

Planzeichnung (Teil A)

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3, § 4, § 16 - 20 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse maximal
- I Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise

- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Dachform Satteldach (§ 89 Abs. 1 BbgBO) Festsetzung entfällt

Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO)

- Baugrenze

Flächen für Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Spielanlage

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich"

Grünfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Ortsrandbegrünung

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nutzungsschablone

Baugebiet	Dachform
GRZ	GFZ
Bauweise	Vollgeschosse

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Sonstige Planzeichen

- Vorhandene Flurstücke

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert (rot markiert):

- Art der baulichen Nutzung
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO unzulässig.
- Gestalterische Festsetzungen
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 10° zulässig.
  - Die Dachneigung der Satteldächer muss zwischen 30 und 60 Grad liegen.
  - Die Fassaden der Wohngebäude sind ausschließlich in Klinker, Putz oder Holz auszuführen.
  - Zwischen Verkehrsflächen und Baugrenzen sind keine Garagen oder Carports zulässig.
  - Die Grundstückseinfriedungen sind als aus Hecken, falls erforderlich mit Maschendrahtzaun kombiniert, als Holzzaun mit senkrechter Lattung (Mindestanstand 10 cm) oder als Stabmattenzaun zu erstellen. Die maximale Höhe der Einfriedungen darf zur Landschaft 1,25 m und zwischen den Grundstücken sowie zu den Verkehrsflächen 1 m nicht überschreiten.
- Grünfestsetzungen
  - Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a und b BauGB
    - Die im Planteil mit A gekennzeichnete öffentliche Grünfläche (Ortsrand) ist als extensiv genutzte Wiese anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten; bei Abgang sind die Bepflanzungen entsprechend zu ersetzen:
      - auf 250 qm ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laub- oder Obstbäume und zur Unterpflanzung fünf Sträucher.
      - Größe der zu pflanzenden Laubbäume (Hochstamm) und Sträucher: Bäume 4xv., m.B., St.U. 16/18; Sträucher 3xv., m.B. 125/150; Obstbäume: Hochstamm, handelsübliche Größen.
    - Die im Planteil mit B gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als extensiv genutzte Wiese anzulegen und entlang des Entwässerungsgrabens mit mindestens 5 Sträuchern zu begrünen und zu erhalten.
    - Die im Planteil als Spielplatz gekennzeichnete Fläche ist Teilfläche der öffentlichen Grünfläche A mit besonderer Zweckbestimmung Kinderspielplatz.
  - Bepflanzung der Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
    - Lehliner Straße: Die Lehliner ist auf der östlichen Straßenseite mit großkronigen Straßenbäumen zu begrünen und zu erhalten. Nördlich des mit C bezeichneten Punktes ist eine beidseitige Allee anzulegen und zu erhalten; bei Abgang sind die Bepflanzungen entsprechend zu ersetzen.
      - Größe der zu pflanzenden Bäume: 4xv., m.B., St.U. 16/18.
    - Tornower Straße: Die Tornower Straße ist einseitig mit kleinkronigen Straßenbäumen zu begrünen und zu erhalten; bei Abgang sind die Bepflanzungen entsprechend zu ersetzen.
      - Größe der zu pflanzenden Bäume: 4xv., m.B., St.U. 16/18.
    - Wohnstraßen: Die Wohnstraßen A und B sind mit mindestens 5 bzw. 4 kleinkronigen Laubbäumen und 16 Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten: Es sind mindestens 13,5 qm große Pflanzbeete anzulegen; bei Abgang sind die Bepflanzungen entsprechend zu ersetzen.
      - Größe der zu pflanzenden Bäume und Sträucher: Bäume 3xv., m.B., St.U. 14/16, Sträucher 3 xv., m.B. 125/150.
    - Platz: Die als Platz gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist mit mindestens acht großkronigen Laubbäumen und 16 Sträuchern zu begrünen und zu erhalten; bei Abgang sind die Bepflanzungen entsprechend zu ersetzen.
      - Größe der zu pflanzenden Bäume (Hochstamm) und Sträucher: Bäume 4 xv., m.B., St.U. 16/18; Sträucher 3 xv., m.B. 125/150.
  - Festsetzungen für Bepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
    - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit mindestens einem großkronigen Laubbaum oder zwei kleinkronigen Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen und zu erhalten. In den an die öffentliche Grünfläche A angrenzenden Grundstücken ist die epflanzung auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Fläche vorzunehmen; bei Abgang sind die Bepflanzungen entsprechend zu ersetzen.
      - Größe des zu pflanzenden Laubbaumes (Hochstamm) 4xv., m.B., St.U. 16/18; Obstbäume: Hochstamm, handelsübliche Größen.
- ~~Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB~~
  - ~~Niederschlagswasser von Dach und befestigten Flächen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch geeignete Versickerungstechniken zu versickern. Der Versickerungsnachweis ist zu erbringen. Soweit dies nicht möglich ist, ist eine Versickerung außerhalb des Plangebietes bzw. eine Ableitung zulässig.~~

Nachrichtliche Übernahmen

**Versickerung von Niederschlagswasser:** Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen. Es gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)  
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])  
Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32)  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Planebruch hat am ..... in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohngebiet Tornower Straße / Lehliner Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Brück vom ..... bekannt gemacht worden.  
Brück, den

Der Amtsdirektor  
Der Amtsdirektor  
Der Amtsdirektor

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit mit Schreiben vom ..... beteiligt und ihr innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Brück, den

Der Amtsdirektor  
Der Amtsdirektor  
Der Amtsdirektor

Die Gemeindevertreterversammlung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohngebiet Tornower Straße / Lehliner Straße" am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.  
Brück, den

Der Amtsdirektor  
Der Amtsdirektor  
Der Amtsdirektor

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohngebiet Tornower Straße / Lehliner Straße" wird hiermit ausgefertigt.  
Brück, den

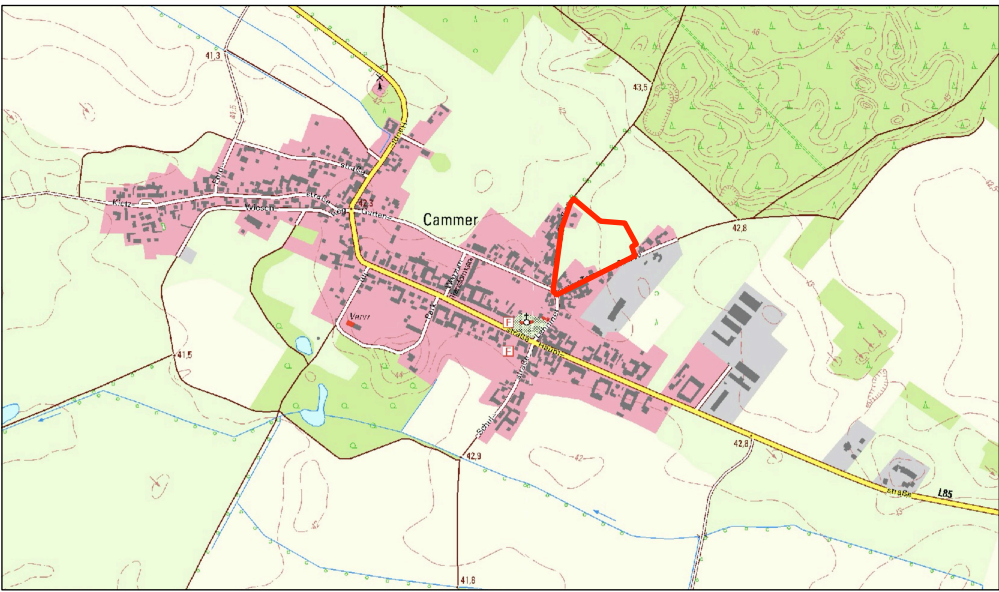
Der Amtsdirektor  
Der Amtsdirektor  
Der Amtsdirektor

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Brück, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Das Amt Brück vom ..... bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... In Kraft getreten.  
Brück, den

Der Amtsdirektor  
Der Amtsdirektor  
Der Amtsdirektor



Übersichtplan (TK10)

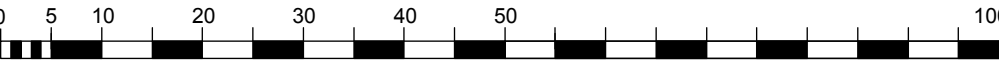
(c) GeoBasis DE/LBG

Gemeinde Planebruch, OT Cammer (Amt Brück)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Wohngebiet Tornower Straße / Lehliner Straße"

Entwurf, März 2020

Originalmaßstab: 1:750



Auftraggeber:  
Gemeinde Cammer  
vertreten durch das Amt Brück  
Ernst-Thälmann-Str. 59  
14822 Brück

Auftragnehmer:  
Plan-Faktur, Ralf Rudolf & Dennis  
Grüters GbR  
Glogauer Straße 20  
10999 Berlin