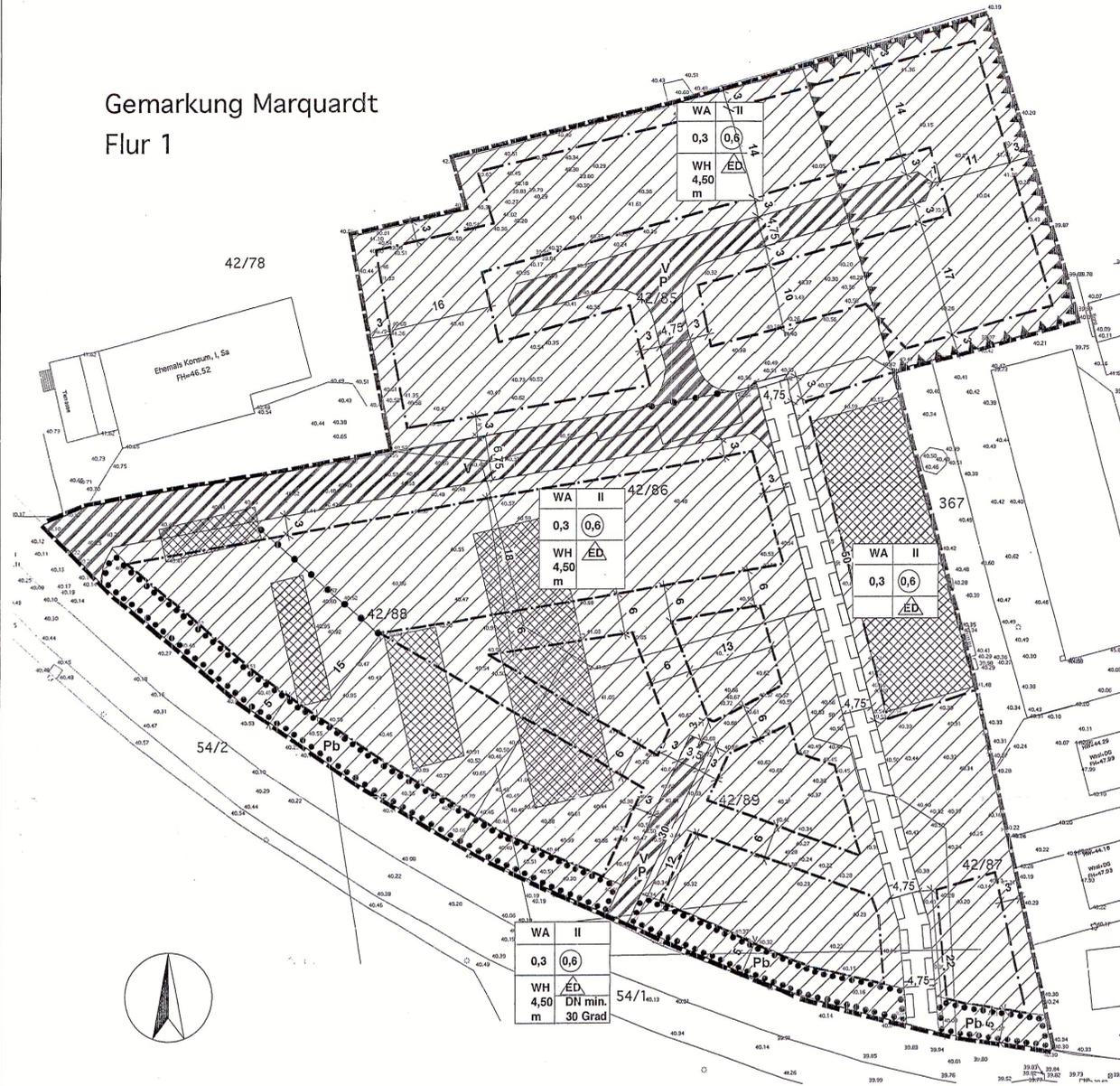


Gemarkung Marquardt Flur 1



LEGENDE

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 0,3 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 20 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 20 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Wandhöhe in m über OK Gelände
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
 - Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich, privat
 - Umgrenzung von Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreis zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Medienträger für die Ver- und Entsorgung und der Allgemeinheit zu belasten sind
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Maße in m

2. ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE; BESTANDSANGABEN

- Flurstücksgrenze, Grenzstein, Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- 38,23 Geländehöhe in m über "DHHN 92"

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Wandhöhe	Einzel- und Doppelhäuser Dachneigung min.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
In dem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO, Tankstellen, nicht zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Minimierung der Versiegelung
Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen. Z.B. sind folgende Varianten möglich:
- Pflasterungen mit mind. 30 % Fugenanteil
- Wassergebundene Decken
- Rasenziegel.
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Grundrißorientierung/ Schallschutzfenster
In der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an die westliche Gebäudeseite zu legen oder es sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die östlich gelegen sind, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen gemäß Punkt 10 der VDI 2719-Schallschutz an Fenstern und Zusatzeinrichtungen- zu versehen.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)**
 - Pb**
Die in der Planzeichnung festgesetzten und mit Pb gekennzeichneten Flächen sind unter Integration des Baum- und Gehölzbestandes als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Der Gehölzbestand der Flächen ist durch die Pflanzung von 40 Sträuchern und 6 Bäumen (Pflanzung als Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm) der Artenliste zu ergänzen. Baum- und Gehölzabgang ist durch Nachpflanzung in den jeweiligen Arten zu ersetzen. Die Pflanzbindungsflächen können durch die Anlage von einer Grundstückszufahrt je Baugrundstück in einer Breite von 3 m unterbrochen werden.
 - Mindestbepflanzung der Baugrundstücke**
Je Baugrundstück ist pro begonnene 200 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der Artenliste zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen. Die Anlage einer unversiegelten Baumscheibe von mindestens 5 qm ist zu gewährleisten. Der Abgang von Baumbestand ist durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Der Erhalt von Bäumen ist auf die Pflanzungen anzurechnen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 81 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)**
Dächer
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dachformen zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen ist die Gestaltung von Garagen, Carports und von Nebenanlagen entspr. § 14 BauNVO.
Die Artenliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- ARTENLISTE**

Artenliste:	Sträucher und Großsträucher	Bäume	Acer pseudoplatanus
Besen-Ginster	Sarothamnus scoparius	Bergahorn	Betula pendula
Birke	Frangula alnus	Birke	Salix alba
Hartriegel	Cornus sanguinea	Flatter-Weide	Ulmus laevis
Holunder	Sambucus nigra	Flatter-Ulme	Salix excelsior
Ohr-Weide	Salix aurita	Esche	Salix caprea
Brombeere	Rubus fruticosus	Sal-Weide	Quercus robur
Schneeball	Viburnum opulus	Stiel-Eiche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana	Hain-Buche	Betula pubescens
Hundsrose	Rosa canina	Moor-Birke	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna	Rot-Buche	Tilia platyphyllos
Platanhüthen	Euonymus europaea	Sommer-Linde	Prunus padus
Schlehe	Viburnum opulus	Traubenkirsche	

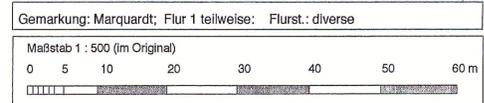
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 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. S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. S. 1359)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) - Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GVBl. Teil 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 09. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273)
- VV Biotopschutz - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg (MUNR) zum Vollzug der §§ 32, 36 des Brandenburgischen-Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25. 11. 1998 (Amtsblatt für Brandenburg, 10 Jahrgang, Nr. 3, Potsdam, den 26. Januar 1999)
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO) - Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam vom 11.02.2003 (Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 27. 02. 2003)



Landeshauptstadt Potsdam OT Marquardt

Bebauungsplan Nr. 8 "Fahrländer Straße" 2. Änderung Stand: Dezember 2004



lindenau & mackrodt Raumplanung Ebereschweg 37
planungs-gesellschaft Bauleitplanung 14557 Michendorf
Landschaftsplanung OT Wilhelmshorst
Bauplanung 141 033205 - 54528
141 033205 - 54530
e-mail: LM-Planung@t-online.de

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 Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, den 22.04.05
Hersteller der Planunterlage

Die Gemeindevertretung Marquardt hat in ihrer Sitzung am 30.09.2003 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 28.10.2004 im Amtsblatt Nr. 20/ 2004 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht.

Potsdam, den 06.05.2005
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.09.2004 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.10.2004 im Amtsblatt Nr. 20/ 2004 für die Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekanntgemacht.

Potsdam, den 06.05.2005
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung hat in der Zeit vom 08.11.2004- 10.12.2004 stattgefunden.

Potsdam, den 10.05.2005
Leiterin des Bereichs Verbindliche Bauleitplanung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.05.2005 den Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Potsdam, den 13.5.05
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Potsdam, den 13.5.05
Oberbürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.05.05 im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam Nr. 11/2005 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 das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 "Fahrländer Straße" in der Fassung der 2. Änderung treten in dessen Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Fahrländer Straße" in der Fassung der 1. Änderung außer Kraft.

Potsdam, den 3.6.05
Oberbürgermeister