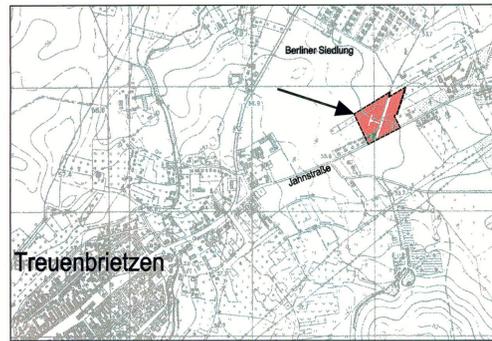


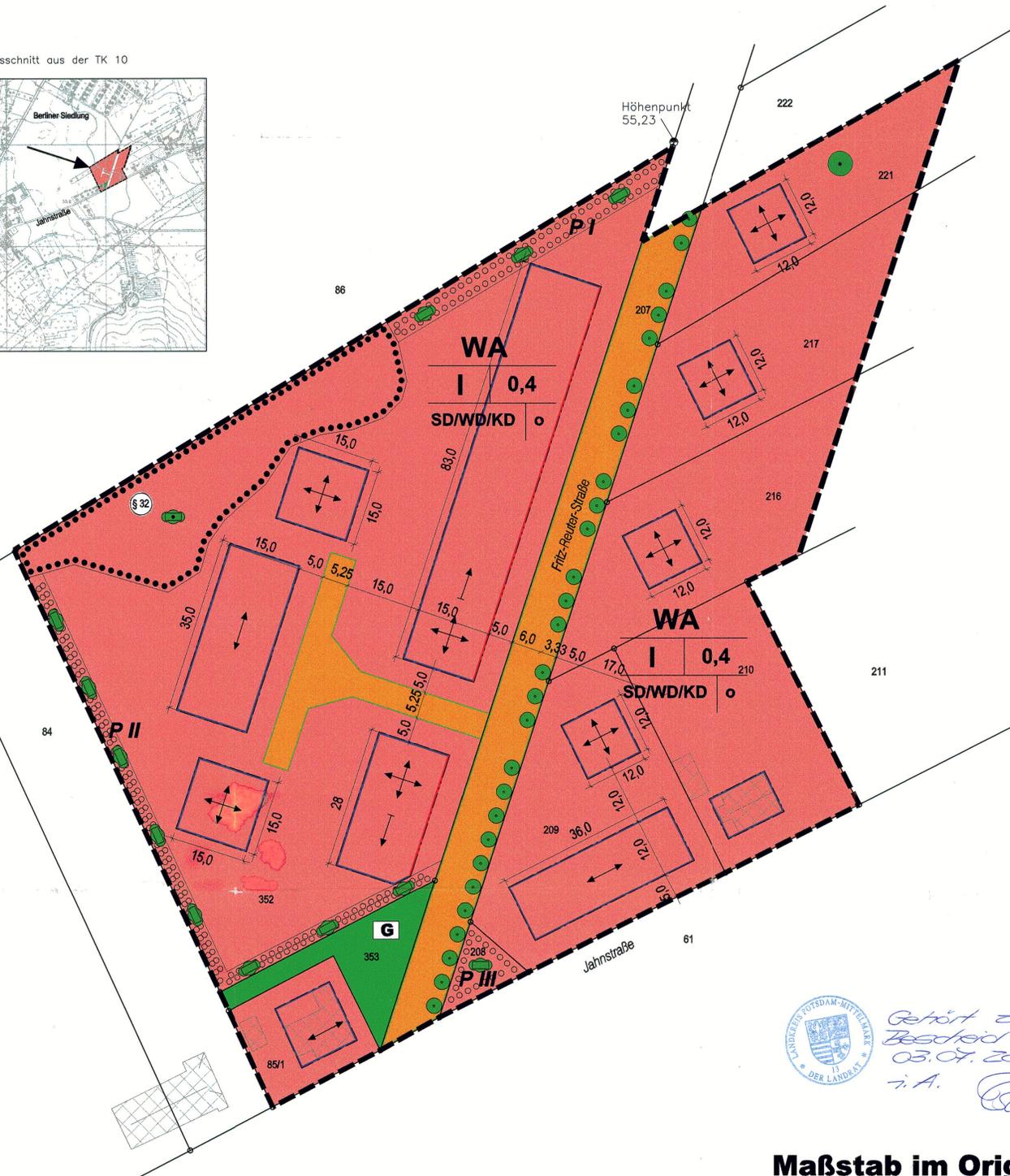
# Stadt Treuenbrietzen - Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet Fritz-Reuter-Straße"

## Teil B - Textliche Festsetzungen

Lage des Bearbeitungsgebietes, Ausschnitt aus der TK 10



## Teil A - Planzeichnung



- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- | Baugebiet              |                  |
|------------------------|------------------|
| Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl |
| Dachformen             | Bauweise         |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - Baulinie (§ 23 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Private Grünfläche
  - Zweckbestimmung Garten
- Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltschutz**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25, 25a und 25b BauGB
- Anpflanzung von Bäumen
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Anpflanzungen (mit Maßnahmenzuordnung)
  - Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB
  - Baugestaltung (§ 89 BbgBO)
  - Firstlinie
  - Dachformen:
    - SD Satteldach
    - WD Walmdach
    - KD Krüppelwalmdach
  - Bestand:
    - Baumbestand, geschützt nach Bbg. Baumschutzverordnung
    - Biotop, geschützt nach § 32 BbgNatSchG
    - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
    - Gebäudebestand
    - Höhenbezugspunkt mit örtlicher Höhenangabe, Höhensystem DHHN 92
- Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes, Landkreis Potsdam-Mittelmark**  
Gemeinde: Treuenbrietzen  
Flur: 8  
Gemarkung: Treuenbrietzen  
Maßstab: 1:2.500  
Veröffentlichungserlaubnis durch das Kataster- und Vermessungsamt erteilt am: Aktenzeichen:

**Maßstab im Original 1 : 500**

*Beitrag zum  
Bescheid vom  
03.07.2001  
i.A. [Signature]*

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
  - Ausnahme zulässige Nutzungen gemäß § 4, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO, für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 für Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 für Gartenbetriebe und Nr. 5 für Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Garagen im Sinne des § 12, Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 12, Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen/Baulinien zulässig. Garagen außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen/Baulinien sind ausnahmsweise zulässig, wenn deren Baukörper mit dem Hauptgebäude in direkter baulicher Verbindung steht.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
    - Für die Oberkante Fußboden Erdgeschoss werden im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 18, Abs. 1 BauNVO als Mindesthöhe 0,15 m und als Höchstgrenze 0,65 m über der Oberkante der Verkehrsflächen festgesetzt. Als Bezugshöhe dient die im örtlichen Lageplan am gekennzeichneten Höhenpunkt eingemessene Höhe von 55,23. (Höhensystem DHHN 92).
    - Die maximale bauliche Höhe der Gebäude wird gemessen am Dachfirst gem. § 18, Abs. 1 BauNVO auf 8,2 m über der Oberkante der Verkehrsflächen festgesetzt. Als Bezugshöhe dient die im örtlichen Lageplan am gekennzeichneten Höhenpunkt eingemessene Höhe von 55,23. (Höhensystem DHHN 92).
    - Eine mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19, Abs. 4 Satz 2 BauNVO der unter § 19, Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert wird gemäß § 19, Abs. 4, Satz 3 BauNVO nicht zugelassen.
    - Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ausnahmsweise gemäß § 16, Abs. 2, 5 BauNVO ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Dachgeschoss handelt, der jedoch ein Vollgeschoss ist und wenn die festgesetzte Geschöfllächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird.
    - Gemäß § 16, Abs. 2 und 5 BauNVO werden für das erste Vollgeschoss eine GFZ von 0,4 und für das zweite, ausnahmsweise zulässige Vollgeschoss im Dachraum, eine GFZ von 0,3 festgesetzt.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
    - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist gemäß § 23, Abs. 2 BauNVO ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile von der festgesetzten Baulinie zulässig.
    - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist gemäß § 23, Abs. 3 BauNVO ein geringfügiges Überschreiten der den Verkehrsflächen abgewandten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile zulässig.
    - Für die Errichtung von Wintergärten i.S. der Erweiterung des Hauptgebüdes ist gem. § 23 Abs. 3, Satz 3 BauNVO ein Vortreten von der Baugrenze ausnahmsweise zulässig. Diese Wintergärten müssen in offener Verbindung mit dem Hauptgebäude stehen bzw. direkt an dieses angebaut sein. Als Höchstmaß für die Tiefe des Vortretens von der Baugrenze gilt jeweils die halbe Breite der Hauptgebüdesseite, an der der Wintergarten angebaut ist bzw. mit der er in offener Verbindung steht. Zwischen den festgesetzten Straßenverkehrsflächen und den Wintergärten i.S. der Erweiterung des Hauptgebüdes ist von der Straßenbegrenzungslinie gemessen ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.
    - Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
      - Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB ist zur Verringerung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser einschließlich anfallendem Wasser von Dachflächen auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.
      - Stellflächen, Zufahrten und befestigte Flächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbindende Befestigungen wie Fugenverguß, Asphaltierung, Betonierung sind dabei unzulässig.
      - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
        - Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB ist je 400 qm überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäum der Pflanzliste I zu pflanzen. Der vorhandene Baumbestand wird dabei berücksichtigt. (Pflanzanzahl gesamt: 17 Bäume).
        - Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen P1 auf 320 qm eine freiwachsende Hecke der Pflanzliste II anzulegen. (1 Pflanze/qm).
        - Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen P2 auf 420 qm eine Baumhecke der Pflanzliste III in gelockelter Pflanzweise anzulegen (1 Pflanze/qm, Baum-Strauch Verhältnis 1:9).
        - Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen P3 auf 141 qm eine Pflanzung mit Bodendeckern und Kleinstrüchern der Pflanzliste IV anzulegen (3 Pflanzen/qm).
        - Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB sind innerhalb der Verkehrsfläche der Fritz-Reuter-Straße im Flurstück 207, 209, 216, 217, 221, 352 anteilig ihrer jeweiligen Flächengröße im Geltungsbereich zum Bestand § 9 Abs. 1, Nr. 25 a 11 Obstbäume der Pflanzliste V zu pflanzen.
        - Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB ist je 400 qm überbaubarer Grundstücksfläche an Nebengebäuden jeweils eine Wand mit 2 Kletterpflanzen der Pflanzliste VI zu beranken.
      - Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne § 10 Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 

Die gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB nach Punkt 4.1. und 5.1 bis 5.7 genannten Flächen und Maßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffgrundstücken (Flurstück 207, 209, 216, 217, 221, 352) anteilig ihrer jeweiligen Flächengröße im Geltungsbereich zugeordnet.
    - Festsetzungen gemäß § 89 BbgBO (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
      - Für die Dachneigung der Hauptgebäude gelten 30° als Mindest- und 45° als Höchstneigungswinkel.
      - Fassadengestaltungen mit reflektierenden Kunststoffsverkleidungen werden ausgeschlossen.
      - Geschlossene Einfriedlungen in Form von zusammenhängend gemauerten oder unterbrechungsfreien Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen zur Verkehrsfläche sind unzulässig.
      - 80 cm gelten als Höchstgrenze für Einfriedlungen an Verkehrsflächen. Als Höhenbezug gilt der eingemessene Höhenpunkt mit 55,23 m (Höhensystem DHHN 92).
      - Die Mindesthöhe für gemauerte Pfeiler von Einfriedlungen an den Verkehrsflächen beträgt 50 cm Höhe zur Verkehrsfläche. Als Höhenbezug gilt der eingemessene Höhenpunkt mit 55,23 m (Höhensystem DHHN 92).
- Pflanzliste I**  
Acer platanoides - Spitz-Ahorn, in den Sorten: "Columnare" und "Olmsted"  
Acer campestre - Feld-Ahorn  
Crataegus laevigata - Roldorn, in der Sorte: "Paula Scarlet"  
Sorbus aucuparia - Eberesche (Pflanzqualität: STU 16-18, 3 x v., m.B.)
- Pflanzliste II**  
Acer campestre - Feld-Ahorn (H=100-150 cm, 2xv.)  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartrieel  
Corylus avellana - Hasel  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Prunus spinosa - Schlehre  
Rosa canina - Heckenrose  
Salix caprea - Sal-Weide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa - Roter Holunder  
Sorbus aucuparia - Eberesche (H=100-150cm, 2xv.)  
Sorbus torminalis - Elsbeere (H=100-150 cm, 2xv.)  
Spiraea x arguta - Schneehäutchen  
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball (Pflanzqualität: Strücker 4 TR, 60-100).
- Pflanzliste III**  
Strücker:  
Cornus sanguinea - Roter Hartrieel  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehre  
Rosa canina - Heckenrose  
Rosa arvensis - Feld-Rose  
Rosa rugosa - Himbeere  
Salix caprea - Sal-Weide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball (Pflanzqualität: Strücker verpflanzt, 3 TR, 40-60/60-100)
- Pflanzliste IV**  
Cytisus x kewensis - Zwerggelbe Ginster  
Salix ssp. ardensis - Sand-Kriechweide  
Potentilla "Kobold" - Fingerstrauch  
Hypericum androsaemum - Männsblut  
Hypericum colchicum - Niesgras Johanniskraut  
Rosa pimpinifolia - Bibernelle-Rose (Pflanzqualität: 2 TR, o.B.)
- Pflanzliste V**  
Acer platanoides - Spitz-Ahorn, Sorte: "Cleveland" (Pflanzqualität: STU 18-20, 3 x v., m.B.)
- Pflanzliste VI**  
regionaltypische Obstbäume Hochstamm  
Kirsche, Apfel, Birne (Pflanzqualität: Hochstamm, STU 12-14, 3 x v., m.B.)
- Pflanzliste VII**  
Clematis montana "rubens" - Rote Bergebe  
Parthenocissus lerechii - Weißer Selbstklimmer Wein  
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein (Kletterpflanze 2 TR, o.B.)

### VERFAHRENSVERMERKE

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 246a (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.06.1999 beteiligt.
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.05.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.04.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 15.05.2000 bis 21.06.2000 während folgender Zeiten: Mo., Mi., Do. von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 15.00 Uhr sowie Di. von 8.00 bis 12.00 Uhr und Fr. von 8.00 bis 10.00 Uhr gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift im Amt vorgebracht werden können, im Amtsblatt 09/2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
  - Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters. Sie weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen und Wege vollständig nach und ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei, die Übertragbarkeit in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
  - Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Betroffenen am 18.12.2000 und 25.06.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.  
Mit Schreiben vom 08.10.2000 und 08.03.2001 erfolgte eine Beteiligung der Betroffenen gem. § 13 BauGB.
  - Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.07.2001 (Az.: B.34419A.....) mit Maßgaben und Auflagen erteilt.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 25.06.2001 von der Stadtverordnetenversammlung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.2001 gebilligt.
  - Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 03.07.2001 ausgeteilt.
  - Die Bebauungsplanentscheidung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 03.07.2001 ausgeteilt.
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Läschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a (1) Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am 03.07.2001 in Kraft getreten.

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) Berichtung vom 16.01.1998 (GBl. I S. 137)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (GBl. I S. 466)
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (GBl. I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.1998 (GBl. BB I S. 82)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1997 (GBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Drittes Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 26.08.1998 (GBl. I S. 2481)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BgNatSchG) vom 25.06.1992 (GBl. I S. 208) geändert durch das Gesetz vom 15.12.1993 (GBl. I S. 510), Gesetz vom 17.12.1998 (GBl. I S. 364) und Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GBl. I S. 124)
- Brandenburgische Baumschutzverordnung vom 28.05.1981 (GBl. I S. 273) zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 17.06.1994 (GBl. II S. 560)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung vom 14.07.1994 (GBl. I S. 302)

### Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet Fritz-Reuter-Straße" - Plankunde

Stadt Treuenbrietzen  
Bauamt  
Großstraße 105  
14929 Treuenbrietzen

Stand: Februar 2001  
Maßstab: 1:500

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Andrea Pöppe, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, 14929 Rietz, Lipziger Straße 3, Tel. 033748/14000