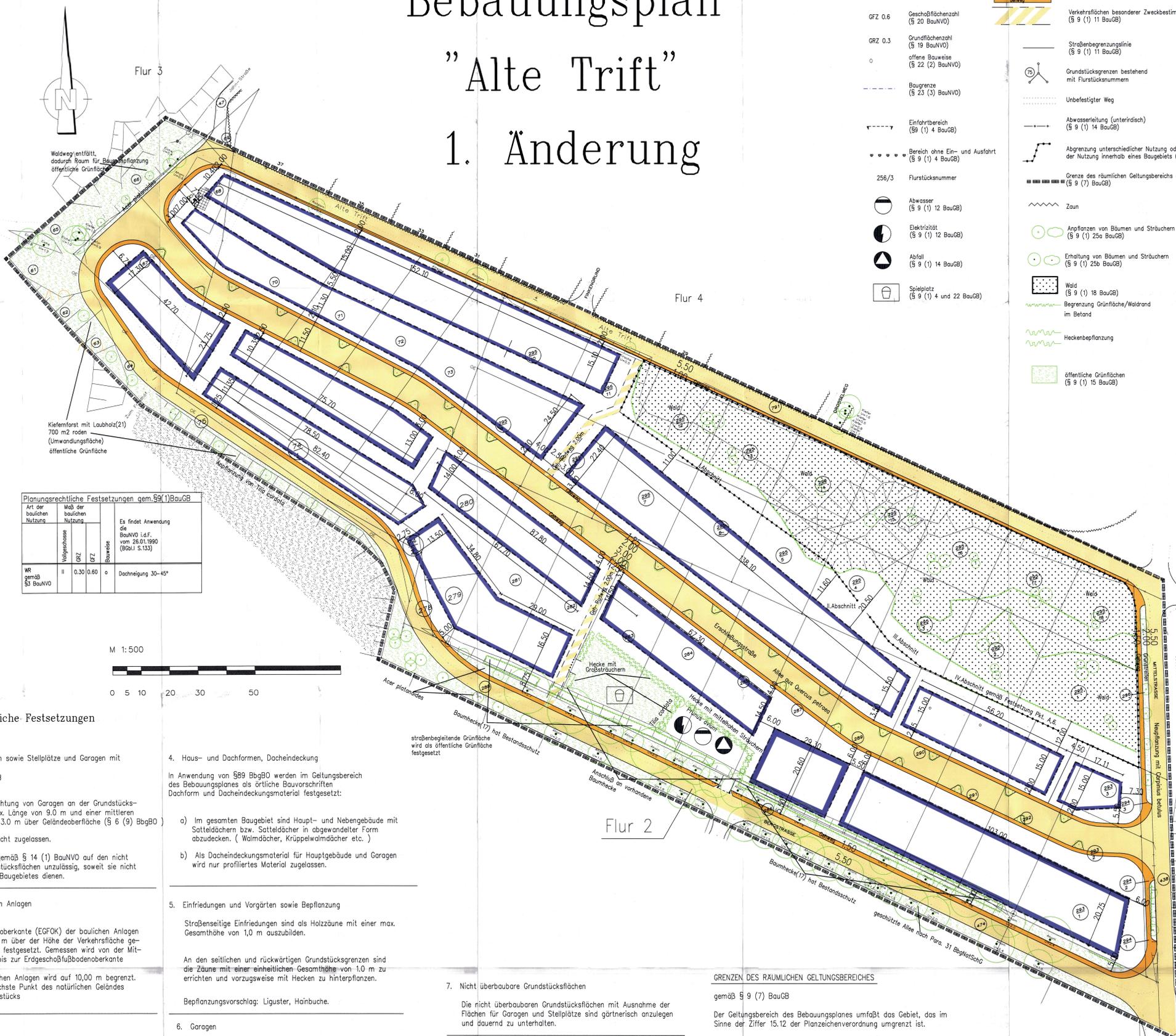


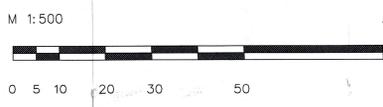
Bebauungsplan "Alte Trift" 1. Änderung

ZEICHENERKLÄRUNG

- | | | | |
|---------|-----------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WR | Reines Wohngebiet
(§ 3 BauNVO) | Fahrbahn | Straßenverkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB) |
| GFZ 0.6 | Geschäftszahl
(§ 20 BauNVO) | Gehweg | Verkehrsfähigen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB) |
| GRZ 0.3 | Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO) | | Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 (1) 11 BauGB) |
| o | offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO) | | Grundstücksgrenzen bestehend
mit Flurstücknummern |
| --- | Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO) | | Unbefestigter Weg |
| --- | Einfahrtbereich
(§ 9 (1) 4 BauGB) | | Abwasserleitung (unterirdisch)
(§ 9 (1) 14 BauGB) |
| --- | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 (1) 4 BauGB) | | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO) |
| 256/3 | Flurstücknummer | | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 (7) BauGB) |
| ○ | Abwasser
(§ 9 (1) 12 BauGB) | | Zaun |
| ○ | Elektrizität
(§ 9 (1) 12 BauGB) | | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25a BauGB) |
| ▲ | Abfall
(§ 9 (1) 14 BauGB) | | Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25b BauGB) |
| □ | Spielfeld
(§ 9 (1) 4 und 22 BauGB) | | Wald
(§ 9 (1) 18 BauGB) |
| | | | Begrenzung Grünfläche/Waldrand
im Betand |
| | | | Heckenbepflanzung |
| | | | öffentliche Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB) |



Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Es findet Anwendung die BauNVO i.d.F. vom 26.01.1990 (BGBl. S.133)
WR gemäß § 3 BauNVO	II	0.30 0.60 o
		Dachneigung 30-45°



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 (1) 4. BauGB
 - Zulässig ist die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze mit einer max. Länge von 9,0 m und einer mittleren Wandhöhe von max. 3,0 m über Geländeoberfläche (§ 6 (9) BbgBO). Kellergaragen sind nicht zugelassen.
 - Nebengebäude sind gemäß § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, soweit sie nicht der Versorgung des Baugebietes dienen.
- Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschößfußbodenoberkante (EGFOK) der baulichen Anlagen wird mit höchstens 0,5 m über der Höhe der Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) 11. BauGB festgesetzt. Gemessen wird von der Mittelachse der Fahrbahn bis zur Erdgeschößfußbodenoberkante (EGFOK). Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird auf 10,0 m begrenzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des natürlichen Geländes des jeweiligen Baugrundstücks
- Abstandsflächen

Im Bebauungsplan sind die nach dem Gesetz über die Bauordnung verlangten Abstandsflächen bei Hauptgebäuden auf den einzelnen Baugrundstücken in allen Flächen einzuhalten.

- Haus- und Dachformen, Dacheindeckung

In Anwendung von § 69 BbgBO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als örtliche Bauvorschriften Dachform und Dacheindeckungsmaterial festgesetzt:

 - Im gesamten Baugebiet sind Haupt- und Nebengebäude mit Satteldächern bzw. Satteldächern in abgewandelter Form abzudecken. (Walmdächer, Krüppelwalmdächer etc.)
 - Als Dacheindeckungsmaterial für Hauptgebäude und Garagen wird nur profiliertes Material zugelassen.
- Einfriedigungen und Vorgärten sowie Bepflanzung

Straßenseitige Einfriedigungen sind als Holzzäune mit einer max. Gesamthöhe von 1,0 m auszubilden.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind die Zäune mit einer einheitlichen Gesamthöhe von 1,0 m zu errichten und vorzugsweise mit Hecken zu hinterpflanzen.

Bepflanzungsvorschlag: Liguster, Hainbuche.
- Garagen
 - Bei Errichtungen von Doppelgaragen an gemeinsamen Nachbargrenzen hat sich der Nachbauende im Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dacheindeckungsmaterial etc. einer bereits an dieser Grenze bestehenden Garage anzuschließen.

7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Garagen und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

GRENZEN DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

gemäß § 9 (7) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet, das im Sinne der Ziffer 15.12 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist.

Im einzelnen die Grundstücke der Gemeinde Zernsdorf Flst. Nr. 47, 50, 51, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74/1, 74/2, 75, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293/1, 293/2, 293/3, 294/1, 294/2, 294/3, 295/1, 295/2, 295/3, 295/4, 295/5, 295/6, 295/7, 295/8, 295/9, 295/10, 295/11, 295/12, 295/13, 295/14, 295/15, 295/16, 295/17, 295/18, 296, 438, 474, 791. in der Flur 2.

Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Par. 9 (1), Pkt. 20 BauGB
 - Der Wald wird gemäß BauGB Par. 9 (1), Pkt. 18b festgesetzt. Eingriffe werden nur in dem Rahmen zugelassen, wie sie Bestandteil des B-Planes sind.
 - Der Spielplatz mit einer Größe von 885 m² wird an der Ost-, Nord- und Westseite mit Großstrüchern umpflanzt. Zusätzlich werden an der östlichen Begrenzung zwei Winterlinden platziert. Die Begrenzung durch die vorhandene Baumhecke (17) an der Südgrenze wird belassen.
 - Die Fläche für E-Station, Abfallentsorgung und Schmutzwasserpumpstation wird mit kleinkronigen Bäumen umpflanzt. Zwischen den Bäumen ist eine Hecke aus mittelgroßen Strüchern anzuordnen. Straßenseitig bleibt die Baumhecke (17) erhalten.
 - Die Baumhecke (17) auf der Nordseite der Bergstraße hat Bestandsschutz. Sie darf von den Grundstückseigentümern nicht verlängert werden. Pflanzungen haben an die Hecke anzuschließen.
 - Die Erschließungsstraße und die Mittelstraße sind entsprechend B-Plan mit Bäumen zu bepflanzen.
 - In der Fläche zwischen dem Kiefernwald (Flurstück 295) und den Baugrundstücken wird abschnittsweise eine Anpflanzung mit hohen und mittelgroßen Strüchern vorgenommen.
 - I. Abschnitt: 2 Reihen, südliche Reihe 14 m lang
 - II. Abschnitt: 5 Reihen, 13 - 21 m lang
 - III. Abschnitt: 2 Reihen, 25 und 26 m lang
 - IV. Abschnitt: 1 Reihe, 75 m lang
- Pflanzbindungen und -pflichten
 - Die Erschließungsstraße wird mit einer Allee ausgestattet. Es werden 33 Stück Bäume gepflanzt.
 - Die Mittelstraße ist mit 8 Stück Bäumen zu bepflanzen.
 - An der verlängerten Bergstraße werden südseitig auf der zukünftigen Böschung zum Mischwald 14 Stück Bäume gepflanzt.
 - Die Spitzahornallee der Bergstraße wird nach Westen ergänzt. Auf der Nordseite werden 2 Bäume, auf der Südseite 5 Bäume gepflanzt.
 - An der nordwestlichen Begrenzung werden waldeitig 3 Bäume gepflanzt.
 - Dreiseitige Umplanung des Spielplatzes mit Großstrüchern auf ca. 62 m Länge. Auf der Südseite zusätzlich Anpflanzung von 2 Winterlinden. Pflanzabstand der Bäume 8 m, der Großstrücher 1,5 m.
 - Umplanung des Platzes E-Station, Abfallentsorgung und Schmutzwasserpumpstation auf 35 m Länge. Straßenseitig bleibt die Baumhecke (17) erhalten. Die Pflanzung erfolgt mit einer Hecke aus mittelgroßen Strüchern, in die Kleinkronige Bäume während der Auslegungsfrist werden.
 - Hinterpflanzungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit einer 1,0 m hohen beschütteten Hecke, Bepflanzung mit Hainbuche oder Liguster.
 - Anpflanzung zwischen Kiefernwald (Flurstück 295) und den Baugrundstücken (siehe Pkt. A. 6.)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung v. 27.08.97 (BGBl. S.2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung v. 23.01.90 (BGBl. S.132)

Planzeichenverordnung (PlanV) in der Fassung v. 18.12.90 (BGBl. 1991 S.58, BGBl. III/FNA 213-1-3)

Brandenburgische Bauordnung

PLANVERFAHREN

- ### Beschlüsse
- Geändert aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.03.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Amtsblatt erfolgt.
 - Die Gemeindevertretung hat am 05.06.2000, am 26.03.2001 und am 22.04.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung und Trägebeteiligung freigegeben.
 - Die Gemeindevertretung hat am 26.03.2001, am 23.07.2001 und am 16.09.2002 die Abwägung zum Bebauungsplan "1. Änderung Alte Trift" durchgeführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am 16.09.2002 den geänderten Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Königs-Wusterhausen, 02.10.2002
- ehreml. Bürgermeister als Vorsitzender der Gemeindevertretung
- Amtsleiter
- ### Verfahren
- 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 Bauteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.06.2000, 03.04.2001 und 04.06.2002 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.07.2000 bis zum 11.08.2000 während der Dienstzeiten ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt-Nr. 113 vom 28.06.2000 und durch Aushang am 28.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integr. Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.05. bis zum 17.05.2001 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 3 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen nur zu den Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.04.2001 im Amtsblatt-Nr. 146 und durch Aushang am 18.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.06. bis zum 19.07.2002 während der Dienstzeiten ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung mittels Aushang am 21.05.2002 und durch Amtsblatt-Nr. 10 vom 24.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die Genehmigung der Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde AS-222/02, vom 07.11.2002 - mit Nebenbestimmungen und Hinweiserteil.
 - Die Planzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text (Teil A und B) wird hiermit ausgefertigt.
 - Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.06.02 im Amtsblatt-Nr. 22,2 sowie durch Aushang vom 26.06.02 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 die Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44, § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.06.02 in Kraft getreten.
- Königs-Wusterhausen, 24.06.2002
- ehreml. Bürgermeister als Vorsitzender der Gemeindevertretung
- Amtsleiter

Bauhaben: Bebauungsplan "ALTE TRIFT" 1. Änderung	Zeichnungsnummer: 9182 - B 1 / 1	Datum 11.04.02	Name Gr.
Auftraggeber: Gemeinde Zernsdorf	Maßstab: 1:500	Stichtag 15.07/837	Gr.
Gemarkung Zernsdorf Flur 2		Stichtag 16.09.02	Gr.