



<b>SO 1</b>	II	<b>SO 2</b>	II	<b>SO 3</b>	I
GR 5.000	GF 14.000	GR 1.500	GF 3.000	GR 130	GF 130
a	30° bis 48°	o	-	o	30° bis 48°
TH 46 m ü.NHN	FH 51 m ü.NHN	TH 47 m ü.NHN	FH 56 m ü.NHN		
<b>SO 4</b>	I	<b>SO 5</b>	I	<b>SO 6</b>	II
GR 500	GF 500	GR 150	GF 150	GR 430	GF 630
o	30° bis 48°	o	30° bis 45°	o	30° bis 45°
TH 45 m ü.NHN	FH 48 m ü.NHN				

**VERFAHREN**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung Marquardt erfolgt in der Sitzung am 15.10.1998. Dies wurde am 16.11.1998 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Fahrland bekannt gemacht.

Neu Fahrland, den 28.1.2000

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind mit Schreiben vom Neu Fahrland, den 28.1.2000

Der Amtsdirektor

Die Gemeindevertretung hat am 20.05.1999 den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.05.1999 einschließlich der Begründung gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Bürger sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.06.1999 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Fahrland bekannt gemacht.

Neu Fahrland, den 28.1.2000

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Die Gemeindevertretung hat am 23.09.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.09.1999 einschließlich der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.10.1999 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Fahrland bekannt gemacht.

Neu Fahrland, den 28.1.2000

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung anhand des Vorwurfs zum Bebauungsplan Stand 06.05.1999, mit Schreiben vom 08.06.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Erläuterung der Vorwürfe zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsgesetz in der Sitzung der Gemeindevertretung am 24.03.1999 sowie durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorwurfs in der Zeit vom 23.06.1999 bis 23.07.1999.

Neu Fahrland, den 28.1.2000

Der Amtsdirektor

In ihrer Sitzung am 23.09.1999 hat die Gemeindevertretung die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen behandelt (Abwägungsbeschluss). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neu Fahrland, den 28.1.2000

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Die Gemeindevertretung hat am 23.09.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.09.1999 einschließlich der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.10.1999 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Fahrland bekannt gemacht.

Neu Fahrland, den 28.1.2000

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.1999 einschließlich Begründung hat in der Zeit vom 25.10.1999 bis 25.11.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Neu Fahrland, den 28.1.2000

Der Amtsdirektor

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.10.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neu Fahrland, den 28.1.2000

Der Amtsdirektor

In ihrer Sitzung am 01.12.1999 hat die Gemeindevertretung die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen behandelt (Abwägungsbeschluss). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neu Fahrland, den 28.1.2000

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Die Gemeindevertretung Marquardt hat in ihrer Sitzung am 01.12.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.1999 einschließlich der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.10.1999 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Fahrland bekannt gemacht.

Neu Fahrland, den 28.1.2000

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Die Gemeindevertretung Marquardt hat in ihrer Sitzung vom 01.12.1999 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 01.12.1999 als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Neu Fahrland, den 28.1.2000

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Die Gemeindevertretung Marquardt hat in ihrer Sitzung am 26.01.2000 den Satzungsbeschluss vom 01.12.1999 aufgehoben und den Bebauungsplanentwurf in geänderter Fassung vom 26.01.2000 als Sitzung beschlossen. Die geänderte Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Neu Fahrland, den 28.1.2000

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Die verwendete Planunterlagen 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 der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum: 28.1.2000

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Unterschrift, Vermessungsstelle

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.01.2000 ist mit Schreiben vom 28.1.2000 der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 246 Abs. 1a BauGB LV.m. § 2 des Brandenburgischen Gesetzes zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 10.06.1998 (GVBl. I Nr.9 S. 126) angezeigt worden. Rechtsverstoße wurden nicht geltend gemacht.

Neu Fahrland, den 26.1.2000

Der Amtsdirektor

Der Bebauungsplan als Sitzung wird hiermit ausgeteilt.

Neu Fahrland, den 26.1.2000

Der Amtsdirektor

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 15.2.2000 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Fahrland 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. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Ein Tag nach dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Neu Fahrland, den 16.2.2000

Der Amtsdirektor

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.06.1987 (BGBl. I S. 2141) in der jeweils gültigen Fassung

Baumutzungsverordnung (BaumUV) in der Fassung vom 23.1.1996 (BGBl. I S. 192), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.07.1984 (GVBl. Bbg. I S.126, 404), geändert durch Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 25.08.1998 (BGBl. I Nr. 57)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1967 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 25.08.1998 (BGBl. I Nr. 57)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. Bbg. S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.1996 (GVBl. Bbg. S. 346)

Der Bebauungsplan als Sitzung wird hiermit am 13.04.2000 ausgeteilt.

Neu Fahrland, den 13.04.2000

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 17.04.00 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Fahrland 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. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neu Fahrland, den 18.04.2000

Der Amtsdirektor

- LEGENDE**
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauAVO)
  - GR max. zulässige Grundfläche (§ 19 BauAVO)
  - GF max. zulässige Geschosfläche (§ 20 BauAVO)
  - I bis II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauAVO)
  - TH Höhe der baulichen Anlagen
  - PH max. Traufhöhe in m über NN
  - FH max. Firsthöhe in m über NN
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- o offene Bauweise (§ 22 BauAVO)
  - a abweichende Bauweise (§ 22 BauAVO)
  - Baugrenze (§ 23 BauAVO)
- Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - verkehrsbereitiger Bereich
  - Parkplatz
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünflächen
  - Parkanlage
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Pflanzung von Bäumen
- Sonstige Pflanzzeichen und Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet"
  - Denkmalgeschützte Gebäude
  - Bodendenkmal
- ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE**
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein, Flurstücksbezeichnung
  - Flurgrenze
  - Gebäudebestand, Hauptgebäude
  - Gebäudebestand, Nebengebäude
  - Geländehöhe in m ü. NN
  - Wege und Straßenflächen, Bestand
  - Mauern, Bestand
- NUTZUNGSSCHABLONE**
- Baugebiet
  - Grundfläche
  - Bauweise
  - Traufhöhe
  - Firsthöhe
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Geschosfläche
  - Dachneigung

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 BauAVO)
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung, Erholung, Büro- und Apartmentanlage festgesetzt. Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wie Hotels, Apartmenthotels
  - Boardinghäuser
  - Büros
  - Schrank- und Speisewirtschaften
  - nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Ferienwohnungen
  - Wohnungen für Personal.
- Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GESCHOSSFÄCHE (§ 20 BauAVO)
- Im Teilgebiet SO 1 kann die zulässige Geschosfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, um maximal 45 % erhöht werden.
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16, 20 BauAVO)
- Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist im SO 1 ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauAVO)
- Abweichende Bauweise im Sinne einer halboffenen Bauweise; die Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 90 m dürfen an die südliche und östliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- MASSNAHME 1: Minimierung der Versiegelung
- Die Verkehrsflächen, Parkplätze und Zufahrten sowie Terrassen und Wege sind wasserdurchlässig herzustellen. Z.B. sind folgende Varianten möglich:
- Pflasterungen mit mind. 30 % Fugenanteil
  - Wassergebundene Decken
  - Rasengittersteine, Rasensplagel.
- MASSNAHME 2: Behandlung des Niederschlagswassers
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.
- Anpflanzung und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)
- PLANZFESTSETZUNG 1: Schlosszufahrt
- Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche (PF 1) ist eine 1,6 bis 1,8 m hohe Hecke aus Heimbuchen (Carpinus betulus) mit 2,4 m breiten Nischen anzupflanzen.
- PLANZFESTSETZUNG 2: Rendell
- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (PF 2) ist je ein Zierstrauch zu pflanzen. Bei Abgängigkeit des vorhandenen Baumes, ist mittig im Rendell eine rotblühende Roskastanie (Aesculus camae) zu pflanzen.
- PLANZFESTSETZUNG 3: Heckenpflanzung
- Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche (PF 3) ist eine dichte Hecke aus Bäumen und Sträuchern (2 Bäume und 80 Sträucher je 100 qm) der Gehölzliste B anzupflanzen.
- PLANZFESTSETZUNG 4: Parkplatzbegrünung
- Entsprechend Planzeichnung sind zwischen den Parkplätzen 10 grosskronige Bäume der Gehölzliste A zu pflanzen.
- PLANZFESTSETZUNG 5: Dachbegrünung
- Das Dach der Tiefgarage ist zu 80 % mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

- ARTENLISTEN**
- Gehölzliste A**
- Pflanzungen im Park und Parkplatzbegrünung
- Bäume: Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang
- Tilia cordata
  - Tilia europaea
  - Aesculus hippocastanum
  - Aesculus camae
  - Crataegus "Cariensis"
  - Acer glaberrimum
  - Carpinus betulus
- Pflanzungen im Park
- Bäume: Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang
- Aesculus frava
  - Aesculus indica
  - Quercus robur
  - Fagus sylvatica
  - Fraxinus excelsior
  - Ulmus x rexta
  - Liodendron tulipifera
  - Acer rubrum
  - Betula pendula
  - Salix alba
- Gehölzliste B**
- Heckenpflanzung
- Bäume und Sträucher: Heister, 100/150 cm und 80/120 cm hoch
- Amelanchier laevis
  - Acor compestre
  - Cornus mas
  - Cornus sanguinea
  - Corylus avellana
  - Laburnum watereri „Vossii“
  - Lonicera xylosteum
  - Ilex aquifolium J. C. van Tol\*
  - Prunus cerasifera „Nigra“
  - Philadelphus „Solei Clocar“
  - Prunus laurocerasus
  - Buxus sempervirens
  - Ribes odoratum (in Sorten)
  - Rosa rubrifolia
  - Syringa vulgaris „Mme. Lemoina“
  - Viburnum parvi
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Denkmalschutz**
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ausser Flur 6/3) ist Bestandteil des Denkmalsensembles Schloss und Nebengebäude, Park und Dorfkirche in Marquardt. Sowohl das Ensemble als auch der Park und die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäude sind als Einzelobjekte Bestandteil des Denkmalsensembles des Landesreiches Potsdam-Mittelmark.
- Die denkmalwerten Gebäude sind in ihrem historischen Erscheinungsbild zu erhalten. Nutzungsbedingte Veränderungen können nur im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach § 15 DtschG vorgenommen werden.
- Der Substanzschutz des Parks besteht aus räumlich begrenzten Komponenten ein, so das Bodenniveau, die Vegetation, die Wege mit ihrer charakteristischen Materialbeschaffenheit, die Plastiken und die Kleinarchitektur. Die Beziehungen zur umgebenden Landschaft, insbesondere die Sichtbeziehungen, sind ebenfalls Gegenstand des Denkmalschutzes.
- Bodendenkmalschutz**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein geschütztes Bodendenkmal Nr. 5, das entsprechend § 12 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) zu erhalten ist.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es einen Bereich der unter Bodendenkmalveracht (Körpergräber) steht. Für den Fall, dass Bodendenkmale vorhanden sind, unterliegen diese den Schutzbestimmungen nach §§ 2.5 und 8 BbgDSchG.
- Landschaftsschutz**
- Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet".

Gültig ab dem Beschluss vom 4.2.2000

Neu Fahrland, den 28.1.2000

Der Vorsitzende der Gemeindevertretung

Der Amtsdirektor

**Gemeinde Marquardt** **Amt Fahrland**

**Bebauungsplan Nr. 3 "Schlosshotel Marquardt"**

Datum: 26.01.2000

Gemarkung: Marquardt; Flur: 1 u. 6; Flurstücke: 603, 105/2, 105/4, 105/5, 105/6, 105/7

Maßstab 1 : 500 (im Original)

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80m

**lindenau & mackrodt** **planungsgesellschaft**

Raumplanung  
Bauabplanung  
Landschaftsplanung  
Bauplanung

Potsdamer Dreihe 95  
14552 Michendorf  
Tel.: 039205 - 4848  
Fax: 039205 - 4820  
e-mail: LB-Planung@t-online.de