

Verfahrensvermerke

Katastervermerk
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 Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Potsdam, den 16.02.2005

Hersteller der Planunterlage

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung Groß Glienicke hat in ihrer Sitzung am 14.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am am 15.03.2002 im "Amtsblatt für das Amt Fahrland" Nr. 3/2002 ortsüblich bekannt gemacht.
Potsdam, den 17.02.05

Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele erfolgte im Rahmen der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung Groß Glienicke am 14.02.2002.
Potsdam, den 17.02.2005

Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

Trägerbeteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Potsdam, den 17.02.2005

Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Die Gemeindevertretung Groß Glienicke hat in ihrer Sitzung am 14.03.2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.04.2002 im "Amtsblatt für das Amt Fahrland" Nr. 4/2002 ortsüblich bekannt gemacht.
Potsdam, den 17.02.05

Beigeordnete für Stadtentwicklung und Wohnen

Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß §3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 23.04.2002 bis 23.05.2002 stattgefunden.
Potsdam, den 17.02.2005

Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung Groß Glienicke hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Gemeindevertretung Groß Glienicke hat in ihrer Sitzung am 24.10.2002 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Potsdam, den 21.2.05

Oberbürgermeister

Aufhebung Satzungsbeschluss und erneuter Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.11.2004 den Satzungsbeschluss vom 24.10.2004 aufgehoben und im Rahmen der Abwägung über die Änderung des Bebauungsplanes entschieden und den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Potsdam, den 21.2.05

Oberbürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Potsdam, den 21.2.05

Oberbürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind am 26.02.2005 im Amtsblatt Nr. für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Potsdam, den 16.3.05

Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (2) 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen und die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 (3) der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind 3 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Flachdächer sind unzulässig. Dort sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° (Altgrad) und der Firstrichtung parallel zur Straße auszubilden.

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 beträgt die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:
a) 3 Vollgeschosse bei einer Dachneigung von mindestens 20° (Altgrad) und
b) 2 Vollgeschosse bei einer Dachneigung von weniger als 20° (Altgrad).

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird die Größe durch Neuaufeilung entstehender Baugrundstücke auf mindestens 500 qm festgesetzt.

2.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

2.5 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden.

3.1 Bei der Errichtung von Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätzen ist zu "Flächen mit Festsetzungen zum Erhalt oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

3.2 Bei der Errichtung von Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätzen ist zu den Grenzen der Flurstücke 24/6, 24/7, 24/8 sowie 26/9 ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

3.3 Stellplätze auf Baugrundstücken sind über eine gemeinsame Zufahrt, die nicht breiter als 5 m sein darf, zu erschließen.

3.4 Tiefgaragen sind im allgemeinen Wohngebiet zwischen Straßenbegrenzungslinie und rückwärtiger Baugrenze zulässig, wenn sie vollständig mit 30 cm Erreich überdeckt sind und die Oberkante der Überdeckung der natürlichen Geländetopographie entspricht.

4.1 Die mit "A" bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belasten.

4.2 Die mit "B" bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5.1 Die Ausführung geneigter Dächer ist nur unter Verwendung von Ziegeln, Metall oder Reet (Schilf) sowie als Gründach zulässig.

5.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Verwendung von glasierten Verblendern und Verkleidungen aus Metall oder Kunststoff als Fassadenverkleidung unzulässig.

5.3 Die Höhe von Grundstückseinfriedungen an der Dorfstraße darf 1,25 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für die historische Einfriedung bestehend aus Klinkerpfählen und dazwischen liegenden Metalzaunfeldern mit Klinkersockel.

6.1 Zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen sind standortgerechte gebietstypische Pflanzen gemäß beigefügter Pflanzenliste zu verwenden.

6.2 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen und Wege an Gebäuden sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche und Unterbau auszubilden.

6.3 Die Versickerung von Niederschlagswasser und der Oberflächenabflusswässer hat auf dem Baugrundstück zu erfolgen.

6.4 Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind zu gliedern. Je drei Stellplätze ist ein standortgerechter Baum zweiter Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

6.5 Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 100 qm Grundstücksfläche ein einheimischer Strauch erster Ordnung (zweimal verpflanzt und mind. 60 cm hoch) gemäß beigefügter Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten.

6.6 Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen und der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind, einheimische Laubhecken zu pflanzen und zu erhalten. Dies gilt nicht für Grundstückszufahrten und -wege sowie Stellplätze und Aufstellflächen für die Feuerwehr, die an die Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind, angrenzen. Es sind Sträucher erster Ordnung (zweimal verpflanzt und mind. 60 cm hoch) gemäß beigefügter Pflanzenliste zu verwenden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, berichtigt 1998 BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S.1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I.S. 1359)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung (BGBl. I S.2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I.S. 1359)

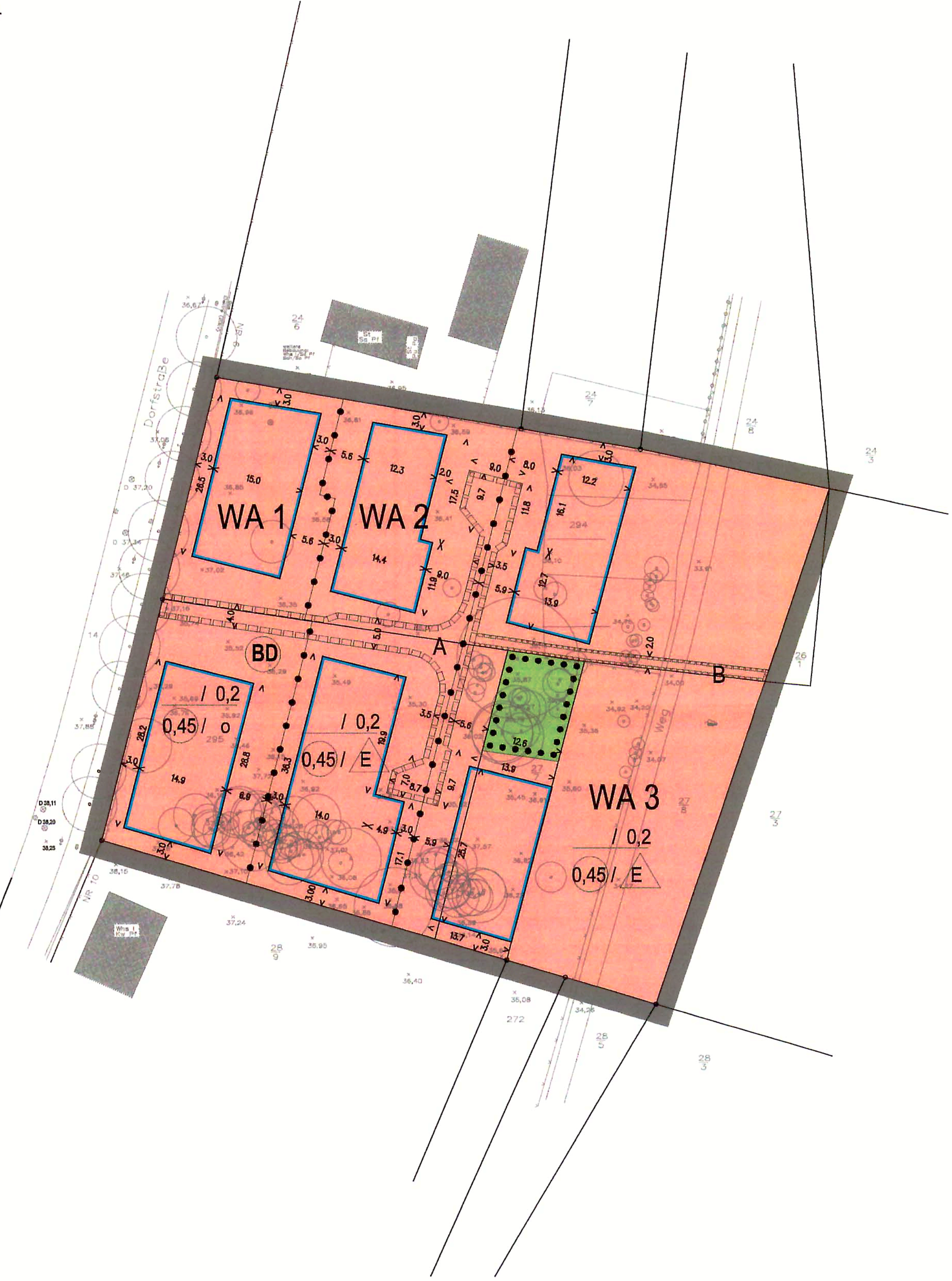
Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) - Gesetz über den Naturschutz und die Landespflege im Land Brandenburg ind der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GVBl. I S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2003 (GVBl. I S. 294, 295)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273)

Baumschutzsatzung Groß Glienicke vom 14.09.2000, bekannt gemacht am 15.10.2000 im "Amtsblatt für das Amt Fahrland", zuletzt geändert durch 2. Änderungssatzung vom 08.11.2001, bekannt gemacht am 17.12.2001 im "Amtsblatt für das Amt Fahrland"

VV Biotopschutz - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg (MUNR) zum Vollzug der §§32, 36 des Brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landespflege (BbgNatSchG) vom 25. November 1998 Amtsblatt für Brandenburg, 10. Jg. Nr.3, 26.01.1999)



Pflanzlisten

1. Bäume erster Ordnung

Stieleiche
Gemeine Kiefer
Sandbirke
Rotbuche
Winterlinde
Flatterulme
Silberweide
Esche
Erle

Quercus robur
Pinus sylvestris
Betula pendula
Fagus sylvatica
Tilia cordata
Ulmus laevis
Salix alba
Fraxinus excelsior
Alnus glutinosa

3. Sträucher erster Ordnung

Hartriegel
Haselnuss
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gemeine Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Kreuzdorn
Korbweide
Purpurweide
Grauweide
Öhrchenweide
gemeiner Flieder

Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus spec.
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rhamnus catharticus
Salix viminalis
Salix purpurea
Salix cinerea
Salix aurita
Syringa vulgaris

4. Sträucher zweiter Ordnung

Apfelrose
Pflzrose
Brombeere
Holunder

Rosa rugosa
Rosa tomentosa
Rubus fruticosus
Sambucus nigra

5. Klettergehölze

Strahlengriffel
Pfeiffenwinde
Gemeiner Efeu
Heckenkirsche
Wilder Wein

Actinidia
Aristolochia
Hedera helix
Lonicera henryi
Parthenocissus tricuspidata

Planungsstand: Juli 2004

Stand: nach Satzungsbeschluss

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,45 Geschosßflächenzahl als Höchstmaß
- 0,3 Grundflächenzahl
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Private Grünflächen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

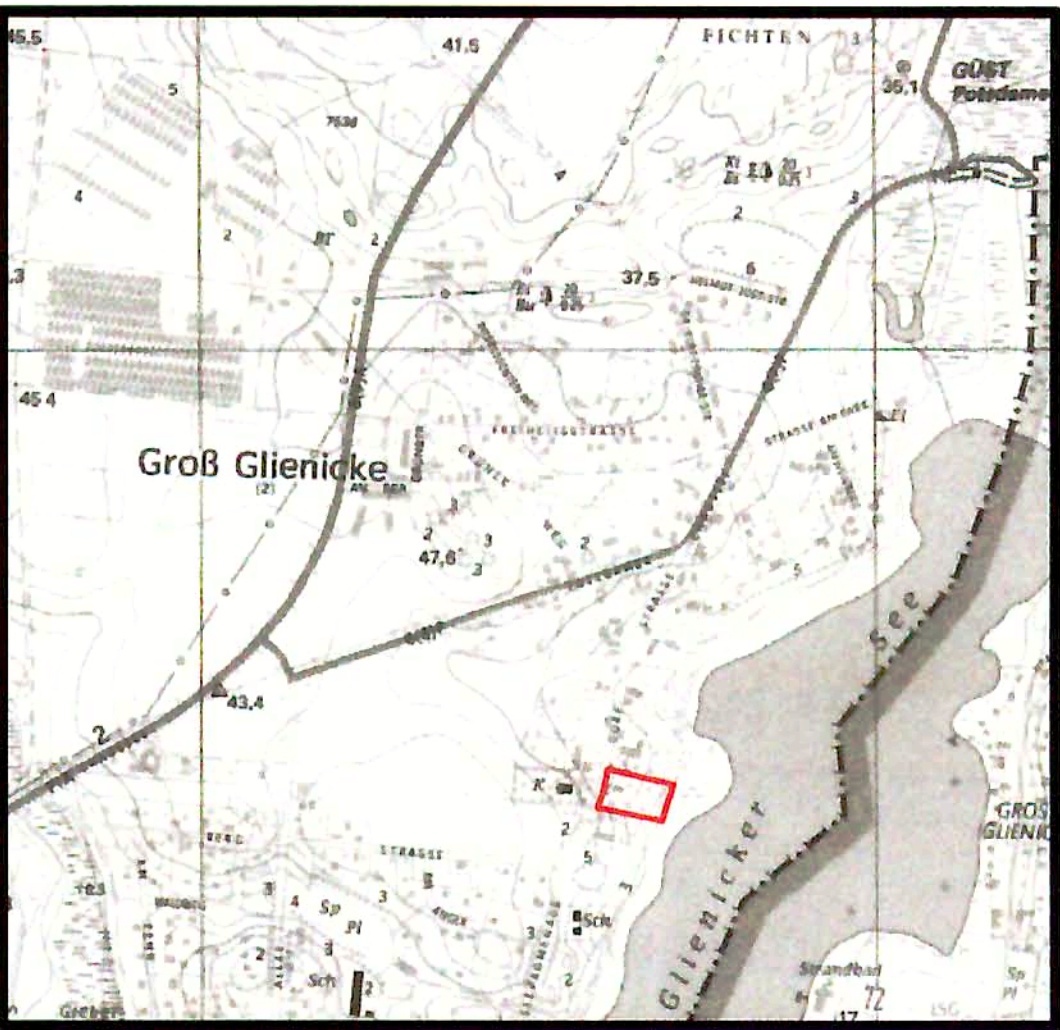
Nachrichtliche Übernahmen

- BD Bodendenkmal

Planunterlage

- bestehende Flurstücksgrenze
- 24/3 Flurstücksnummer
- bestehendes Gebäude
- Böschung
- Zaun
- Höhenlage in m über NHN

Übersichtskarte 1 : 10.000



Bebauungsplan Nr.8b

Dorfstraße 7-9

Groß Glienicke

Maßstab 1 : 500

