstab 1 : 500

Auszug aus Topo. Karte
0907 - 441
Treuenbrietzen-Frohnsdorf
Maßstab 1 : 10000

Verfahrensmerkmale

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordneten vom Treuenbrietzen,
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden. Treuenbrietzen,
- Die Stadtverordneten haben am 17.11.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Treuenbrietzen,
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Treuenbrietzen,
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.01.1998 bis zum 27.02.1998 während folgender Zeiten:
 - Montag 8,00 bis 12,00 und 13,00 bis 16,00 Uhr
 - Dienstag 8,00 bis 12,00 und 13,00 bis 16,00 Uhr
 - Mittwoch 8,00 bis 12,00 und 13,00 bis 16,00 Uhr
 - Donnerstag 8,00 bis 12,00 und 13,00 bis 16,00 Uhr
 - Freitag 8,00 bis 10,00 Uhr
 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur zu den Veränderungen während der Auslegfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Aushang der Stadt Treuenbrietzen ortsüblich bekannt gemacht worden. Treuenbrietzen,



11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.02.1999 bis zum 09.03.1999 während folgender Zeiten:

- Montag 8,00 bis 12,00 und 13,00 bis 16,00 Uhr
- Dienstag 8,00 bis 12,00 und 13,00 bis 16,00 Uhr
- Mittwoch 8,00 bis 12,00 und 13,00 bis 16,00 Uhr
- Donnerstag 8,00 bis 12,00 und 13,00 bis 16,00 Uhr
- Freitag 8,00 bis 10,00 Uhr

 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur zu den Veränderungen während der Auslegfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Aushang der Stadt Treuenbrietzen ortsüblich bekannt gemacht worden. Treuenbrietzen,

16. 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 bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten. Treuenbrietzen,

17. Die Wiederholung der Bekanntmachung der 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 06./2001 vom 08.06.2001 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Treuenbrietzen,

Planzeichenerklärung PlanV 90

Art und Maß der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl § 19 BauNVO
GFZ	Geschöflächenzahl § 20 BauNVO
TH	Traufhöhe über OK Erschließungsstraße
OK	OK Erschließungsstraße = 81,75m ü. HN
Z	Zahl der Vollgeschosse
GR	Grundfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO	
Baulinie	
Baugrenze	

Grünflächen	
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
öffentliche Grünfläche	
Zweckbindung Spielplatz	
Zweckbindung Parkanlage	

Verkehrsflächen	
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
--	-----------------------

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten	

Darstellungen ohne Normcharakter

vorh. Bebauung	
Flurstücksnummern	139/7

Nachrichtliche Übernahmen

geschütztes Biotop gemäß § 32 NatSchG	
---------------------------------------	--

Satzung

der Stadt Treuenbrietzen über den Bebauungsplan

Wohngebiet Frohnsdorf

Gemäß § 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141, berichtigt 1998 IS. 137) in Verbindung mit - § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. IS. 2253), zuletzt geändert in Artikel II Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. IS. 3108) - § 89 der Bbg. BO vom 01.06.1994 (GVBl. IS. 126, berichtigt in GVBl. IS. 404), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl. IS. 124) und nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange den Bebauungsplan

Wohngebiet Frohnsdorf

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

Rechtsgrundlagen für die Bauleitplannungen sind:

§ 28 der Gemeindeordnung vom 15.10.1993 (GVBl. Teil 1 Seite 398)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I. §. 2253),zuletzt geändert in Artikel II Abs. 6 des Gesetzes vom 17. 12. 1997 (BGBl. IS. 3108)

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.448)

Planzeichenerverordnung (PlanZV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S.58)