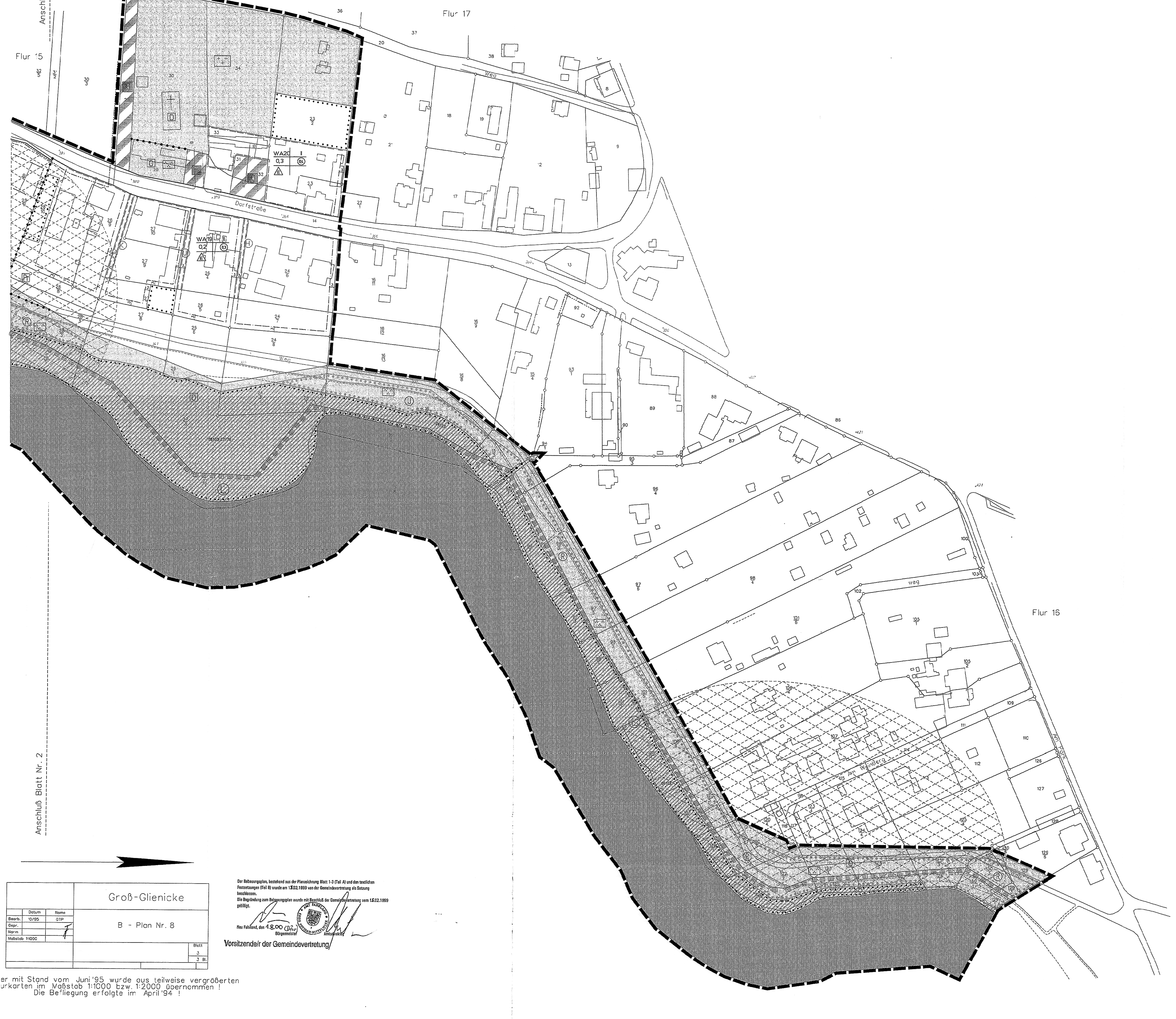


	Groß-Glienicke	
	Datum	Name
Bearb.	10/95	GTP
Gepr.		
Norm		
Maßstab 1:1000		
B - Plan Nr. 8		
Blatt	3	3 Bl.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Blatt 1-3 (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 15.02.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.02.1999 gebilligt.

Neu Fahrland, den 1.8.00 (Dör)
Bürgermeister Amtsdirektor
Vorsitzende/r der Gemeindevertretung

Kataster mit Stand vom Juni '95 wurde aus teilweise vergrößerten
Flurkarten im Maßstab 1:1000 bzw. 1:2000 übernommen!
Die Befliegung erfolgte im April '94!

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN

1. **Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete (§ 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 4 Abs. (3) BauNVO)**

1.1. In den Baugebieten WA 1 bis WA 18 sind alle Ausnahmen nach § 4 Abs. (3) BauNVO nicht zulässig.

1.2. In den Baugebieten WA 19 und WA 20 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. **Gliederung der Gebäudeteile (§ 1 Abs. 7 i.V.m. § 3, Abs. (3) und § 4 Abs. (2) und (3) BauNVO)**

2.1. In den Baugebieten WA 1 bis WA 10 und WA 12 bis WA 18 sind die nach § 4, Abs. (2) Nr. 2 zulässigen Nutzungen oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.

2.2. In den Baugebieten WA 19 und WA 20 sind die nach § 4, Abs. (2) Nr. 2 allgemein zulässigen und die nach § 4, Abs. (3), Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.

3. **Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. (1) und (2) BauNVO)**

3.1. Das auf den Flurstücken 9/2 und 10/2 der Flur 15, Gemarkung Groß Glienicke, festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) dient vornehmlich kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken sowie Zwecken der Beherbergung und der Gastronomie. Das Gebiet wird als Sonstiges Sondergebiet "Freizeit" festgesetzt.

3.2. Zulässig sind

1. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Betriebe des Beherbergungswesens.

3.3. Ausnahmsweise zulässig sind

1. Wohnungen, wenn ihr Anteil nicht 25% der gesamten Nutzfläche übersteigt,
2. Einzelhandelseinrichtungen, wenn ihr Anteil nicht 25% der gesamten Nutzfläche übersteigt und sie in funktionellem Zusammenhang mit den im Baugebiet vorhandenen zulässigen kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Anlagen stehen.

4. **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9, Abs. (1), Nr. 5 BauGB)**

4.1. Die auf den Flurstücken 8/2 (teilweise) und 7/4 der Flur 15 festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf dient vornehmlich der Unterbringung von sozialen Zwecken dienenden Funktionen. Die Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche "Soziale Zwecke" festgesetzt.

4.2. Zulässig sind Anlagen für soziale Zwecke sowie die dem Betrieb der Anlage dienenden Nebenanlagen sowie eine Betriebswohnung.

4.3. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, wenn diese in Verbindung mit der Erfüllung sozialer Zwecke stehen und ihr Anteil weniger als 50% des Umfanges der Anlagen insgesamt beträgt.

5. **Ausnahmen für die zulässige Grundfläche der Gebäude i.V.m. der zulässigen Grundflächenzahl (§ 16, Abs. (6) BauNVO)**

5.1. Beträgt in den Baugebieten WR 1 bis WR 7 und WA 1 bis WA 9 sowie im Baugebiet WA 10, ausgenommen das FS 111 der Flur 15 Gemarkung Groß Glienicke, und in den Baugebieten WA 12 bis WA 13 die Fläche des Baugrundstücks mehr als 1.670 m², darf die Grundfläche je Einzel- oder Doppelhaus 250 m² nicht überschreiten.

5.2. Beträgt in den Baugebieten WR 8 und WR 9 die Fläche des Baugrundstücks mehr als 2.000 m² darf die Grundfläche je Einzelhaus 250 m² nicht überschreiten.

6. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9, Abs. (1), Nr. 21 BauGB)**

6.1. Die mit "A" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wie folgt zu belasten:
a) Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
b) Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der angrenzenden Grundstücke sowie zugunsten der Erschließungsträger,
c) Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger.

6.2. Die mit "B", "D", "E" und "G" bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6.3. Die mit "C" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wie folgt zu belasten:
a) Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der angrenzenden Grundstücke sowie zugunsten der Erschließungsträger,
b) Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger.

6.4. Die mit "F" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wie folgt zu belasten:
a) Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers und der Nutzer des Flurstückes 93, der Flur 10, Gemarkung Groß Glienicke sowie zugunsten der Erschließungsträger,
b) Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger.

6.5. Die mit "H" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wie folgt zu belasten:
a) Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers und der Nutzer des Flurstückes 24/7, der Flur 17, Gemarkung Groß Glienicke sowie zugunsten der Erschließungsträger,
b) Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger.

6.6. Die mit "J" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wie folgt zu belasten:
a) Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers und der Nutzer des Flurstückes 26/5, der Flur 17, Gemarkung Groß Glienicke sowie zugunsten der Erschließungsträger,
b) Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger.

6.7. Die mit "K" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wie folgt zu belasten:
a) Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers und der Nutzer des Flurstückes 27/7, der Flur 17, Gemarkung Groß Glienicke sowie zugunsten der Erschließungsträger,
b) Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger.

7. **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und zulässige Grundfläche (§ 19, Abs. (4), Satz 3 BauNVO)**

Auf den Flurstücken 22 und 186 der Flur 11, Gemarkung Groß Glienicke, die mit dem Gehrecht "G" zu belasten sind, darf die Grundfläche das nach § 19 Abs. (4) Satz 2 zulässige Maß zusätzlich um einen GRZ - Wert von maximal 0,1 überschreiten, wenn die Überschreitung durch die Einrichtung (Versiegelung) des Gehrechtes verursacht wird.

8. **Mindestmaße der Baugrundstücke (§ 9, Abs. (1) Nr. 3 BauGB)**

8.1. In den Baugebieten müssen durch Neuaufteilung entstehende Baugrundstücke an der Straßenbegrenzungslinie mindestens eine Breite von 20,0 m besitzen.

8.2. In den Baugebieten wird die Größe der durch Neuaufteilung entstehenden Baugrundstücke auf mindestens 500 m² festgesetzt.

9. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. (1) Nr. 6 BauGB)**

9.1. In den Baugebieten WR 1 bis WR 4 sind je Einzelhaus nicht mehr als vier Wohnungen zulässig.

9.2. In den Baugebieten WR 6 bis WR 12 sind je Einzel- oder Doppelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

9.3. In den Baugebieten WR 5 und WA 1 bis WA 18, ausgenommen das Flurstück 111 der Flur 15, Gemarkung Groß Glienicke, sind je Einzel- oder Doppelhaus nicht mehr als sechs Wohnungen zulässig.

9.4. In dem auf dem Flurstück 111 der Flur 15, Gemarkung Groß Glienicke, zulässigen Einzelhaus sind maximal acht Wohnungen zulässig.

10. **Bauweise (§ 22, Abs. (4) BauNVO)**

In den Baugebieten WA 14 bis WA 16 und WA 18 bis WA 20 wird abweichend festgesetzt, daß die Länge der Gebäude 30,0 m nicht überschreiten darf.

11. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. (3) BauNVO)**

Die Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Überschreitung durch untergeordnete Gebäudeteile erfolgt, die nach § 6 Abs. (6) BbgBO auch bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben. Zu Flächen mit Festsetzungen zum Erhalt oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist jedoch immer ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

12. **Kellergeschosse als Garagengeschoß (§ 21a Abs. 1 und 4 BauNVO)**

12.1. Kellergeschosse als Garagengeschoß werden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

12.2. Kellergeschosse als Garagengeschoß werden bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht angerechnet.

13. **Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. (6) BauNVO)**

13.1. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und rückwärtiger Baugrenze nur in einem 3,0 Meter breiten seitlichen Abstand zur Nachbargrenze zulässig.
Eine abweichende Lage ist im übrigen Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn
a) die Möglichkeiten zur Einordnung von Garagen gemäß Satz 1 durch grünordnerische Erhaltungsbindungen oder Pflanzgebote eingeschränkt werden, oder
b) durch die abweichende Lage erhaltenswerter Baumbestand erhalten werden kann (Eingriffsminimierung) und
c) durch die abweichende Lage der Umfang der nach § 19, Abs. (4), Satz 2 zulässigen Überschreitung der GRZ verringert wird.

13.2. In den Baugebieten WA 1 bis WA 20 sowie im Baugebiet SO gilt die Zulässigkeit für Tiefgaragen wie für Garagen nach Textfestsetzung 13.1. Darüber hinaus sind Tiefgaragen in den Baugebieten WA 1 bis WA 20 und im Baugebiet SO auch im übrigen Grundstücksbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und zur Straße orientierter Kante des Gebäudes der Hauptnutzung (Vorgartenbereich) zulässig, wenn sie vollständig mit mindestens 30 cm Erdreich überdeckt sind und die Oberkante der Überdeckung der natürlichen Geländetopographie entspricht.

13.3. In den Baugebieten WR 4 bis WR 12 sind Tiefgaragen unzulässig.

13.4. Für überdeckte Stellplätze (Carport) gilt die Zulässigkeit wie für Garagen nach Textfestsetzung 13.1..

13.5. Nicht überdeckte Stellplätze sind lediglich im rückwärtigen Grundstücksbereich unzulässig.

13.6. Bei der Errichtung von Garagen, überdeckten Stellplätzen (Carports) und Tiefgaragen ist zu Flächen mit Festsetzungen zum Erhalt oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

14. **Nebenanlagen (§ 14, Abs. (1) Satz 3 BauNVO)**

14.1. Auf den Grundstücken sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und zur Straße orientierter Kante des Gebäudes der Hauptnutzung (Vorgartenbereich) nur Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, zulässig.

14.2. Sonstige Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und zur Straße orientierter Kante des Gebäudes der Hauptnutzung (Vorgartenbereich) ausnahmsweise zulässig, wenn sie in baulicher Einheit mit Garagen oder überdeckten Stellplätzen (Carports) errichtet werden.

15. **Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 BbgBO)**

15.1. Gestaltung der Fassaden

Die Verwendung von glasierten Verblendern und Fassadenverkleidungen aus Kunststoffen oder Metallen ist unzulässig.

15.2. Dacheindeckung, Dachform und Firstrichtung

Die Ausführung geneigter Dächer ist nur unter Verwendung von Ziegeln oder metallischen Eindeckungen oder Reet (Schilf) als Material zur Eindeckung sowie als Gründach zulässig.

Flachdächer sind als begehbare Terrassendächer oder als Gründächer auszubilden.

In den Baugebieten WA 19 und WA 20 sind Flachdächer in der ersten Bebauungsreihe an der Straße unzulässig. Dort sind die geneigten Dächer traufständig (Firstrichtung parallel zur Straßenbegrenzungslinie) und mit einer Dachneigung von mindestens 20° (Altgrad) auszubilden.

16. **Einfriedungen (§ 89 BbgBO)**

16.1. Gemauerte Einfriedungen und Einfriedungen mit Mauer- oder Betonsockel sind unzulässig. Mauerwerkspfeiler oder Pfeiler aus Beton, Werk- oder Naturstein sind nur in Verbindung mit Eingängen oder Zufahrten zulässig.

16.2. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,25 m nicht überschreiten.

17. **Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen (§ 89 BbgBO)**

Stellplätze auf Grundstücken in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind über eine gemeinsame Zufahrt, die nicht breiter als 5,00m sein darf, zu erschließen.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. **Verkehrsflächen / Straßenbegleitgrün**

1.1. Seepromenade / Dorfstraße: Die vorhandene Lindenallee ist zu erhalten. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen am selben Standort zu kompensieren. Beidseitig ist ein Fußweg in einer Breite von 2m anzulegen. Die Grünflächen zwischen Fußweg und Grundstücksgrenzen sind als Rasenflächen anzulegen.

(§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB)

1.2. Am Landhausweg sind im Abstand von 10 m Erlen (Alnus glutinosa) zu pflanzen.

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB, §§ 8a-c BNatSchG, § 10 - 18 BbgNatSchG)

1.3. Für Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen ist je drei Stellplätze ein standortgerechter, gebietstypischer Baum zweiter Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

(§ 9 (1) Nr. 20, 25 a BauGB, §§ 8a-c BNatSchG, § 10 - 18 BbgNatSchG)

2. **Uferstreifen**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen am Ufer des Groß Glienicker Sees ist ein öffentlich zugänglicher Fußweg in einer Breite von 3m mit wasser- und luftdurchlässigem Ober- und Unterbau anzulegen (wassergebundene Decke).
Eine Befahrbarkeit für Fahrzeuge aller Art wird ausgeschlossen, ausgenommen Fahrzeuge zur Bewirtschaftung der Grünflächen und des Seeufers. Die Nutzung Reiten ist unzulässig.
Die Bepflanzung der Vegetationsflächen M, P, O, R und U ist gemäß Textfestsetzungen 5.1.-5.4. sowie 5.6. vorzunehmen.

(§ 9 (1) Nr. 20, 24, 25a,b BauGB, §§ 8a-c BNatSchG, § 10 - 18, § 35, § 48, § 50 BbgNatSchG)

3. **Pflanzenarten**

Es sind standortgerechte, gebietstypische Pflanzenarten gemäß Pflanzenliste zu verwenden.

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, §§ 8a-c BNatSchG, § 10 - 18 BbgNatSchG)

4. **Wasserhaushaltschonende Maßnahmen, Bodenschutz**

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Stellplätze, Wege, Zufahrten, Terrassen und Fußwege an den Gebäuden sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche und Unterbau auszubilden.
Die Versickerung der Niederschlagswässer und der Oberflächenabflußwässer von den Dächern hat auf dem Grundstück zu erfolgen.

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5. **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in öffentlichen Grünflächen**

5.1. Die mit M gekennzeichneten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind wie folgt zu gestalten:
Je 500 m² Pflanzfläche sind eine Trauerweide (Salix alba), zwei Salweiden (Salix caprea) und 50 m² standortgerechte, gebietstypische Sträucher gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Auf der verbleibenden Fläche ist eine Ansaat mit Saatgutmischung RSM 7.1.1. vorzunehmen.

(§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB, §§ 8a-c BNatSchG, § 14 BbgNatSchG)

5.2. Die mit P bezeichnete Fläche ist wie folgt zu gestalten:
Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Fußweg ist eine Ansaat mit Saatgutmischung RSM 7.4.1. vorzunehmen.
Im Abstand von 20 m sind an der Straße Linden (Tilia cordata) zu pflanzen.

(§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB, §§ 8a-c BNatSchG, § 10 - 18 BbgNatSchG)

5.3. Die mit Q bezeichneten Flächen sind wie folgt zu gestalten:
Am Hang ist ein dichter Baumbestand im Charakter eines Eichen - Kiefernmischwaldes mit Strauch- und Krautschicht zu entwickeln. Je 150 m² festgesetzter Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) sind zwei Eichen (Quercus robur), zwei Kiefern (Pinus sylvestris) und eine Birke (Betula pendula) zu pflanzen.
Darunter sind Sträucher erster und zweiter Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen (2 Stk / m²). In der Krautschicht ist Efeu zu pflanzen (5 Stk / m²).

(§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB, §§ 8a-c BNatSchG, § 10 - 18 BbgNatSchG)

5.4. Die mit R bezeichneten Flächen sind wie folgt zu gestalten:
Im Abstand von 70 m sind Gehölzgruppen auf einer Fläche von je 250 m² zu pflanzen. Die Gehölzgruppen bestehen aus je 1 Salix alba, 2 Salix caprea, 1 Fraxinus excelsior, 1 Alnus glutinosa, 3 Salix viminalis, 3 Salix cinerea, 3 Salix purpurea. Zwischen den Gehölzgruppen ist eine Ansaat mit Saatgutmischung RSM 7.3.1. vorzunehmen, durchsetzt mit Pflanzen feuchter und nasser Standorte gemäß Pflanzenliste (1 Stk/ m²).

(§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB, §§ 8a-c BNatSchG, § 10 - 18 BbgNatSchG)

5.5. Die mit T bezeichnete Fläche ist als öffentliche Badestelle wie folgt zu gestalten:
Die Fläche zwischen Uferlinie und Fußweg ist als Liegewiese (Saatgutmischung RSM 2.1.) mit einem schmalen Sandstreifen von 4 m Breite am Ufer zu gestalten. Der Sandstreifen nimmt ab Uferlinie eine Tiefe von 4,00m ein und erstreckt sich über eine Breite von 20,00m. Im Anschluß an den Sandstreifen ist in einer Breite von 20,00m eine Rasenansaat mit Saatgutmischung RSM 2.1. vorzunehmen.
Die vorhandenen Erlenbaumbestände sind zu erhalten.

(§ 9 (1) Nr.15, 20, 25a BauGB, §§ 8a-c BNatSchG, § 10 - 18 BbgNatSchG)

5.6. Die mit U bezeichnete Fläche ist wie folgt zu gestalten:
Es ist ein Feuchtpflanzenpolder aus Sträuchern erster und zweiter Ordnung und Feucht- und Naßwiesen wie folgt anzulegen: Eine Fläche von 100 m² ist als Streifen entlang dem Erlengürtel mit 20 Salix purpurea, 10 Salix cinerea, 20 Salix aurita, 10 Euonymus europaeus, 10 Rubus fruticosus, 10 Sambucus nigra, 10 Viburnum opulus zu bepflanzen. Auf 250 m² ist eine Ansaat mit Saatgutmischung RSM 7.3.1. vorzunehmen.

(§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB, §§ 8a-c BNatSchG, § 10 - 18 BbgNatSchG)

5.7. Die mit V bezeichnete Flächen sind wie folgt zu gestalten:
Es ist ein mehrschichtiger Mischwaldbestand wie folgt zu entwickeln: Je 200 m² Pflanzfläche sind eine Eiche (Quercus robur), zwei Birken (Betula pendula) und drei Kiefern (Pinus sylvestris) sowie 10 Holunder (Sambusus nigra) und 10 Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) zu pflanzen.

(§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB, §§ 8a-c BNatSchG, § 10 - 18 BbgNatSchG)

6. **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in privaten Grünflächen**

6.1. Die mit O gekennzeichnete private Grünfläche ist wie folgt zu gestalten:
An der östlichen Grundstücksgrenze des dreieckigen Platzes ist in einer Breite von 15 m ein Gehölzstreifen aus Bäumen erster und zweiter Ordnung mit Strauchunterpflanzung anzulegen. Je 150 m² Pflanzfläche sind eine Eiche (Quercus robur), eine Hainbuche (Carpinusbetulus) zu pflanzen, darunter heimische Sträucher zweiter Ordnung gemäß Pflanzenliste. Am Braumannweg sind im Abstand von 6 m freistehende Linden (Tilia cordata) zu pflanzen. Auf 1.250 m² Pflanzfläche ist eine Ansaat mit Saatgutmischung RSM 7.4.1. vorzunehmen.

(§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB, §§ 8a-c BNatSchG, § 10 - 18 BbgNatSchG)

6.2. Die mit N gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu gestalten:
Es ist ein Feuchtpflanzenpolder aus stark transpirierenden Pflanzen in Baum-, Strauch und Krautschicht anzulegen. Je 200 m² Pflanzfläche sind zwei Eschen (Fraxinus excelsior), drei Birken (Betula pendula) und eine Salweide (Salix caprea) zu pflanzen Als Strauchunterpflanzung sind je m² zwei heimische Sträucher erster und zweiter Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Am Fußweg ist auf 300 m² Pflanzfläche eine Aussaat mit Saatgutmischung RSM 7.3.1. vorzunehmen, durchsetzt mit Pflanzen nasser und feuchter Standorte gemäß Pflanzenliste (1 Stk/ m²).

(§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB, §§ 8a-c BNatSchG, § 10 - 18 BbgNatSchG)

6.3. Die privaten Grünflächen der Grundstücke an der Seepromenade sind wie folgt zu gestalten:
Je 100 m² Pflanzfläche ist ein Baum erster Ordnung oder zwei Bäume zweiter Ordnung der Arten Salix alba - Silberweide, Tilia cordata - Winterlinde, Fagus sylvatica - Rotbuche, Quercus robur - Stieleiche, Betula pendula - Birke oder Pinus sylvestris - Gemeine Kiefer zu pflanzen; vorhandene Bäume werden angerechnet. Die Einfriedung der östlichen Grundstücksgrenzen ist nur mit transparenten Zäunen zulässig.

(§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB, §§ 8a-c BNatSchG, § 10 - 18 BbgNatSchG)

7. **Zuordnung der Sammelausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

7.1. Die öffentlichen Grünflächen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gemäß § 8a B Nat SchG und entsprechend der Satzung der Gemeinde Groß Glienicke zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a B Nat SchG in Verbindung mit § 128 und § 130 BauGB vom 27.11.1997, öffentlich bekanntgemacht am 15.12.1997, den folgend aufgeführten Grundstücken anteilig zuzuordnen:

a) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme öffentliche Grünfläche Uferstreifen (einschließlich Flächen M, R, T und U) gemäß grünordnerischen Textfestsetzungen 2., 5.1., 5.4., 5.5. und 5.6. :

Flur 10 FS 39/3,
Flur 11 FS 190,
Flur 13 FS 176/5, 157
Flur 15 FS 1/7, 95/2, 96/3, 97/5, 98/3,
101/5, 106/3, 107/3, 120/3, 122/2, 123/3
Flur 17 FS 15/3, 16/5, 26/1, 28/3

Eingriffe: Flur 10 FS 93, 95, 97, 98, 99, 53, 54, 55, 58, 64, 65, 56, 57, 49, 50,
51, 48, 47, 46, 45, 44, 61, 64, 65, 67, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 29/4,
28/4, 27/4, 22, 21, 16, 15, 14, 13, 35/4, 9, 8

Flur 11 FS 182/1, 182/2, 183, 184, 185, 186, 187 teilweise, 188

Flur 13 FS 150, 149, 148, 147, 146, 145, 143/1, 143/2, 105/2, 103,
161/4, 162/4, 164/4, 165/4 166/4, 167/4, 168/4, 170/4, 171/4, 172/5,
173/4, 174/4, 175/4, 176/4, 177/4, 178

Flur 15 FS 119, 118, 117, 116, 115, 114, 112, 111, 110, 109, 53, 52,
51, 36, 35, 20/4, 19/4, 18/4, 17/4, 16/4, 15/4, 14/4, 13/4, 12/4, 11/4,
10/2, 9/2, 7/4, 6/4, 5/4, 3/6, 2/6, 1/6

Flur 17 FS 33, 32, 31, 28/11, 28/10, 28/9, 27/10, 27/9, 26/4, 24/6, 23/2, 23/1

b) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme Fläche Q gemäß grünordnerischer Textfestsetzung 5.3.:

Flur 11 FS 158/2, 160/2

Eingriffe: Flur 10 FS 10, 11
Flur 13 FS 156, 155, 154, 153, 152, 151

c) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im F.-Günther-Park, Fläche V gemäß grünordnerischer Textfestsetzung 5.7.:

Flur 13 Teilfläche FS 104/26

Eingriffe: Flur 15 FS 106 und 81

7.2. Die Kosten für die Herstellung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind gemäß § 8a Abs.(5) Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 128 und § 130 Baugesetzbuch anteilig auf die oben zugeordneten Flurstücke umzulegen.

(BauGB §§ 9, 128, 130; BNatschG § 8a Abs.(5))

8. **Pflanzgut und Pflege**

Bei Anpflanzung von Bäumen zweiter Ordnung sind Pflanzen mit einem Stammumfang der Sortierung 14 / 16 zu verwenden. Bei Anpflanzung von Obstbäumen sind Hochstämme, 3x verpflanzt, zu verwenden. Für Hecken- und Strauchpflanzungen sind zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/ 80, 80/ 100, 100/ 150 zu verwenden.

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, §§ 8a-c BNatSchG, § 14 BbgNatSchG)

PFLANZENLISTE

1. Bäume erster Ordnung:

1.1	Quercus robur	Stieleiche
1.2	Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
1.3	Betula pendula	Sandbirke
1.4	Fagus sylvatica	Rotbuche
1.5	Tilia cordata	Winterlinde
1.6	Ulmus laevis	Flatterulme
1.7	Salix alba	Silberweide
1.8	Fraxinus excelsior	Esche
1.9	Alnus glutinosa	Erle

2. Bäume zweiter Ordnung:

2.1	Carpinus betulus	Hainbuche
2.2	Crataegus spec.	Weißdorn
2.3	Salix caprea	Salweide

3. Sträucher erster Ordnung:

3.1	Cornus mas	Hartriegel
3.2	Corylus avellana	Haselnuß
3.3	Crataegus spec.	Weißdorn
3.4	Euonymus europaeaus	Pfaffenhütchen
3.5	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
3.6	Prunus spinosa	Schlehe
3.7	Rhamnus frangula	Faulbaum
3.8	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
3.9	Salix viminalis	Korbweide
3.10	Salix purpurea	Purpurweide
3.11	Salix cinerea	Grauweide
3.12	Salix aurita	Öhrchenweide
3.13	Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder

4. Sträucher zweiter Ordnung:

4.1	Rosa rugosa	Apfelrose
4.2	Rosa tomentosa	Filzrose
4.3	Rubus fruticosus	Brombeere
4.4	Sambucus nigra	Holunder

5. Klettergehölze:

5.1	Actinidia	Strahlengriffel
5.2	Aristolochia	Pfeifenwinde
5.3	Hedera helix	Gemeiner Efeu
5.4	Lonicera hanryi	Heckenkirsche
5.5	Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

6. Feucht- und Naßstandorte

6.1	Phragmitis communis	Schilf
6.2	Sparganium spec.	Igelkolben
6.3	Filipendula ulmaria	Mädesüß
6.4	Lythrum salicaria	Blutweiderich
6.5	Lysimachia vulgaris	Gilbweiderich
6.6	Phalaris arundinacaea	Rohrglanzgras
6.7	Carex spec.	Seggen
6.8	Polygonum bistorta	Schlangenknöterich
6.9	Molinia caerulea	Pfeifengras
6.10	Caltha palustris	Sumpfdotterblume
6.11	Deschampsia ceespitosa	Rasenschmiele
6.12	Trollius europaeus	Trollblume

u.a.

Saatgutmischungen

RSM 7.1.1. (Frischwiese)

Art	Mischungsanteil Gewichtsanteil %
Agrostis capillaris	10
Festuca ovina sp.	35
Festuca rubra commutata	10
Festuca rubra rubra	10
Lolium perenne	5
Poa pratensis	10
Arrhenathorum elatius	10

+ Beimischung nachstehender Kräuter zu Lasten des Anteils Festuca ovina:

Art	Mischungsanteil Gewichtsanteil %
Achillea millefolium	0,2
Centaurea jacea	0,2
Galium verum	0,1
Leontodon species	0,1
Pimpinella saxifraga	0,1
Plantago lanceolata	0,1
Lotus corniculatus	0,2
Medicago lupulina	0,1
Leucanthaum vulgare	0,2
Pimpinella major	0,1
Campanula patula	0,1
Galium mollugo	0,1

RSM 7.3.1. (Feuchtwiese)

Art	Mischungsanteil Gewichtsanteil %
Agrostis gigantea	10
Cirsium olerceum	0,2
Festuca ovina sp.	20
Festuca rubra commutata	20
Festuca rubra rubra	15
Festuca rubra trichophylla	15
Lolium perenne	10
Poa trivialis	10

+ Beimischung nachstehender Kräuter zu Lasten des Anteils Festuca ovina:

Art	Mischungsanteil Gewichtsanteil %
Caltha palustris	0,1
Lathyrus palustris	0,1
Deschampria caespitosa	0,2
Holcus lanatus	0,1
Mysotis palustris	0,1
Cardamine pratensis	0,1

RSM 7.4.1. (extensive Wiesenfläche)

Art	Mischungsanteil Gewichtsanteil %
Agrostis cappilaris	5
Deschampsia flexuosa	5
Festuca ovina sp.	20
Festuca rubra commutate	10
Festuca rubra rubra	10
Festuca rubra trichophylla	15
Lolium perenne	10
Poa pratensis	15
Poa nemoralis	10

keine Kräuter

RSM 2.1. (Intensivrasen)

Art	Mischungsanteil Gewichtsanteil %
Agrostis cappilaris	5
Festuca rubra commutata	40
Festuca rubra rubra	10
Festuca rubra trichophylla	10
Poa pretensis	35

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
SO Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)
FREIZEIT Bezeichnung der Zweckbestimmung im Sonstigen Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(0,4) Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

△E nur Einzelhäuser zulässig
△ED - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf
SOZIALE ZWECKE Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsnutzung

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 und 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
P Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
V Privatstraße / Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
Wasser (Pumpwerk)

Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche
Parkanlage
Friedhof
Badeplatz
Ö öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Pr private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

private Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
●—●—● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B: § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen
(§9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 22 BbgNatSchG)
Ⓛ Landschaftsschutzgebiet "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft"
▨ flächige Kennzeichnung von geschützten Biotopen (§ 32 BbgNatSchG)

Codierung der Biotope nach Biotoptypenkartierungsschlüssel (LUA Brandenburg, 1994):

01132	wasserführender Graben
02120	Kleingewässer
02122	Kleingewässer, beschattet
05121	Sandtrockenrasen
07170	Streuobstwiesen
08103	Erlengürtel, Erlenbruchwald
08183	Vorwälder feuchter Standorte und Feuchtwiesen

Geschütztes Bodendenkmal (§ 12 Abs. (1) u. (2) BbgDSchG)
D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. (1) BbgDSchG)

Eintragungen ohne Normencharakter

Vorhandener Gebäudebestand
† Gebäudeart: Kirche
Fahrbahn- oder Wegekanten im Bestand (keine planerische Aussage)
Uferlinie
Flurgrenze
Flur 15 Flurnummer
Flurstücksgrenze
32 Flurstücksnummer
°38.0 Höhenpunkt
Ⓐ...Ⓚ Kennzeichnungen zur Beschreibung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in den Textlichen Festsetzungen
Ⓜ...Ⓥ Kennzeichnungen zur Beschreibung von Maßnahmen zur Grünordnung in den Textlichen Festsetzungen
– – – – – Kennzeichnung der Blattanschlüsse Blatt 1 bis Blatt 3 der Planzeichnung
→ Nordpfeil

GROSS GLIENICKE
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
(in drei Blättern)

TEIL A
PLANZEICHNUNG BLATT 3 (3)
M 1:1.000

Rechtsgrundlagen:

BauGB	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, berichtigt 1998, BGBl I S. 137) gemäß § 233, Abs. 1 dieses Gesetzes i. V. m.
BauGB a. F.	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl I S. 3108)
BauGB-MaßnG	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 28.04.1993 (BGBl I S. 622), zuletzt geändert durch 6. VwGOÄndG vom 01.11.1996 (BGBl I S. 1626)
BauNVO	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl I S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
PlanZV	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 18.12.1990 (BGBl I S.58)
BNatSchG	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 12.03.1987 (BGBl I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141)
BbgNatSchG	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 25.06.1992 (GVBl I S. 208), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl I S. 123)
BbgBO	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 01.06.1994 (GVBl I S. 126,404), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl I S. 123)
BbgDSchG	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 22.07.1991 (GVBl I S. 311), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl I S. 123)
BImSchG	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 14.05.1990 (BGBl I S. 88), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl I S. 510, Nr. 16/98)

Kartengrundlage:

digitalisierter Lageplan M 1:1000
Luftbildvermessung Stand Mai 1994
Katasterunterlagen Stand Juni 1995
(Kataster wurde aus teilweise vergrößerten Flurkarten im Maßstab 1 : 1.000
bzw. 1 : 2.000 übernommen)
angefertigt von

GTP mbH
Ebereschenring 8
14554 Seddiner See/ OT Neuseddin

örtlicher Geltungsbereich:

Flur 5

3/6, 3/8 teilweise, 4

Flur 10

3, 4/2, 5, 6/3, 6/4, 7 bis 16, 17/3, 17/4, 18/3, 18/4, 19 bis 26, 27/3, 27/4, 28/3, 28/4, 29/3, 29/4, 30/3, 30/4, 31/3, 31/4, 33/3, 33/4, 34/3, 34/4, 35/3, 35/4, 36/2, 37/2, 38/2, 39/2, 39/3, 40 bis 78, 92 bis 100, 101 teilweise

Flur 11

96 teilweise, 182/1, 182/2, 183 bis 186, 187 teilweise, 188 bis 190

Flur 13

90 teilweise, 103, 104/25, 104/26, 105/1, 105/2, 139 teilweise, 143/1, 143/2, 144 bis 157, 158/2, 160/2, 161/4, 162/4, 163/4, 164/3, 164/4, 165/4, 166/4, 167/4, 168/4, 169, 170/4, 171/4, 172/5, 172/6, 173/4, 174/4, 175/4, 176/4, 176/5, 177/4, 178

Flur 15

1/5, 1/6, 1/7, 2/5, 2/6, 3/5, 3/6, 5/4, 6/4, 7/4, 8/2, 9/2, 10/2, 11/4, 12/4, 13/4, 14/4, 15/4, 16/4, 17/4, 18/4, 19/4, 20/4, 21 bis 27, 29, 35, 36, 46 teilweise, 51, 52, 53, 81, 106 bis 112, 113, 114 bis 119

Flur 16

94/1, 95/1, 95/2, 96/1, 96/3, 97/3, 97/5, 98/1, 98/3, 101/3, 101/5, 106/1, 106/3, 107/1, 107/3, 120/1, 120/3, 121, 122/1, 122/2, 123/1, 123/3, 124/1, 124/3, 125/1, 125/3, 129/1, 129/3, 129/5, 130/1, 130/3, 130/5,

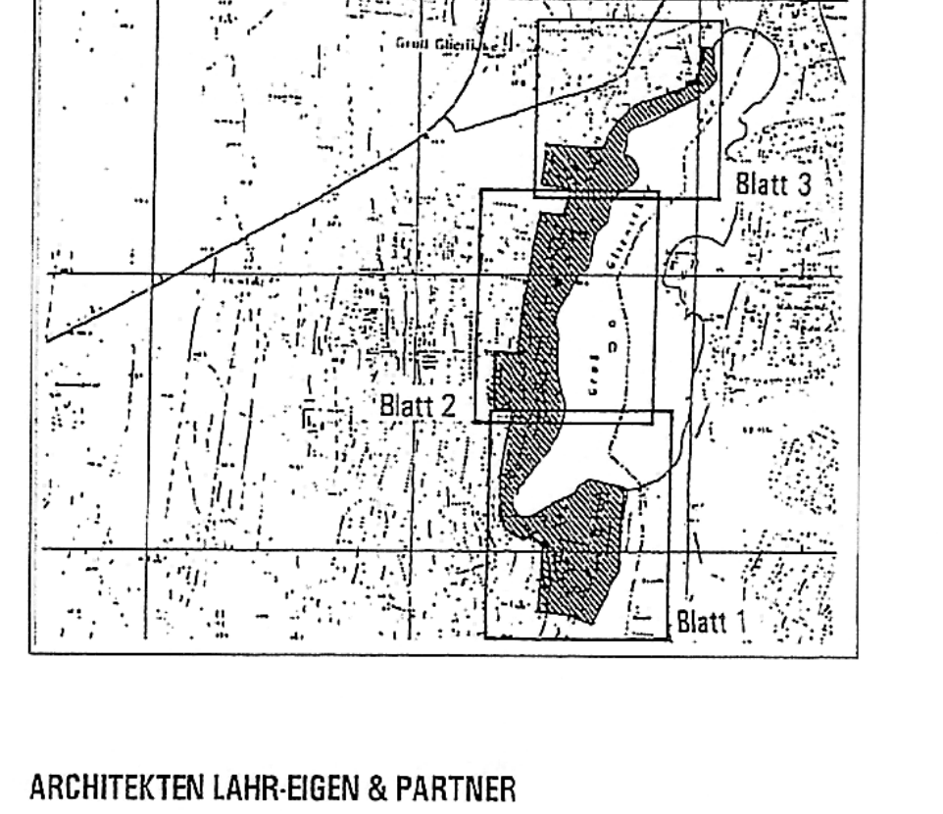
Flur 17

14 teilweise, 15/1, 15/3, 16/3, 16/5, 20 teilweise, 23/1, 23/2, 24/1, 24/3, 24/6, 24/7, 24/8, 26/1, 26/4, 26/5, 26/6, 27/1, 27/3, 27/7, 27/8, 27/9, 27/10, 28/1, 28/3, 28/5, 28/8, 28/9, 28/10, 28/11, 29 bis 34

1059

GROSS GLIENICKE
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
(in drei Blättern)

Blatt 3



ARCHITEKTEN LAHR-EIGEN & PARTNER
MENZELSTR. 2
14467 POTSDAM
TEL. 0331 - 27 19 10 FAX 0331 - 27 19 15

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
DIPL. ING. GOTJE SKUJIN
RENNBAHNSTRASSE 17a
13086 BERLIN
TEL./FAX: 030 - 927 18 19

PLANUNGSSTAND FEBRUAR 1999