



**LEGENDE**

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 0,4 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)
  - 0,8 Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16, 20 BauNVO)
- 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 1.4 Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - o Straßenverkehrsfläche
  - o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - V - verkehrsberuhigter Bereich
  - R/F - Rad- und Fußweg
  - P - öffentliche Parkfläche
  - o Straßenbegrenzungslinie
  - o Einfahrtbereich
- 1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - o öffentliche Grünflächen
  - o Grünanlage, Straßenbegleitgrün
- 1.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)**
  - o Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.8 Sonstige Planzeichen und Nutzungen**
  - o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)** siehe Pläneinschriebe
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**
- 1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)** siehe Pläneinschriebe
- 1.2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)** siehe Pläneinschriebe
- 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)** siehe Pläneinschriebe
- 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**
- 1.3.1 Bauweise** siehe Pläneinschriebe
- 1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen** siehe Pläneinschriebe
- 1.4 Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)** siehe Pläneinschriebe
- 1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)** siehe Pläneinschriebe
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.6.1 Minimierung der Versiegelung** Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen. Z.B. sind folgende Varianten möglich:
  - Pflasterungen mit mind. 10 % Fuganteil
  - Wassergebundene Decken
  - Rasengittersteine, Rasenziegel.
- 1.7 Anpflanzung und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)**
- 1.7.1 Begrünung von Parkplätzen** Auf den Parkplatzeichen ist für je 3 Stellplätze ein Laubbäum der Artenliste II, mindestens 12/14 zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumscheibe muss mindestens 9 qm betragen.

- 1.7.2 Pflanzangebot für flächenhafte Anpflanzung** Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzfläche (Pi 1) ist flächenhaft mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen der Artenliste I zu bepflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche sind 10 Bäume, mindestens Heister, 100-150 hoch, 30 Großsträucher, mindestens 60-80 hoch, und 60 Sträucher, mindestens 60-80 hoch, zu pflanzen und zu erhalten.
- 1.7.3 Mindestbepflanzung der Baugrundstücke** Auf den Baugrundstücken ist je begonnene 200 qm Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum, mindestens 12/14, zu pflanzen und zu erhalten.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

- 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**
- 2.1.1 Dachform und Dachneigung** siehe Pläneinschrieb
- 2.1.2 Äußere Gestaltung** Zur Dachdeckung sind nur Ziegel oder Platten zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen ist die Gestaltung von Garagen, Carports und von Nebenanlagen entspr. § 14 BauNVO.

**ARTENLISTEN**

**Artenliste I: Gehölze zur Grünflächenbepflanzung**

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Crataegus laevig. "Pauls Scarlet"	Rötdorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Großsträucher	
Corylus avellana	Haselnuß
Hippophae monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Sambucus nigra	Sanddorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

**Artenliste II: Bäume zur Parkplatzbepflanzung**

Botanischer Name	Deutscher Name
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Sträucher	
Cornus sanguinea	Hartrieel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hunderose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere

**Artenliste III: Bäume zur Grundstücksbepflanzung**

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Crataegus laevig. "Pauls Scarlet"	Rötdorn
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Süßkirsche (in Sorten)
Prunus domestica	Pflaumen (in Sorten)
Malus domestica	Kulturapfel (in Sorten)
Pyrus communis	Kulturbirne (in Sorten)
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**
  - Dachform
  - SD - Satteldach
  - WD - Walmdach
  - ZD - Zeltdach
  - 35° - 40° Dachneigung der Hauptgebäude

**ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE**

- o Flurstücksgrenze mit Grenzstein, Flurstücksbezeichnung
- o Gebäudebestand
- o Hauptgebäude
- o Nebengebäude

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
	Dachneigung

**3. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Das Plangebiet liegt in dem geschützten Bodendenkmal, Fundplatz Nr. 31, Siedlung des Mittelalters. Die Bestimmungen und Auflagen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22. Juli 1991 (GVBl Land Brandenburg Nr. 20 vom 08.08.1991, S. 311 ff.) sind zu beachten.



**VERFAHREN**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung Fahrland erfolgte in der Sitzung am 24.05.2000. Dies wurde am 15.08.2000 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Fahrland bekannt gemacht.

Neu Fahrland, den 23.02.2001  
 Siegel: [Seal] Vorsitzender der Gemeindevertretung (Wartenberg) [Signature] Amtsdirektor Moritzen

Die für die Raumordnung und Regionalplanung zuständigen Behörden sind mit Schreiben vom 08.06.2000 beteiligt worden.

Neu Fahrland, den 23.02.2001  
 Siegel: [Seal] Amtsdirektor Moritzen

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung am 19.07.2000, in der die wesentlichen Inhalte und Auswirkungen der Planung erläutert wurden und in der den Bürgern die Gelegenheit zur Erörterung gegeben wurde.

Neu Fahrland, den 23.02.2001  
 Siegel: [Seal] Amtsdirektor Moritzen

Die Gemeindevertretung Fahrland hat in ihrer Sitzung am 19.07.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.07.2000 einschließlich der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen.

Neu Fahrland, den 23.02.2001  
 Siegel: [Seal] Vorsitzender der Gemeindevertretung (Wartenberg) [Signature] Amtsdirektor Moritzen

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.07.2000 einschließlich Begründung hat in der Zeit vom 23.08.2000 bis 25.09.2000 und vom 25.09.2000 bis 25.10.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neu Fahrland, den 23.02.2001  
 Siegel: [Seal] Amtsdirektor Moritzen

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.08.2000 sowie vom 18.09.2000 beteiligt bzw. von der Auslegung unterrichtet worden.

Neu Fahrland, den 23.02.2001  
 Siegel: [Seal] Amtsdirektor Moritzen

In ihrer Sitzung am 29.11.2000 hat die Gemeindevertretung Fahrland die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen behandelt (Abwägungsbeschlüsse). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. In gleicher Sitzung hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 29.11.2000 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Neu Fahrland, den 23.02.2001  
 Siegel: [Seal] Vorsitzender der Gemeindevertretung (Wartenberg) [Signature] Amtsdirektor Moritzen

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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort: [Signature] Amtsdirektor Moritzen  
 Unterschrift, Vermessungsstelle

Die Gemeindevertretung Fahrland hat in ihrer Sitzung am 22.02.2001 den Satzungsbeschluss vom 29.11.2000 aufgehoben und den Bebauungsplanentwurf in geänderter Fassung vom 22.02.2001 als Satzung beschlossen. Die geänderte Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Neu Fahrland, den 23.02.2001  
 Siegel: [Seal] Vorsitzender der Gemeindevertretung (Wartenberg) [Signature] Amtsdirektor Moritzen

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.02.2001 ist mit Schreiben vom 26.02.2001, AZ ..... der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 246 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 2 des Brandenburgischen Gesetzes zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 10.06.1998 (GVBl. I Nr. 9 S. 128) angezeigt worden. Rechtsverstöße wurden nicht geltend gemacht. (Re.: ZP 015/01)

Neu Fahrland, den 06.03.2001  
 Siegel: [Seal] Amtsdirektor Moritzen

Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit am 06.03.2001 ausgefertigt.  
 Neu Fahrland, den 06.03.2001  
 Siegel: [Seal] Vorsitzender der Gemeindevertretung (Wartenberg) [Signature] Amtsdirektor Moritzen

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 12.03.2001 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. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Neu Fahrland, den 16.03.2001  
 Siegel: [Seal] Amtsdirektor Moritzen

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt 1998 (BGBl. I S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), 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 01.07.1994 (GVBl. Bbg. I S. 126, 404), geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. Bbg. I S. 124)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 26.08.1998 (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. I S. 346)



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

**Bebauungsplan "Am Königsweg I"** Datum: 22.02.2001

Gemarkung: Fahrland; Flur: 3; Flurstücke: 187, 281 teilw., 307, 308, 309, 310

Maßstab 1 : 500 (im Original)

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80m

**lindenau & mackrodt** planungsgesellschaft

Raumplanung  
 Bauleitplanung  
 Landschaftsplanung  
 Bauplanung

Potsdamer Straße 55  
 14552 Michendorf  
 Tel.: 033205-54528  
 Fax: 033205-54530  
 e-mail: LM-Planung@t-online.de