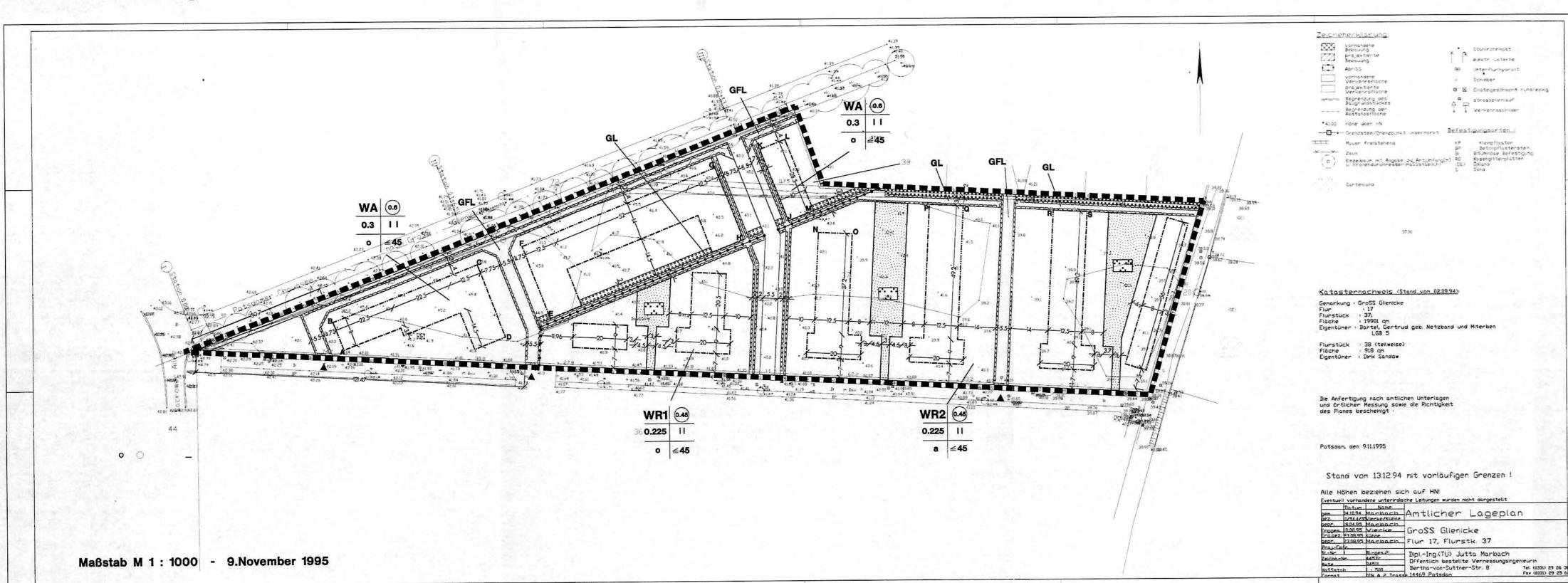
Bebauungsplan 15 "An der Kirche II"

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichen nach PlanzV90

 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) Allgemeine Wohngebiete (s. Textfestsetzung 5.1.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) 15. Sonstige Planzeichen 0.3 0,225 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Zahl der Vollgeschosse 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) Weitere Planzeichen ---- Baulinie ----- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (§ 9 Abs. 4 BauGB) ____ / Maße in Metern ____

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Textfestsetzung 5.2.1) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL, GL) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

A - S Kennzeichnung für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art der baulichen Nutzung

In den Gebieten WR 1 und WR 2 sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In den Gebieten WA sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zuläs-(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Die von den Gebieten WR 1 und WR 2 umschlossenen privaten Grünflächen (Zweckbestim mung Parkanlage) sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO anteilsmäßig entsprechend der jeweiligen Größe der angrenzenden Grundstücke hinzuzurechnen und in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 21a Abs. 2 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Gebieten WA und WR 1 gilt die offene Bauweise. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Im Gebiet WR 2 gilt eine von § 22 Abs. 2 BauNVO wie folgt abweichende Bauweise: Bei Hausgruppen beträgt die maximal zulässige Länge 58,20 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Loggien und Wintergärten dürfen die Baulinie bis zu einer Tiefe von 1,20 m überschreiten. Der Anteil dieser Gebäudeteile darf höchstens 30 vom Hundert der Außenwandfläche betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)

Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Loggien und Wintergärten dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,20 m überschreiten. Der Anteil dieser Gebäudeteile darf höchstens 30 vom Hundert der Außenwandfläche betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Weitere Arten der Nutzung

In den Gebieten WR ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur ein Stellplatz pro (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

In allen Gebieten sind Garagen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Rechtsgrundlage: BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BNatSchG, insbesondere § 8a BbgNatSchG, insbesondere §§ 4, 7, 10 ff

Vermeidung und Minderung

Das Oberflächenwasser ist in allen Gebieten örtlich zu versickern.

Die vorhandene Feldhecke parallel zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches im Gebiet WR 2 ist zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

Am nördlichen Rand der Flächen GL nördlich der Grenze zwischen den Gebieten WA und WR 1/WR 2 ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Hecke anzulegen (Pflanzabstand 30 cm); alle 20 m ist ein Baum It. Pflanzliste zu pflanzen.

Pro 100 m² der nord-südlich verlaufenden Flächen GFL und der nord-südlich verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Straßenbaum It. Pflanzliste zu pflanzen, wobei an der selben Fläche (Erschließungsstraße) jeweils nur eine Baumart zu pflanzen ist.

Pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche (excl. Flächen GFL und GL) ist in allen Gebieten ein Baum It. Pflanzliste zu pflanzen.

Auf allen privaten Grünflächen ist pro 200 m² ein Baum It. Pflanzliste zu pflanzen.

Stellplätze auf Baugrundstücken in den Gebieten WR 1 und WR 2 sind mit einem kleinkro-nigen Baum It. Pflanzliste zu überstellen. Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit je vier Kletterpflanzen lt. Pflanzliste zu beranken.

Auf mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (excl. GFL und GL) sind Sträucher It. Pflanzliste zu pflanzen. (Pflanzdichte 1 Stück pro m²).

Mindestqualitäten:
- Straßenbäume: Stammumfang mindestens 18-20 cm - Kletterpflanzen: mindestens 2 Triebe - Heister: Höhe mindestens 200-300 cm

Gestaltungsvorschriften

Die von den Gebieten WR 1 und WR 2 umschlossenen privaten Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage) sind auf 30 % der Fläche mit Sträuchern It. Pflanzliste (Pflanzdichte 1 Stück pro m²) zu bepflanzen. Auf 70 % der Fläche hat eine Wiesenansaat zu erfolgen.

zulässig sind nur: - Hecken It. Pflanzliste, Höhe bis 1,50 m - Mauern, freistehend, Höhe bis 0,45 m Maschendraht, mit Kletterpflanzen It. Pflanzliste berankt, Höhe bis 1,65 m Holzzäune, Höhe bis 1,00 m

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

s sind standortgerechte Pflanzen mit autochthonen Arten und Mindestgrößen gemäß der Pflanzliste zu verwenden. Mindestqualitäten gemäß Festsetzung 5.2.7

Sonstige Festsetzungen

In allen Baugebieten sind flache oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung von kleiner/ gleich 45 Grad zulässig. [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 BbgBauO]

Die Gesamtlänge aller Gauben darf 50 vom Hundert der jeweiligen Fassadenlänge nicht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 BbgBauO)

Die Flächen GFL sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen GL sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

'um Schutz gegen den Verkehrslärm sind in den Gebieten WA die Gebäude in ihrer Grundrißorganisation so zu gestalten, daß die überwiegende Anzahl von Räumen zum ständigen Aufenthalt sich hinter den Fassaden befindet, die den Schallquellen abgewandt sind. In Schlafräumen und Kinderzimmern hinter Außenflächen, die in den Festsetzungen 5.5.1, 6.5.2, und 6.5.3 benannt sind, muß eine Luftwechselrate von 20 m³/Person und Stunde gewährleistet sein. Die Gewährleistung der Luftwechselrate darf zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmaßes der Außenfläche des betreffenden Raumes führen. Außenflächen von Aufenthaltsräumen müssen mindestens folgende resultierende bewertete Gesamtschalldämmaße (R'_{w.res} nach DIN 4109) aufweisen: * Potsdamer Chaussee

In den Gebieten WA Außenflächen entlang der Baulinie zwischen den Punkten B und C, F und G, K und I Außenflächen entlang der Baugrenze zwischen den Punkten A und B, C und D, E und G und H, J und K, L und M; R'_{w,res} mind. 40 dB - alle anderen Außenflächen: R'_{w,res} mind. 32 dB

- alle Außenflächen: R'w.res mind. 32 dB

Außenflächen nach Norden entlang der Baugrenze zwischen den Punkten N und O, P und Q, R und S; R'_{w,res} mind, 32 dB (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGB). I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebebahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGB). I S. 3486); BGB). III

Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. S. 466) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.5.1994 (GVBI, Bbg i, Nr. 12 vom 7.6.1994)

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Groß Glienicke vom 24.11,1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im "Amtskurier" des Amtes Fahrland Nr. 12/94 am 15.12.1994.



Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO mit Schreiben vom 9.1.1995 beteiligt worden.

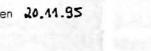
Die Gemeindevertretung hat am 27.4.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan sowie der Begründung zugestimmt und die Offenlage

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und die Begründung haben in der Zeit vom 8.5.1995 bis zum 8.6.1995 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt des Amtes Fahrland Nr. 4/95 am 18.4.1995 bekanntgemacht worden.



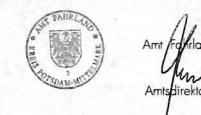
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 8.5.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken erfolgte in der Sitzung der



Der Bebauungsplan Nr. 15 "An der Kirche II", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit integrierter Grünordnung und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 10.8.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum

Bebauungsplan wurde gebilligt. Gemeinde Groß Glienicke



Amtsdirektor ~

Die Gemeindevertretung hat am 26.10.1995 eine vereinfachte Änderung beschlossen. Die von der vereinfachten Änderung berührten Träger öffentlicher Belange und Grundstückseigentümer sind beteiligt worden.

Fahrland, den 20.11.95



Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 26.10.1995. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Fahrland, den 20.11.95

Die Gemeindevertretung beschließt am 26.10. die Aufhebung des Satzungsbeschlusses

Gemeinde Groß Glienicke



Der Bebauungsplan Nr. 15 "An der Kirche II", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit integrierter Grünordnung und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 26.10.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Gemeinde Groß Glienicke



Die Gemeindevertretung hat am 9.11.1995 eine vereinfachte Änderung beschlossen. Die von der vereinfachten Änderung berührten Träger öffentlicher Belange und Grundstückseigentümer sind beteiligt worden.

Fahrland, den 20.11.95



Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 9.11.1995. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung beschließt am 9.11.1995 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 26.10.1995



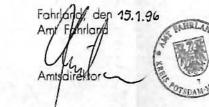
Der Bebauungsplan Nr. 15 "An der Kirche II", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit integrierter Grünordnung und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 9.11.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.



Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauGB mit Schreiben des Landesamtes für

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Fahrland Nr. 1196 am 15.1.96 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen 1 § 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Einen Tag nach dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften und Festlegungen außer Kraft.



Pflanzliste

Sorbus intermedia Mehlbeere Taxus baccata - Eibe Ulmus laevis - Flatter-Ulme

Es sind hochstämmige Sorten auf Sämlings

unterlage oder Halbstämme zu verwenden.

Traditionelle Streuobstsorten sind nach

örtlichem Sortenangebot zu wählen.

Ulmus minor - Feld-Ulme

Obstbäume

Cornus mas - Kornelkirsche Tilia cordata - Winterlinde Corylus avellana - Haselnuß

Crataegus monogyna - Weißdorr Ligustrum vulgare - Liguster Lonicera pericylmenum - Waldgeißblo Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus spinosa - Schlehe

Acer campestre - Feld-Ahorn Crataegus laevigata - Rotdorn Quercus robur "Fastigata" - Säulen-Eich Prunus mahaleb - Steinweichsel Sorbus aria - Mehlbeere Rhamnus frangula - Faulbaum Sorbus aucuparia - Eberesche Ribes rubrum - Rote Johannisbeen Sorbus torminalis - Eisbeere Rosa canina - Hundsrose Rosa tomentosa - Filzrose Rosa rubiginosa - Weinrose

Rosa rugosa - Apfelrose Acer campestre - Feldahorn Rubus caesius - Kratzbeere Betula pendula - Birke Rubus idaeus - Himbeere Carpinus betulus - Hainbuche Rubus fruticosus - Brombeere Crataegus monogyna - Weißdo Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Crataegus laevigata - Rotdorn Salix caprea - Salweide Malus sylvestris - Apfel Spirea arguta · Spiere Pinus sylvestris - Gemeine Kiefer Viburnum opulus - Gemeiner Schneeba Prunus cerasus - Sauerkirsche Viburnum lantana - Wolliger Schneeball Prunus domestica - Pflaume Prunus padus - Traubenkirsche Pyrus communis - Birne Salix alba - Silberweide Sorbus aria - Mehlbeere Sorbus aucuparia - Eberesche

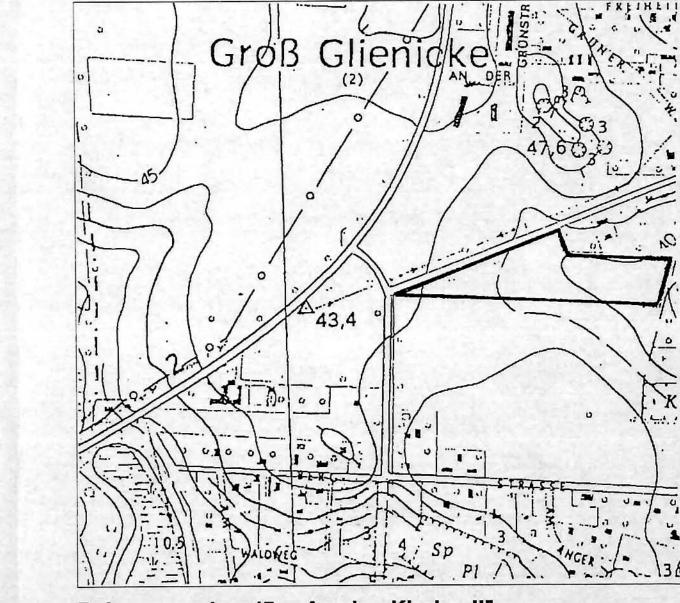
Überhälter Carpinus betulus - Hainbuche Sorbus aucupari "Fastigata" - Säulen-Eberesche Quercus robur - Stieleiche

Hedera helix - Efeu Clematis i.S.

Lonicera carrifolia - Jelängerjeliebe Lonicera henryi - Immergrünes Geißblatt Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" Wilder Weir

Ranker für Maschendraht

Rosa Kletterformen - Rose Rabus i.S. - Brombeere Clematis tangutica - Rebe Humulus lupus - Hopfen Ipomea purpurea - Prunkwinde



Bebauungsplan 15 ,An der Kirche II" Gemeinde Groß Glienicke

Amt Fahrland Der Amtsdirektor Am Lehnitzsee 3a 14476 Neu Fahrland

M 1:1000

Städtebauliche Planung: Machleidt + Partner Büro für Städtebau Hufelandstraße 22 10407 Berlin

Grünordnerische Planung: Büro Hackenberg Landschaftsarchitekt Bronteweg 3 14055 Berlin