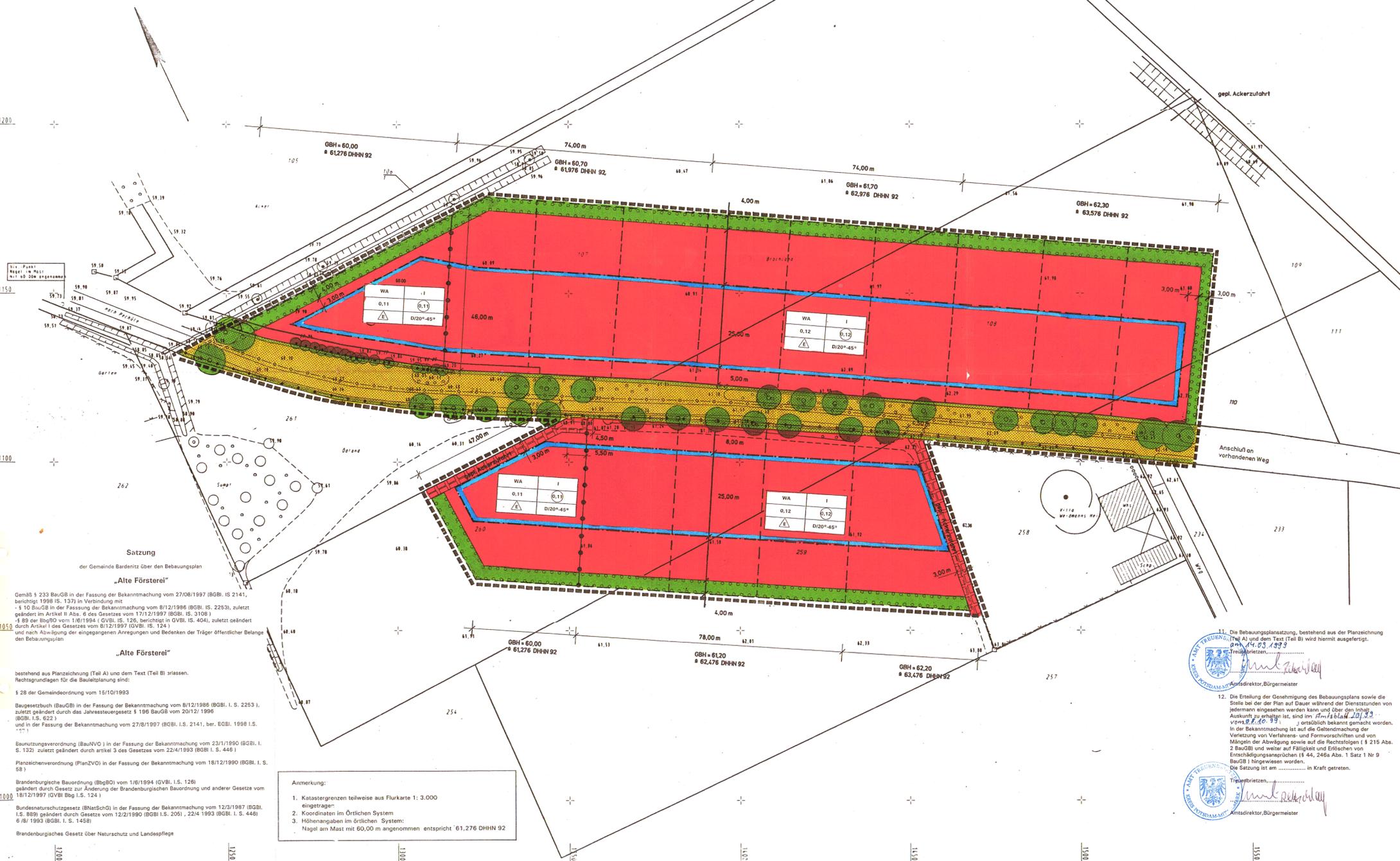


# Gemeinde Bardenitz, Ortsteil Pechüle

# Bebauungsplan "Alte Försterei"

## Teil A: Planzeichnung



Satzung  
der Gemeinde Bardenitz über den Bebauungsplan  
"Alte Försterei"

Gemäß § 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27/06/1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I S. 137) in Verbindung mit  
§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 07/12/1996 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Jahressteuergesetz § 196 BauGB vom 20/12/1996  
§ 89 der BauO vom 1/8/1994 (GVBl. I S. 126, berichtigt in GVBl. I S. 404), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01/12/1997 (GVBl. I S. 124)  
und nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange  
den Bebauungsplan

"Alte Försterei"  
bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ablesen.  
Rechtsgrundlagen für die Bauplanung sind:

§ 28 der Gemeindeordnung vom 15/10/1993  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01/12/1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Jahressteuergesetz § 196 BauGB vom 20/12/1996 (BGBl. I S. 622)  
und in der Fassung der Bekanntmachung vom 27/06/1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23/1/1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22/4/1993 (BGBl. I S. 446)

Brandenburgische Bauordnung (BauBO) vom 1/6/1994 (GVBl. I S. 126) geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18/12/1997 (GVBl. I S. 124)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12/3/1987 (BGBl. I S. 889) geändert durch Gesetz vom 12/2/1990 (BGBl. I S. 205), 22/4/1993 (BGBl. I S. 446) 6/8/1993 (BGBl. I S. 1458)  
Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Anmerkung:  
1. Katastergrenzen teilweise aus Flurkarte 1:3.000 eingetragen  
2. Koordinaten im Örtlichen System  
3. Höhenangaben im örtlichen System  
Nagel am Mast mit 60,00 m angenommen entspricht 61,276 DHHN 92

## Verfahrensvermerk

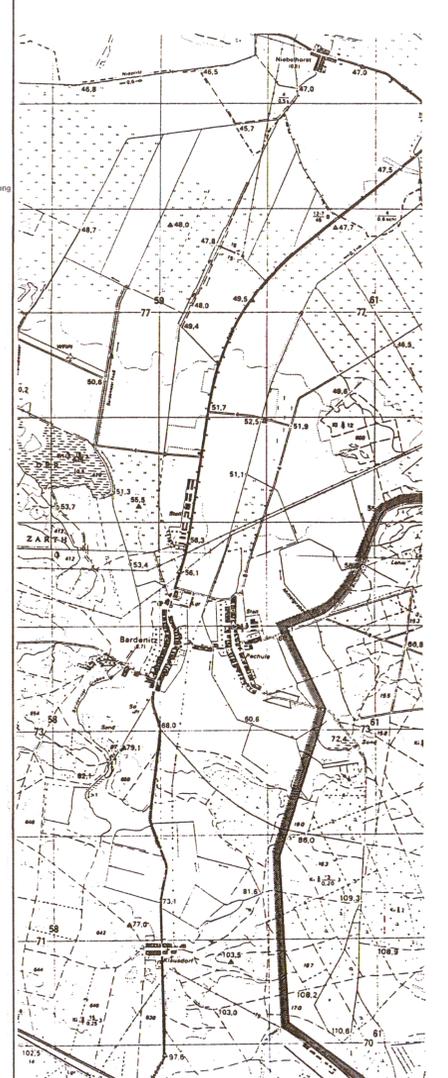
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Bardenitz vom 12.04.99
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
- Die Gemeindevertreter haben am 15.07.99 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.07.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Entwurfs-Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.07.99 bis zum 08.08.99 während folgender Zeiten  
Montag, Mittwoch und Donnerstag von 8.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00  
Dienstag von 8.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00  
Freitag von 8.00 - 10.00  
nach § 233 BauGB Abs. 2 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.08.99 im amtlichen Verkündungsblatt Treuenbrietzen örtlich bekannt gemacht worden.
- Liegenschaftskarte: des Kataster und Vermessungsamtes: Gemeinde: Flur: Verließungsunterlagen erteilt durch das Kataster und Vermessungsamt: am: Gemarkung: Maßstab: Altzeichen:  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestände geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neuzubildenden Gebäude mit dem Inhalt ist einwandfrei möglich.
- Die Gemeindevertreter haben die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.08.99 abgewägt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 08.08.99 von den Gemeindevertretern in Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertreter vom 08.08.99 gebilligt.
- Die Genehmigung der Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.08.99, Az. .... mit Maßgaben und Auflagen erteilt.
- Die Maßgaben werden durch geltungserhaltenden Beschluß der Gemeindevertreter vom 08.08.99 erteilt, die Auflagen sind beachtet. Das Verbot der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.08.99 ist beständig.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Datum: 04.03.2000 Treuenbrietzen
- Die Erstellung der Bebauungspläne sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind im Flurkarte 1:3.000 vorgezeichnet und örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... beständig.

## Zeichenerklärung gem. PlanZVO 90/ textliche Festsetzungen (Teil B)

- ### Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
WA: allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
  - 0,12: Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
  - 0,12: Geschosflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 BauNVO) als Höchstgrenze
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Bau NVO)
  - offene Bauweise, ausschließlich Einzelhäuser zulässig
  - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßengrenzlinie
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)
  - Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Eigentümer Purstok 259, 260
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5)
- ### Teil 2: Örtliche Bauvorschriften
- Gestaltungsvorschriften für die Hauptgebäude
- Dachform
- Im Geltungsbereich des B-Plans sind folgende Dachformen zulässig:  
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
- Dachaufbauten und Einschnitte dürfen insgesamt nicht länger als die halbe Traufantenlänge des Daches sein.  
Dachaufbauten sind in gleichem Material wie das Hauptdach zu decken.  
Dachdeckungsmaterial  
Als Dachdeckungsmaterialien sind Dachziegel und Dachsteine in den RAL-Farben 8023 klassischrot, alternativ 8023 leuchtrot, 8004 ziegelrot, 3013 dunkelrot, 0016 dunkelrot, 8007 hellbraun, 8028 dunkelbraun zugelassen.  
Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.  
Dachneigung  
Als Dachneigung sind 20 - 45 Grad zulässig
- Gebäudehöhen
- Folgende Gebäudehöhen werden festgelegt:
- Sockelhöhe: minimal 0,50 m maximal 1,20 m
- Traufhöhe maximal 6,00 m
- GBH: geltende Geländeoberhöhe des örtlichen Systems 80,00 m örtliches System entspricht 61,276 m DHHN 92  
Ausserandergestaltung
- Außenwände müssen verputzt oder verkleinert sein. Neben den Naturfarben von Klinker sind folgende Farbtöne anzuwenden: siehe unten  
Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig  
Holzverkleidungen im Giebelbereich sind zulässig
- Farbspektrum Außenwände:  
RAL 1000 grünbeige; RAL 1001 beige; RAL 1002 sandbeige; RAL 1011 braunbeige; RAL 7038 schokolad; RAL 1000 olivgrün; RAL 1024 ockergrün; RAL 3012 beige; RAL 8013 schilfgrün; RAL 8021 hellrot; RAL 3032 kleinschwarz; RAL 1014 hellrot  
RAL 8002 grauweiß; RAL 7044 selbigrün;  
Verboten sind Einzelkanten der Farbtöne RAL 840-HR und RAL 841-GL.
- Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude
- Die Nebengebäude sind in Holzkonstruktion oder entsprechend der Materialien des Hauptgebäudes als Putz- oder Satteldach auszuführen und mit einer maximalen Traufhöhe von 3,00m zugelassen.
- Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
- Garagen sind in die Dachfläche des Hauptgebäudes einzubeziehen oder sind mit einer Mindestneigung von 20° und in gleicher Farbe wie das Hauptdach auszuführen
- Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
- Einfriedungen
- Maschendrahtzäune sind für die Straßenseite als Einfriedung unzulässig  
Mauern als Einfriedung sind ausschließlich für die Straßenseite zulässig  
Sie sind maximal in Sockelhöhe mit Pfeilern von maximal 1,50m Höhe auszuführen

- ### Empfangs-/Sendeanlagen
- Empfangs- und Sendeanlagen sind an der Straßenseite abgewandten Gebäudeseite zu installieren  
Ausnahmen sind möglich, sofern nachgewiesen wird, daß der technisch einwandfreie Empfang nicht gesichert ist
- ### zu Teil 1: Grünordnerische Festsetzungen
- #### 1. Wohnbauflächen
- Je 100m<sup>2</sup> ausgewiesener Fläche mit Pflanzbindung sind mind. 50 Gehölze gemäß Gehölzliste I und II zu pflanzen.  
Auf den Bepflanzungsflächen insgesamt zu pflanzen sind jeweils:  
- Je 1000 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche min. 3 Laubbäume (z.B. Heister, Höhe 200-250, alternativ Hochadeln E.A., Qu. 10-15)  
- Je 200 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche min. 150 Stck Laubgehölze gemäß Gehölzliste I und II  
- 1 x verplanzte Heister, Höhe 100-150, verplanzte Sträucher, Höhe 100-150, Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- #### 2. öffentliche Verkehrsanlagen
- 2.1 Erhalt des Erdenbestandes  
Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- 2.2 Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen (min. 27 Hochstämme, Zw. Stammumfang 12 - 14 cm) im Straßenbereich gemäß Gehölzliste III. Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 2.3 Wegeverbreiterungen und Zufahrten sind mit wasserdrückfähigen Materialien mit hohem Vegetationsanteil z. B. als Schotterrasenrasengittersteine oder als Pflaster auszuführen
- ### Gehölzliste
- Liste I: Breite Hecken mit Baumartenanteil / klein- und großkrönige Bäume
- | Bäume/Heister                  | Sträucher                           |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Traubeneiche (Quercus petraea) | Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) |
| Hainbuche (Carpinus betulus)   | Haselnuß (Corylus avellana)         |
| Feldahorn (Acer campestre)     | Ein-/Zweigflügel Weißdorn           |
| Gemeine Birke (Betula pendula) | (Crataegus monogyna / laevigata)    |
| Eberesche (Sorbus aucuparia)   | Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)     |
| Winterlinde (Tilia cordata)    | Hundrose (Rosa canina)              |
|                                | Schlehe (Prunus spinosa)            |
|                                | Silberweide (Salix caprea)          |
- Liste II: Schmale Hecken und Gebüschgruppen / kleinkrönige Bäume
- | Bäume/Heister                  | Sträucher                           |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Feldahorn (Acer campestre)     | Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) |
| Gemeine Birke (Betula pendula) | Haselnuß (Corylus avellana)         |
| Eberesche (Sorbus aucuparia)   | Ein-/Zweigflügel Weißdorn           |
|                                | (Crataegus monogyna / laevigata)    |
|                                | Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)     |
|                                | Hundrose (Rosa canina)              |
|                                | Schlehe (Prunus spinosa)            |
|                                | Silberweide (Salix caprea)          |
- Liste III: Straßenbepflanzung mit Baumreihen/-gruppen und Gebüschgruppen
- | Bäume                          | Sträucher                        |
|--------------------------------|----------------------------------|
| Feld-Ahorn (Acer campestre)    | Haselnuß (Corylus avellana)      |
| Winterlinde (Tilia cordata)    | Ein-/Zweigflügel Weißdorn        |
| Traubeneiche (Quercus petraea) | (Crataegus monogyna / laevigata) |
| Weißweide (Salix alba)         | Hundrose (Rosa canina)           |
- ### Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
- vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Nr des vorh. Flurstücks
  - vorhandene Bebauung
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - vorhandene Trink-/Abwasserleitung, ungefähre Lage, unterirdisch
  - vorhandene Stromleitung, ungefähre Lage, oberirdisch
- ### Nutzungsschablone
- | WA   | I         |
|------|-----------|
| 0,12 | 0,12      |
| △    | D/20°-45° |
- D/20°-45° zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach  
zulässige Dachneigung: 20°-45°

## Übersichtskarte 1 : 25 000



Ingenieurgesellschaft für Straßenplanung, Vermessung, Landschaftsplanung, Wasserbau, Lärmschutz, Bauleitung, EDV und GDV

nts

Strasse: (Nächster Ort) Gemeinde Bardenitz, Ortsteil Pechüle

Blatt Nr. 1 (11)

Reg. Nr.

Datum

Zeichen

Bebauungsplan "Alte Försterei" (Teil A/B)

Aufgestellt: den 11.3.1998

Überarbeitungsstand: August 1999

Maßstab: 1:300

Zweck: Bebauungsplan vom 20.5.99

C.A. Böhme