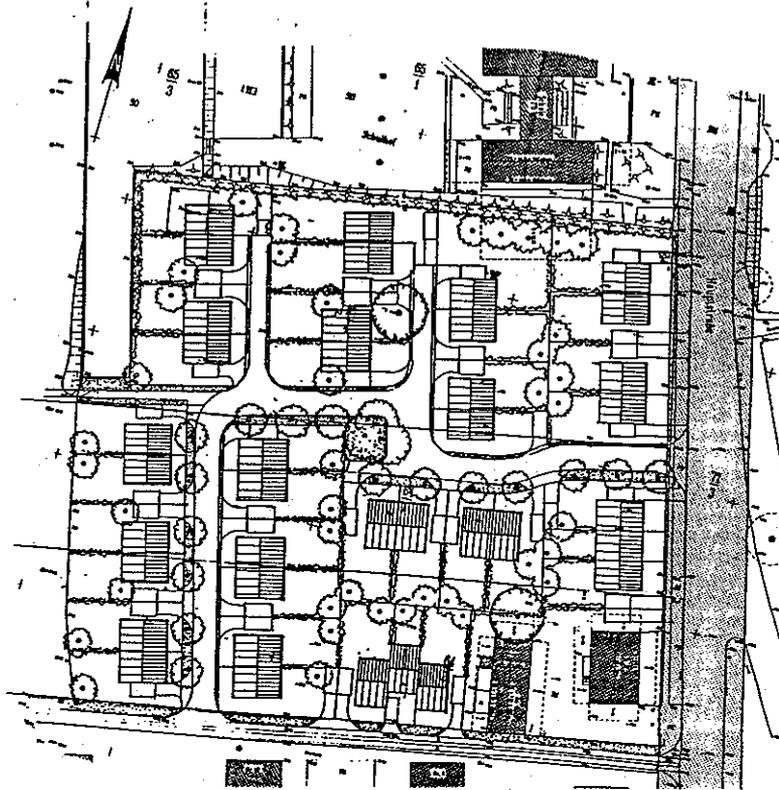


# BEBAUUNGSPLAN NR.:13 DER GEMEINDE MARQUARDT

## „AM SCHLÄNITZSEE“



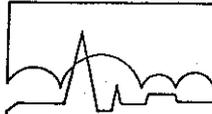
## SATZUNG

04.12.1997

mit redaktionellen Änderungen vom 26.08.1998  
sowie den Änderungen gemäß Beitrittsbeschluss  
vom 26.11.1998

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO



LUDEWIG

Lindenallee 6  
16547 Birkenwerder

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER GEMEINDE MARQUARDT WOHNEN „AM SCHLÄNITZSEE“**

**Planverfasser:** Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektin  
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,  
BA 1232-91-1-A  
Planungsbüro Ludewig, Lindenallee 6, 16547 Birkenwerder  
Tel.: 03303/502916

**Planungsphase:** Satzung

**Datum:** 04.12.1997, mit redaktionellen Änderungen vom 26.08.1998  
sowie den Änderungen gemäß Beitrittsbeschuß  
vom 26.11.1998

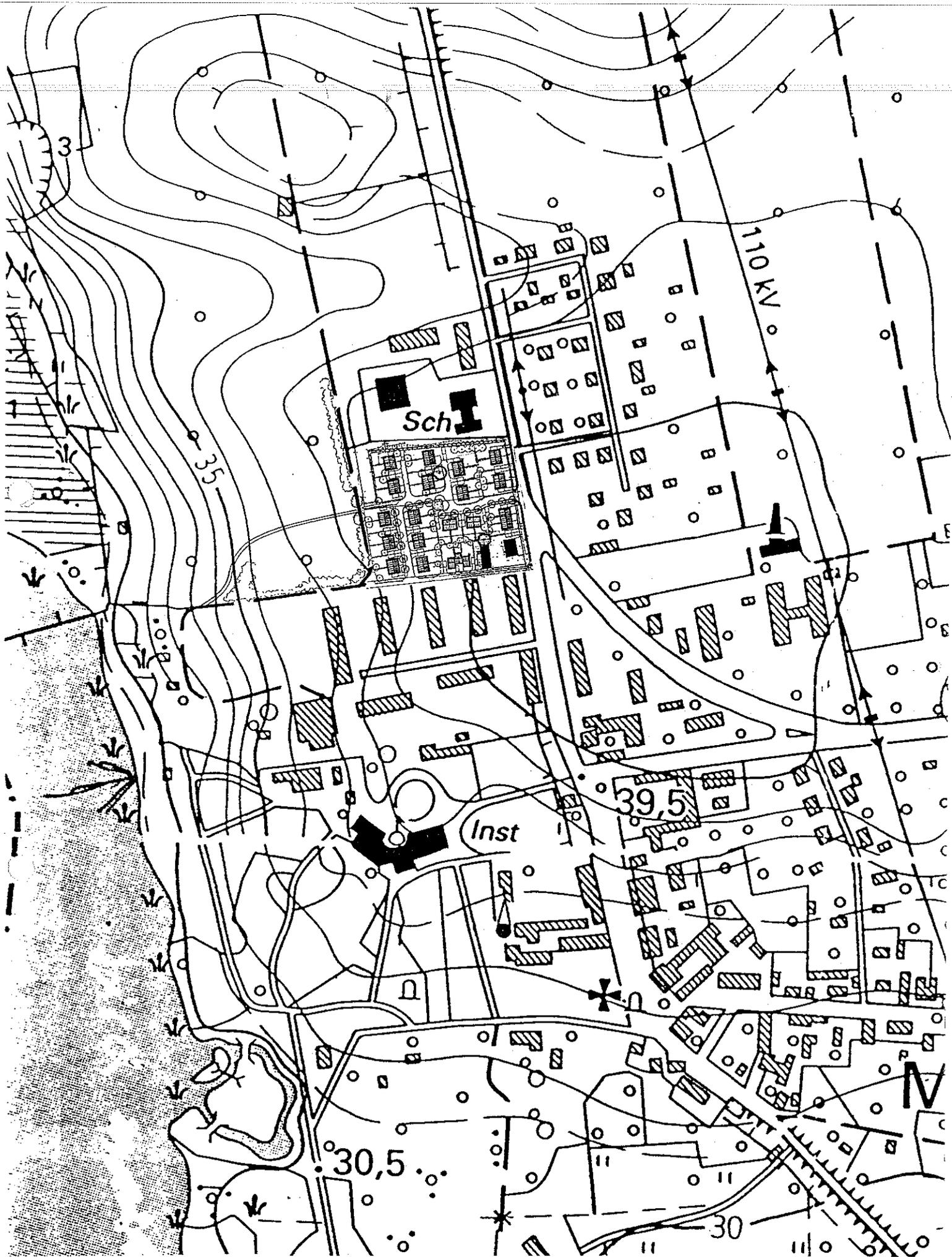
## **INHALT**

	<b>Seite</b>
<b>Regionale Einordnung</b>	<b>2</b>
<b>Begründung zum Bebauungsplan gemäß §9(8) BauGB</b>	<b>3</b>
1. Lage des Planungsgebietes	3
2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes -Ziel und Zweck der Planung-	4
3. Geltendes Recht und übergeordnete Planung	4
4. Erläuterung und Begründung der städtebaulichen Konzeption	5
5. Städtebauliche Kennwerte	5
6. Art der baulichen Nutzung	7
7. Maß der baulichen Nutzung	7
8. Bauweise	7
9. Grünflächen und Bepflanzung	7
10. Verkehrsflächen, Erschließung	7
11. Ver- und Entsorgung	8
12. Altlasten	8
13. Immissionsschutz	8
14. Soziale Infrastruktur	9
15. Öffentlicher Personennahverkehr	9
16. Auswirkungen des Bebauungsplanes	9
17. Auswirkungen auf Natur und Landschaft; Grünordnungsplanung	10
18. Hinweise	14
Regenentwässerung; Bergbau; Baudenkmale, Bodendenkmale	14
Abfallentsorgung; Kampfmittelbelastung	15
19. Rechtliche Grundlagen	15
<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>16</b>
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9(1) BauGB und BauNV0)	16
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§89 BbgB0)	20
<b>Planzeichnung M 1 : 500 im Original, Verkleinerung M 1:1.000 Städtebaulicher Entwurf</b>	

# REGIONALE EINORDNUNG



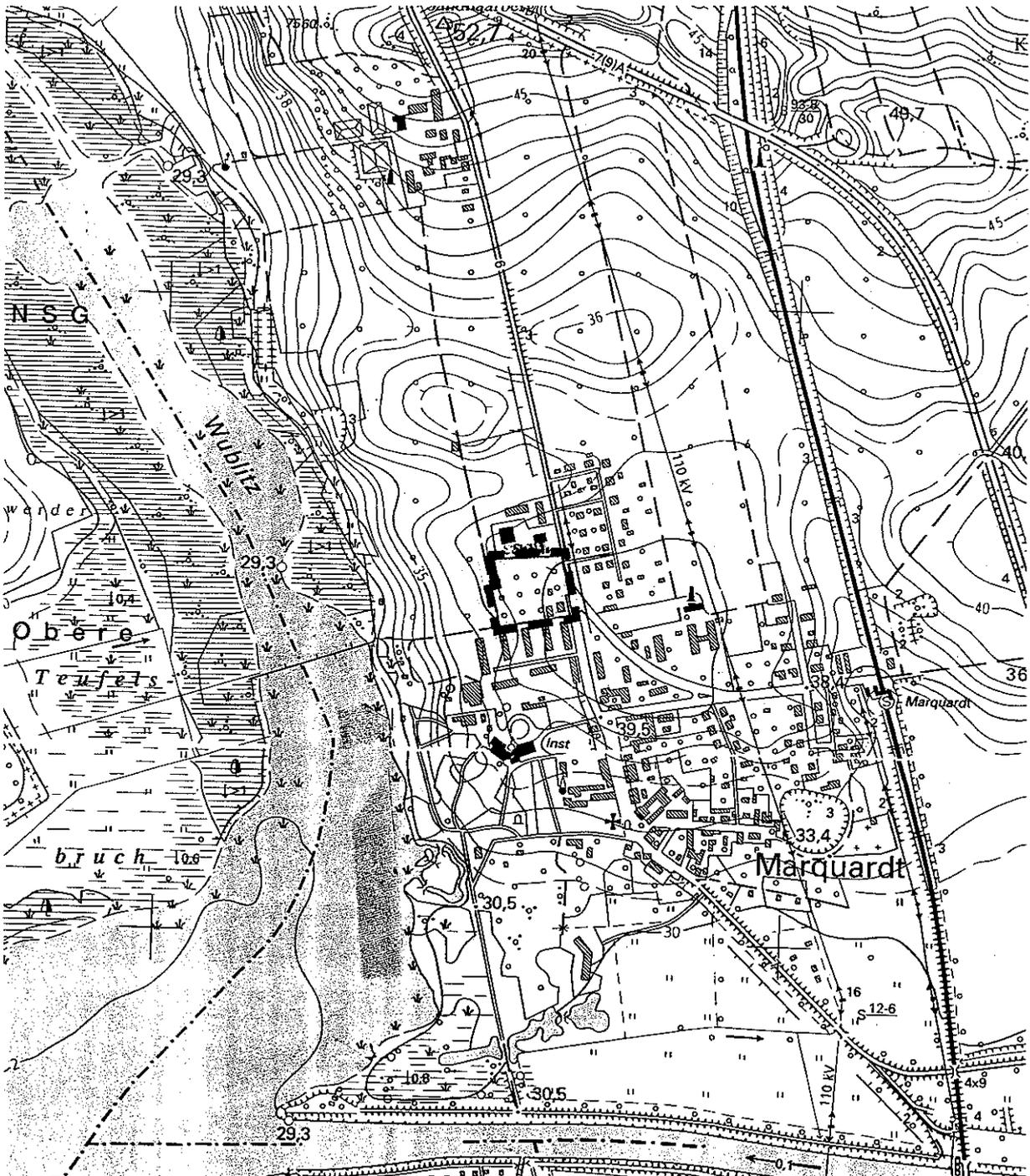
M 1:100 000



Einordnung des Plangebietes „Am Schlänitzsee“  
in die bebaute Ortslage der Gemeinde Marquardt

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM SCHLÄNITZSEE“ (§9(8)BauGB)

## 1. Lage des Planungsgebietes



Gemarkung Marquardt, Flur 1, Flurstücke 64/1 (teilw.), 64/2 (teilw.), 65/4 (teilw.)  
Das Planungsgebiet befindet sich im Norden der Dorflage der Gemeinde Marquardt und füllt östlich der Dorfstraße eine ca. 80m breite Lücke zwischen der vorhandenen Wohnbebauung (Geschoßwohnungsbau) und der Schule des Ortes.  
Südlich des Plangebietes liegt die Ortsmitte mit Schloß und Schloßpark.

## **2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes Ziel und Zweck der Planung**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem Lückenschluß zwischen dem vorhandenen Geschoßwohnungsbau und der vorhandenen Schule des Ortes.

Es werden überwiegend Wohnungen für Selbstnutzer geschaffen. Mit dem Wegfall der Mietspreisbindung entsteht ein zunehmender Bedarf an bezahlbarem Wohneigentum auch bei mittlerem Einkommen.

Dabei soll in gut erschließbarer Lage ein kleinteiliges Wohngebiet mit eigenem gestalterischen Charakter entstehen, das sich an der dörflichen Bebauung der Gemeinde Marquardt orientiert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

Das vorhandene bäuerliche Wohnhaus einschließlich des Nebengelasses bleiben erhalten und bilden einen wichtigen Maßstab für die Gestaltung des Gesamtgebietes. Die Bebauung soll sich in das märkische Landschaftsbild einfügen.

Die Gemeinde Marquardt verfügt über ein erhebliches Potential als Naherholungsort, welches durch die reizvolle dörfliche Struktur, die Lage in der märkischen Landschaft und durch die historisch wertvolle Bausubstanz des Schlosses einschließlich der Nebengebäude und des Schloßparkes gegeben ist.

Wegen dieser Qualitäten sowie der ruhigen Lage des Plangebietes in der Nähe des Schlänitzsees ist hier eine Wohnqualität gegeben, die den Anforderungen an gesundes Wohnen in besonderer Weise gerecht wird.

## **3. Geltendes Recht und übergeordnete Planung**

---

Für das Gebiet „Am Schlänitzsee“ gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Gebiet ist heute noch größtenteils gärtnerisch genutzte Fläche von mittlerem Bodenwert und liegt überwiegend im Außenbereich.

Im genehmigten FNP der Gemeinde Marquardt von 1991 ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß §8(2)BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zur Bewertung des ökologischen Eingriffes und zur Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Grünordnungsplan parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

Der in der Nähe befindliche Bereich des Schlosses und des Schloßparkes Marquardt steht unter Denkmalschutz.

Für die Ortsmitte existiert eine Gestaltungssatzung, an deren Bestimmungen sich auch die Aussagen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren.

#### **4. Erläuterung und Begründung der städtebaulichen Konzeption**

---

Durch die Bebauung des Plangebietes in offener Bauweise mit starker Durchgrünung soll die städtebauliche Dominanz der benachbarten unverhältnismäßig großen Baukörper des Geschosswohnungsbaues und der Schule gebrochen werden.

Die geplanten 16 Doppelhäuser und 2 Reihenhäuser mit je 3 Segmenten bilden eine kleinteilige Bebauung, die sich am Maßstab der ursprünglichen dörflichen Bebauung der Gemeinde Marquardt orientiert.

Die Erschließung erfolgt durch einen geplanten verkehrsberuhigten Anliegerweg mit je einer Zufahrt zur Dorfstraße und zum Plattenweg.

Ein Versatz in der Mitte des Plangebietes schafft eine platzartige Aufweitung, um welche die Gebäude wie um einen Hof gruppiert sind. Ein Fußweg führt nach Westen in die Landschaft, die so in das Gebiet hineinwirken kann. Er mündet in einen vorhandenen Fußweg und bindet auf der Höhe des kommunalen Sportplatzes an den Plattenweg an.

Zur angrenzenden Landschaft wird durch die traufständige Bebauung und die geplante Bepflanzung mit Bäumen und Baumgruppen ein Dorfrand gebildet.

Das vorhandene bäuerliche Wohngebäude einschließlich des Nebengebäudes bleibt erhalten und wird in die geplante Bebauung integriert.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen bezüglich Form, Material und Farbe der einzelnen Bauteile sichern die Gestaltung eines Wohngebietes mit ländlichem Charakter und belassen zugleich einen Spielraum für die Schaffung eines eigenen Charakters des neuen Siedlungsteiles.

Die starke Durchgrünung mit dorftypischen Gehölzen dient neben dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft auch der Wohnqualität im Plangebiet und der Einbindung in die umgebende Landschaft.

## 5. Städtebauliche Kennwerte

---

Für die vorliegende Planung wurden die folgenden städtebaulichen Kennwerte ermittelt:

### Flächen

Größe des Planungsgebietes:	1,04 ha
Wohnbaufläche:	0,8923 ha
davon Bestand	0,08 ha
Planung	0,8123 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich):	0,1476 ha
Flächen mit Bindung für Bepflanzung gem. §9(1)25b auf geplanten Wohnbauflächen	0,0675 ha

### Bauliche Nutzung

#### Bestand

1 Einzelhaus mit 1 Nebengebäude

#### Planung

16 Doppelhäuser mit je 2 Doppelhaushälften	32 Doppelhaushälften
2 Reihenhäusgruppen mit je 3 Segmenten	6 Reihenhäuser
<b>gesamt</b>	<b>38 Wohnungen</b>

**zu erwartender Einwohnerzuwachs bei 2,5 EW je Wohnung** ca. 95 EW

**bebaute Grundfläche für geplante Wohngebäude**  
16X130+2X195 = 0,247 ha

**Grundflächenzahl als Durchschnitt über alle Baugrundstücke** GRZ ca.0,27

## **6. Art der baulichen Nutzung**

---

Als Art der baulichen Nutzung ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, da hier alle, das Wohnen ergänzenden Funktionen zulässig sind und die Verträglichkeit mit dem angrenzenden Wohngebiet und der angrenzenden Schule gegeben ist.

## **7. Maß der baulichen Nutzung**

---

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt bezüglich der Grundfläche baulicher Anlagen weit unter den Obergrenzen von §17(1) BauNVO und sichert im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse die geplante kleinteilige Bebauung mit der ortsüblich starken Begrünung.

## **8. Bauweise**

---

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest, da sie in der Gemeinde Marquardt ortsüblich ist. Durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Grundflächen baulicher Anlagen wird die zulässige Größe der Baukörper über die in der offenen Bauweise allgemein zulässigen 50m Gebäudelänge hinaus begrenzt.

## **9. Grünflächen und Bepflanzung**

---

Gemäß den Vorschlägen des GOP wurden in den Bebauungsplanentwurf Pflanzgebote aufgenommen, die der harmonischen Einbindung des Baugebietes in die märkische Landschaft sowie der Verbesserung der kleinklimatischen Situation, der Schaffung einer vielfältigen Lebensraumstruktur und der Sicherung einer hohen Wohnqualität dienen.

Eine öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz ist im Planentwurf nicht vorgesehen, da sich in der Nähe des Plangebietes der kommunale Sportplatz befindet und das Plangebiet zudem von einem weitläufigen Landschaftsraum umgeben ist.

## **10. Verkehrsfläche, Erschließung**

---

Das Plangebiet ist durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen. Eine Anbindung ist an die Dorfstraße vorgesehen, eine weitere Anbindung erfolgt an den Plattenweg. Beide Wege sind kommunale Wege.

(Der Plattenweg verläuft südlich des Plangebietes. Der Plattenweg ist ein vorhandener Weg, der von der Dorfstraße aus die vorhandene Wohnbebauung (Geschoßwohnungsbau) und den kommunalen Sportplatz erschließt und bis an den Schlänitzsee führt. Die katastermäßige Teilung des Wegeflurstückes in 5 m Breite vom bisher ungeteilten Flurstück 63/2 wird derzeit im Auftrag der Gemeinde vollzogen.)

Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird in einem Erschließungsvertrag einem Vorhabenträger übertragen.

## **11. Ver- und Entsorgung**

---

Für das Plangebiet sind Anschlüsse an die öffentlichen Netze von Strom, Wasser und Abwasser vorgesehen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Baugebietes sind neu herzustellen.

Bezüglich der Abwasserentsorgung erfolgt durch den Erschließungsträger die Abstimmung mit dem zuständigen Abwasser-Zweckverband. Die Abwasserleitung verläuft bereits westlich des Plangebietes. Die Einleitung des Abwassers wird in das Klärwerk Satzkorn erfolgen. Das Klärwerk ist ausreichend leistungsfähig.

Die weiteren Medienträger wird der Erschließungsträger ebenfalls rechtzeitig entsprechend der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegebenen Hinweise in die Erschließungsplanung einbeziehen.

Bei der Planung der Abwasserbeseitigungsanlagen des Planungsgebietes werden ökologische Gesichtspunkte, wie z.B. Regenwasserversickerung und wasserdurchlässige Beläge einbezogen.

Sollten innerhalb des Plangebietes Standorte für Trafostationen notwendig sein, ergibt sich deren Zulässigkeit nach §14(2)BauNVO.

## **12. Altlasten**

---

Der Planbereich wurde bisher ausschließlich gärtnerisch, bzw. durch eine frühere Hofstelle genutzt. Hinweise auf eine Beeinträchtigung des Plangebietes mit umweltgefährdenden Stoffen durch eine gewerbliche oder industrielle Nutzung liegen nicht vor.

## **13. Immissionsschutz**

---

Die geplante Wohnbebauung befindet sich in ca. 150 m Entfernung von der bisherigen Kläranlage der Gemeinde Marquart, die sich unmittelbar am Schlänitzsee befindet. Mit dem Anschluß an die zentrale Abwasserkanalisation, deren Abschluß in diesem Bereich unmittelbar bevorsteht, wird dieses Klärwerk bis voraussichtlich Ende 1997 außer Betrieb genommen.

Weitere konkrete Immissionsquellen sind nicht bekannt.

Eine Immissionsbelastung durch das vorhandene bäuerliche Wohnhaus einschließlich seines Nebengebäudes ist infolge der ausschließlichen Wohnnutzung nicht möglich.

Auf dem in der Nähe des Plangebietes befindlichen Sportplatz findet kein regelmäßiger Wettkampfbetrieb statt. Es überwiegt der Bolzplatzcharakter. Die notwendige Rücksichtnahme auf die vorhandene Wohnbebauung erlaubt bereits jetzt keine wesentliche Nutzungsintensivierung.

Die aktuellen Forderungen zum energiesparenden Wärmeschutz bei neu zu errichtenden Gebäuden sowie die geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen für den Betrieb von Heizungsanlagen sind zu beachten.

Der Neuanschluß elektrischer Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn von Hundert des Gesamtwärmebedarfes und max. 2 kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit ist gemäß §8(2) ImSch unzulässig.

## **14. Soziale Infrastruktur**

---

Die Gemeinde Marquardt verfügt über eine Ausstattung, die der derzeitigen Einwohnerzahl von ca. 900 Einwohnern entspricht. In der Gemeinde selbst sind eine KITA und eine Grundschule mit Hort vorhanden.

Der Kindergarten, die Schule und der Hort der Gemeinde Marquardt sind nur zu ca. 60% ausgelastet. Im Plangebiet sind 38 Wohnungen vorgesehen. Daraus ergibt sich ein Zuzug von unter 100 Einwohnern. Geht man von 1,4 Kindern je Altersjahrgang aus, ergibt sich hieraus ein Bedarf von 1 bis 2 Kindern je Altersjahrgang. Dieser Bedarf kann durch die vorhandenen Kapazitäten gedeckt werden. Die Schule mit dem Hort grenzt unmittelbar an das Plangebiet an.

Weitere Versorgungsfunktionen nimmt die nahegelegene Stadt Potsdam wahr.

Weitergehende Angebote wie Gymnasium und Krankenhaus können hier genutzt werden.

## **15. Öffentlicher Personennahverkehr**

---

Es bestehen ein Bahn-Anschluß in Richtung Potsdam sowie Busverbindungen mit den benachbarten Gemeinden.

## **16. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

---

Die Realisierung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der öffentlichen und privaten Grünflächen hat Auswirkungen auf:

- die Gemeinde Marquardt in Bezug auf ihre sozialen, infrastrukturellen und ökonomischen Verhältnisse,
- das Orts- und Landschaftsbild
- den Naturhaushalt

### **Auswirkungen auf die Gemeinde Marquardt**

- Schaffung von attraktiven Wohnungen vorrangig für Selbstnutzer
- Erfordernis der Integration der neuen Bewohner in das gemeindliche Leben
- Erhöhung der Einwohnerzahl um ca. 95 Einwohner
- bessere Auslastung, aber auch größerer Bedarf an infrastrukturellen Einrichtungen
- bessere Finanzausstattung der Gemeinde
- vorübergehende Belästigung der Anlieger durch Lärm und Staub und zusätzlichen LKW-Verkehr in der Realisierungszeit der baulichen Anlagen

## **17. Auswirkungen auf Natur und Landschaft; Grünordnungsplanung**

---

Im Grünordnungsplan wurden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft untersucht.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, von dem folgende Schutzgüter betroffen sind:

- Boden
- Grundwasser
- Mikroklima
- Flora und Fauna
- Orts- und Landschaftsbild

Durch den Eingriff entstehen baubedingte, betriebsbedingte und anlagenbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Von besonderer Bedeutung ist der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser, der durch die Versiegelung der Bau- und Straßenflächen entsteht.

Aber auch die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Lebensräume von Flora und Fauna stellen einen Eingriff dar.

Die Möglichkeiten der Vermeidung, Minimierung, des Ausgleiches und des Ersatzes des Eingriffes in Natur und Landschaft wurden im Grünordnungsplan behandelt

Dabei kam der Grünordnungsplan zu dem Ergebnis, daß der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet allein nicht ausgeglichen werden kann.

Deshalb unterbreitet er, neben den Vorschlägen zur Übernahme von Festsetzungen in den Bauleitplan auch Vorschläge zur Vereinbarung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages.

### **Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes zur Übernahme in den Bauleitplan**

---

#### **1. Vermeidung von Eingriffen**

*Folgende Veränderungen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt (Erhaltung von Vegetation, Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt) sollen im Bebauungsplan berücksichtigt werden:*

**1.1** Minderung der Bodenversiegelung und Erhaltung von Obstbäumen durch Reduzierung der Wohneinheiten von 40 auf 38 Neubauten.

**1.2** Minderung der Bodenversiegelung und Erhaltung von Obstbäumen durch Minimierung der inneren verkehrlichen Erschließung von 292m auf 193m.

**1.3** Erhaltung der beiden vorhandenen Nußbäume und Erhaltung von 19 vorhandenen Obstbäumen:

Während der Baumaßnahmen sind die Baumstämme (Baummantel) und der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume von Baumaterialien freizuhalten, der Boden ist in diesem Bereich vor Verdichtung zu schützen.

**1.4** Um die Funktionsfähigkeit des Bodens auf den Erschließungsflächen zumindest in Teilen aufrecht zu erhalten und eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu mindern, sind diese, wie auch die Nebenanlagen auf den Grundstücken, mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen, die eine Versickerung von min. 50% zulassen. Das übrige Oberflächenwasser wird in einer Mulde aufgefangen und versickert.

**1.5** Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist in den Gärten zu versickern. Die Zulässigkeit einer Brauchwassernutzung bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

**1.6** Das Abwasser wird an die zentrale Kanalisation angeschlossen.

## **2. Ausgleichsmaßnahmen**

### **Straßen:**

*Ausgleich für die Versiegelung durch den Bau der Erschließungsstraße (193 m) und zur Gliederung des Straßenraumes (Wasser- und Bodenhaushalt, kleinklimatische Funktionen, Landschaftsbild):*

**2.1** Die in West-Ost-Richtung verlaufenden Straßen werden einseitig mit 18 Vogelkirschen (*Prunus avium*), alternativ Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), Hochstamm (Stammumfang 16-18cm, 3 x verpflanzt), bepflanzt.

**2.2** Die in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Straßen werden einseitig mit 13 Stück der frühen Traubenkirsche (*Prunus padus* „Alberti“), Hochstamm, (Stammumfang 16-18cm, 3 x verpflanzt), alternativ Hainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“) bepflanzt.

**2.3** Auf dem Grundstück des alten Bauernhauses incl. Nebengebäude ist an der gekennzeichneten Stelle eine Linde (*Tilia cordata*) (Stammumfang 16-18cm, 3 x verpflanzt), zu pflanzen.

**2.4** Ebenso ist auf der kleinen platzartigen Erweiterung der mittleren Ost-West-Erschließungsstraße eine Linde (*Tilia cordata*) (Stammumfang 16-18cm, 3 x verpflanzt), zu pflanzen.

**2.5** In den Kronenbereichen der anzupflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche (Wiesenkräuter) von mindestens 6m<sup>2</sup> anzulegen.

Oberflächen-/Grundwasserschutz vgl. Pkt. 1. Vermeidung

## **Die Grundstücke**

*Zur landschaftlichen Einbindung in die Umgebung (Landschaftsbild) sind folgende Maßnahmen durchzuführen. Ökologische Funktionen wie Artenanreicherung Vogel-schutz, Bienenweide sowie kleinklimatische Funktionen sind ebenfalls mit den Maß-nahmen verbunden:*

**2.6** Je Grundstück ist ein Obstbaum (Hochstamm) gem. Pflanzliste A zu pflanzen. Alternativ können auch je 2 kleinwüchsige Heister (Halbstämme), Spalierobst oder Weinreben (Südseite der Häuser) gepflanzt werden. Vorhandene Obstbäume, die nicht von Bebauung betroffen sind, sind zu erhalten; sie werden bei der Berechnung mit angerechnet. Bei Abgang sind die Obstbäume entsprechend zu ersetzen.

**2.7** Die übrigen nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Wildblumenwiesen, Staudenflächen oder Landschaftsrasen gärtnerisch zu gestalten.

**2.8** Die Einfriedungen sind mit Hecken gem. Pflanzliste B zu bepflanzen oder mit Zäunen aus Holz oder Metall in vertikaler Gliederung herzustellen. Der Abstand der einzelnen Zaunelemente sowie der Abstand zum Boden darf 10 cm nicht unter-schreiten. Durchgehende Sockel sind wegen des Barriereeffektes unzulässig.

**2.9** Die Carports sind mit Rankpflanzen der Pflanzliste C zu begrünen.

**2.10** Zur Abschirmung des Schulgrundstücks ist die bestehende Spierenhecke zu erhalten. Die übrigen Gartengrundstücke sind mit einer zwei bis vier Meter breiten Hecke zum Schulgrundstück hin mit Pflanzen der Liste B zu bepflanzen. Ebenfalls mit einer Hecke (1,5-2m) der Pflanzliste B sind die hinteren Grundstücksteile abzu-schirmen, die zu den Erschließungsstraßen hin orientiert liegen.

## **3. Ersatzmaßnahmen**

*In einem städtebaulichen Vertrag werden für die Einbindung in das Landschaftsbild, für die Verbesserung des Vegetations- und Artenschutzes sowie für die Verbesse-rung des Boden- und Wasserhaushaltes die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen. Hierdurch soll ein Ersatz geschaffen werden für die durch die geplante Bebauung zerstörte ca. 1,1 ha große Gartenfläche:*

**3.1** Zur qualitativen Verbesserung von Vegetations- und Artenschutz, als Unter-schlupf für zahlreiche an Landwirtschaft und Gärten gebundene Tierarten sowie zur landschaftsgerechten Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft wird eine 155m lange und drei Meter breite Hecke aus Feldgehölzen der Liste B angelegt. Der westlich davon verlaufende Wirtschaftsweg (Leitungstrasse) ermöglicht als Wander- und Radweg in Nord-Süd-Richtung einen weiten Blick über die offene Tallandschaft der Wublitz-Niederung. Im Zugangsbereich zum Plangebiet sind 2 Traubeneichen zu pflanzen.

**3.2** Als Ersatz für die durch die Bebauung zerstörten Gartenflächen und zur Wie-derherstellung der ökologischen Funktionen in ihrem landschaftlichen Zusammen-hang soll auf einer ca. 0,8580ha großen Fläche westlich der Baufläche als Struktur-verbesserungsmaßnahme Dauergrünland angelegt und erhalten werden.

#### 4. Pflanzlisten

##### Liste A: Obstbäume

###### Apfelsorten (Malus):

Bohnapfel  
Cox Orange  
Geheimrat Oldenburg  
Goldparmäne  
Jacob Fischer  
Klarapfel  
Landsberger Renette  
Ontario

Roter Boskop

###### Birnsorten (Pyrus):

Alexander Lucas  
Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne  
Gräfin von Paris  
Williams Christbirne

###### Pflaumensorten (Prunus):

Große Grüne Reneklode  
Hauszwetschge  
Mirabelle von Nancy  
Ontario Pflaume

###### Sauerkirschen (Prunus):

Schattenmorelle  
Morellenfeuer

###### Pfirsiche (Prunus persicus):

Record aus Alfter  
Roter Ellerstädter

###### Quitte (Cydonia oblonga)

##### Liste B: Heckensträucher

###### Beerensträucher

Brombeere *Rubus fruticosus*  
Himbeere *Rubus idaeus*  
Rote Johannisbeere *Ribes rubrum*  
Schwarze Johannisbeere *Ribes nigrum*

###### Rosen

Apfelrose *Rosa rugosa*  
Filzrose *Rosa tomentosa*  
Hundsrose *Rosa canina*

###### andere heimische Sträucher:

Feldahorn *Acer campestre*  
Frühe Traubenkirsche *Prunus padus*  
Gemeine Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*  
Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*  
Hainbuche *Carpinus betulus*  
Haselnuß *Corylus avellana*  
Holunder *Sambucus nigra*  
Kreuzdorn *Rhamnus catharticus*  
Schlehe *Prunus spinosa*

##### Liste C: Kletterpflanzen

Efeu *Hedera helix*  
Gemeine Waldrebe *Clematis vitalba*  
Waldgeißblatt *Lonicera periclymenum*  
Wilder Wein *Parthenocissus tricuspidata*  
Wilder Wein *Parthenocissus quinquefolia*

#### **Übernahme der Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes in den Bauleitplan**

---

Die Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes wurden gemäß Abwägung in den Bebauungsplan übernommen, sofern im Rahmen des §9 BauGB die Möglichkeit hierzu bestand und sie sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beziehen.

Die Realisierung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Städtebaulichen Vertrag, bzw. Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

## 18. Hinweise

---

### **Regenentwässerung**

Die Versickerung des Regenwassers, welches auf den befestigten Verkehrsflächen anfällt, erfolgt über Versickerungsmulden soweit dies technisch möglich ist.

Das auf Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Das Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg verwies in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan darauf, daß gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen das Grundwasser relativ geschützt sei.

Auf Grund des anstehenden Bodens ist die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser nur eingeschränkt an Ort und Stelle möglich.

Dementsprechend sind erforderlichenfalls Versickerungshilfen wie Sickerschächte, Kiesbett o. ä. vorzusehen.

### **Bergbau**

Gemäß Mitteilung des Oberbergamtes des Landes Brandenburg wurden innerhalb des Planungsgebietes keine Flächen durch Bergbau ohne Rechtsnachfolger (Altbergbau) beansprucht.

Im angegebenen Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes wurde keine Bergauberechtigung gem. §§ 7 bis 9 Bundesberggesetz (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl. S. 1310), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1997 (BGBl. I S. 1439) zur Aufsuchung bzw. Gewinnung fester Bodenschätze beantragt, erteilt oder bestätigt und es wird kein Baubeschränkungsgebiet gem. §§ 107 bis 109 BBergG festgestellt.

### **Baudenkmalpflege / Bodendenkmalpflege**

Gemäß Mitteilung des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege bestehen gegen den Bebauungsplan keine baudenkmalpflegerischen Bedenken.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bisher nicht bekannt.

Da bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmale entdeckt werden können, wird auf folgende Festlegungen des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22. Juli 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20 vom 8. August 1991, Seite 311) aufmerksam gemacht:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Bodenverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Tel. 0331/708073) oder der unteren Denkmalschutzbehörde in Belzig (Tel 033841/59112) anzuzeigen (DschG §19(1) und (2)).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (DschG §19(3)).
- Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (DschG §19(4), §20).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Bewegliche Bodendenkmale, die herrenlos sind oder die solange verborgen gewesen sind, daß ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden mit der Entdeckung Eigentum des Landes (DschG §20).

Werden archäologische Dokumentationen notwendig, so trägt der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe § 12 DschG dafür die Verantwortung und die dabei entstehenden Kosten, soweit ihm dies zumutbar ist.

### **Abfallentsorgung**

Die Erschließung, und Baudurchführung sind unter Einhaltung der Bestimmungen des Abfallgesetzes (AbfG) vom 27. August 1986, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWBIG) vom 22. April 1993, zu organisieren und durchzuführen. Bauaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (AbfG und BbgBO) auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und einer entsprechenden Verwertung zuzuführen.

### **Kampfmittelbelastung**

Eine Kampfmittelbelastung des Plangebietes ist nach Angabe des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg nicht bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in Ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort muß gesichert werden und das zuständige Ordnungsamt ist umgehend zu informieren.

## **19. Rechtliche Grundlagen**

---

- § 233 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902) V. m.

§246a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 24 des Jahressteuergesetzes 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I, S. 2049) und

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622), geändert durch Sechstes Gesetz zur Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung und anderer Gesetze (6. VerGOÄndG) vom 01.11.1996 (BGBl. I, S. 1626)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993

- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

Birkenwerder, 04.12.1997 / 26.08.1998 / 26.11.1998

*A. Ludewig*  
A. Ludewig

Planverfasser

# BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE MARQUARDT

## „AM SCHLÄNITZSEE“

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** (§9 BauGB i. V. m. BauNVO und §89 BbgBO)

---

**I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§9(1) BauGB und BauNVO)

---

**1. Art der baulichen Nutzung** (9(1)1. BauGB, BauNVO)

---

Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO

Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO.

Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, daß Ausnahmen nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind.

Nutzungen gemäß §4(3)1-4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§9(1)1. BauGB, §§16 und 19 BauNVO)

---

**2.1 Grundfläche baulicher Anlagen**

Die Obergrenzen für die Größen der Grundflächen baulicher Anlagen gemäß §19(2) BauNVO wird für die Baufelder 1 bis 8 je baulicher Anlage mit 130 m<sup>2</sup> festgesetzt

Die Obergrenzen für die Größen der Grundflächen baulicher Anlagen gemäß §19(2) BauNVO wird für die Baufelder 9 und 10 je baulicher Anlage mit 195 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

**3. Bauweise** (§9(1)2 BauGB, BauNVO)

---

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt.

**4. Stellung der baulichen Anlagen** (§9(1)2. BauGB)

---

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung verbindlich und zugleich Hauptrichtung der Baukörper. Für untergeordnete Dachteile (Gauben) sind abweichende Firstrichtungen zulässig.

## **5. Stellplätze/ Garagen (§ 9(1)4. BauGB)**

---

Überdachte Stellplätze einschließlich Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan mit **Ga** bezeichneten Flächen zulässig.

## **6. Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB i.V. mit §125(3) BauGB)**

---

Öffentliche Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Belag (z. B. Rasenpflaster oder Gitterwaben, Versickerungsfähigkeit mind. 50%) herzustellen.

Öffentliche Parkplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) zulässig.

## **7. Zu- und Ausfahrten (§9(1)11. BauGB)**

---

Je Baugrundstück ist eine Zufahrt zu einer an das Grundstück angrenzenden Straße bzw. zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) in max. 3,00 m Breite zulässig.

## **8. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25. BauGB)**

---

### **8.1 Pflanzbindungen Straßen (Verkehrsberuhigter Bereich)**

Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen sind einseitig mit insgesamt 12 Vogelkirschen (*Prunus avium*), alternativ Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Hochstamm (Stammumfang 16-18cm, 3x verpflanzt) zu bepflanzen.

Die in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Straßen sind einseitig mit insgesamt 13 Stck. der frühen Traubenkirsche (*Prunus padus* „Alberti“), Hochstamm, (Stammumfang 16-18cm, 3x verpflanzt), alternativ Hainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“) zu bepflanzen.

Im Bereich der platzartigen Aufweitung in der Mitte des Plangebietes sowie auf dem Grundstück des vorhandenen bäuerlichen Wohnhauses ist je eine Winterlinde (*Tilia cordata*) Hochstamm /Stammumfang 16-18cm, 3x verpflanzt) an dem in der Planzeichnung angegebenen Standort zu pflanzen.

## **8.2 Pflanzbindungen auf Baugrundstücken**

### 8.2.1 Pflanzbindungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Baugrundstücken

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist angrenzend an die Grundstücksfläche der Schule die vorhandene Spiräenhecke zu erhalten, bzw. eine 3m breite Hecke aus 1 Stck. Strauch der Pflanzenliste B je 1 m<sup>2</sup> zu pflanzen.

Hintere Grundstücksteile, die an eine Verkehrsfläche grenzen, sind mit einer 1m breite Hecke aus 1 Stck. Strauch der Pflanzenliste B je 1 m<sup>2</sup> zu pflanzen.

Auf den verbleibenden Flächen ist 1 Obstbaum Hochstamm je 25m<sup>2</sup> zu erhalten, bzw. gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen.

### 8.2.2 Weitere Pflanzbindungen für Obstbäume

Auf allen Baugrundstücken, auf denen keine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Planzeichnung festgesetzt sind, ist je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Obstbaum (Hochstamm) der Artenliste A zu pflanzen.

Alternativ können auch je zwei kleinwüchsige Heister (Halbstämme), Spalierobst oder Weinreben (Südseite der Häuser) gepflanzt werden. Vorhandene Obstbäume sind anzurechnen.

### 8.2.3 Heckenpflanzungen

Entlang der Planstraße „A“ sind die Grundstücksgrenzen, an denen sich keine Zugänge, bzw. Zufahrten befinden, mit 1,5m breiten Hecken aus Sträuchern (Pflanzenliste B, 1 Stck./m<sup>2</sup>) zu bepflanzen.

### 8.2.4 Kletterpflanzen

Je Carport und je Garage sind 2 Kletterpflanzen der Pflanzenliste C zu pflanzen.

## Pflanzlisten

### Liste A: Obstbäume

#### Apfelsorten (Malus):

Bohnapfel  
Cox Orange  
Geheimrat Oldenburg  
Goldparmäne  
Jacob Fischer  
Klarapfel  
Landsberger Renette  
Ontario  
Roter Boskop

#### Birnsorten (Pyrus):

Alexander Lucas  
Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne  
Gräfin von Paris  
Williams Christbirne

#### Pflaumensorten (Prunus):

Große Grüne Reneklode  
Hauszwetsche  
Mirabelle von Nancy  
Ontario Pflaume

#### Sauerkirschen (Prunus):

Schattenmorelle  
Morellenfeuer

#### Pfirsiche (Prunus persicus):

Record aus Alfter  
Roter Ellerstädter

#### Quitte (Cydonia oblonga)

### Liste B: Heckensträucher

#### Beerensträucher

Brombeere *Rubus fruticosus*  
Himbeere *Rubus idaeus*  
Rote Johannisbeere *Ribes rubrum*  
Schwarze Johannisbeere *Ribes nigrum*

#### Rosen

Apfelrose *Rosa rugosa*  
Filzrose *Rosa tomentosa*  
Hundsrose *Rosa canina*

#### andere heimische Sträucher:

Feldahorn *Acer campestre*  
Frühe Traubenkirsche *Prunus padus*  
Gemeine Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*  
Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*  
Hainbuche *Carpinus betulus*  
Haselnuß *Corylus avellana*  
Holunder *Sambucus nigra*  
Kreuzdorn *Rhamnus catharticus*  
Schlehe *Prunus spinosa*

### Liste C: Kletterpflanzen

Efeu *Hedera helix*  
Gemeine Waldrebe *Clematis vitalba*  
Waldgeißblatt *Lonicera periclymenum*  
Wilder Wein *Parthenocissus tricuspidata*  
Wilder Wein *Parthenocissus quinquefolia*

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)

---

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§89(1)1. BbgBO)

---

#### 1.1 Fassade

Für die Fassadengestaltung sind nur Kratz- und Glattputze, Klinker sowie Holz zulässig.

Unzulässig sind Fassadenoberflächen aus Kunststoff oder Metall, sowie stark glänzende oder reflektierende Oberflächen.

Die Errichtung von Bauteilen zur extensiven Ausnutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

#### 1.2. Dach

(1) Für Wohngebäude und Gebäude bzw. Überdachungen über 20 m<sup>2</sup>, mit Ausnahme von Garagen bzw. überdeckten Stellplätzen, gilt:

Dachform:	nur Steildach als Sattel-, Walm- o. Krüppelwalmdach
Dachneigung:	nur 35°-45°
Dachdeckung:	Für die Eindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden; das Einfügen von Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.
Farbgebung:	nur rot und braun

(2) Das zweite Vollgeschoß ist jeweils als Dachgeschoß auszuführen.

### 2. Einfriedungen (§89(1)5. BbgBO)

---

Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur sockellose Zäune aus Holz oder Metall mit vertikaler Gliederung und einer maximalen Höhe von 1,20m, ausgehend vom nächstgelegenen Höhenbezugspunkt, zulässig. Der Abstand der Gliederungselemente untereinander darf 8 cm nicht unterschreiten. Der Abstand der Gliederungselemente zum Boden darf 10 cm nicht unterschreiten.

Mauern als Grundstücksbegrenzung sind unzulässig.

### 3. Stellplätze (§89(1)4. BbgBO)

---

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben o.ä.; Versickerung mind. 50%).

## LEGENDE

---

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

① bis ⑩ BEZEICHNUNG DES BAUFELDES

### BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§9(1)2. BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

----- BAUGRENZE (§23(1) und (3) BauNVO)

### STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9(1)2. BauGB)

←-----→ LAGE DER FIRSTLINIE

### VERKEHRSFLÄCHEN (§9(1)11 BauGB; §125 BauGB)

----- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE,  
BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN

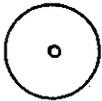


VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH



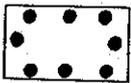
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
FUSSGÄNGERBEREICH

### PFLANZGEBOT (§9(1)25.a) BauGB)



ANZUPFLANZENDER BAUM

### ERHALTUNGSGEBOT (§9(1)25.b) BauGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR  
BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON  
BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEM BEWUCHS

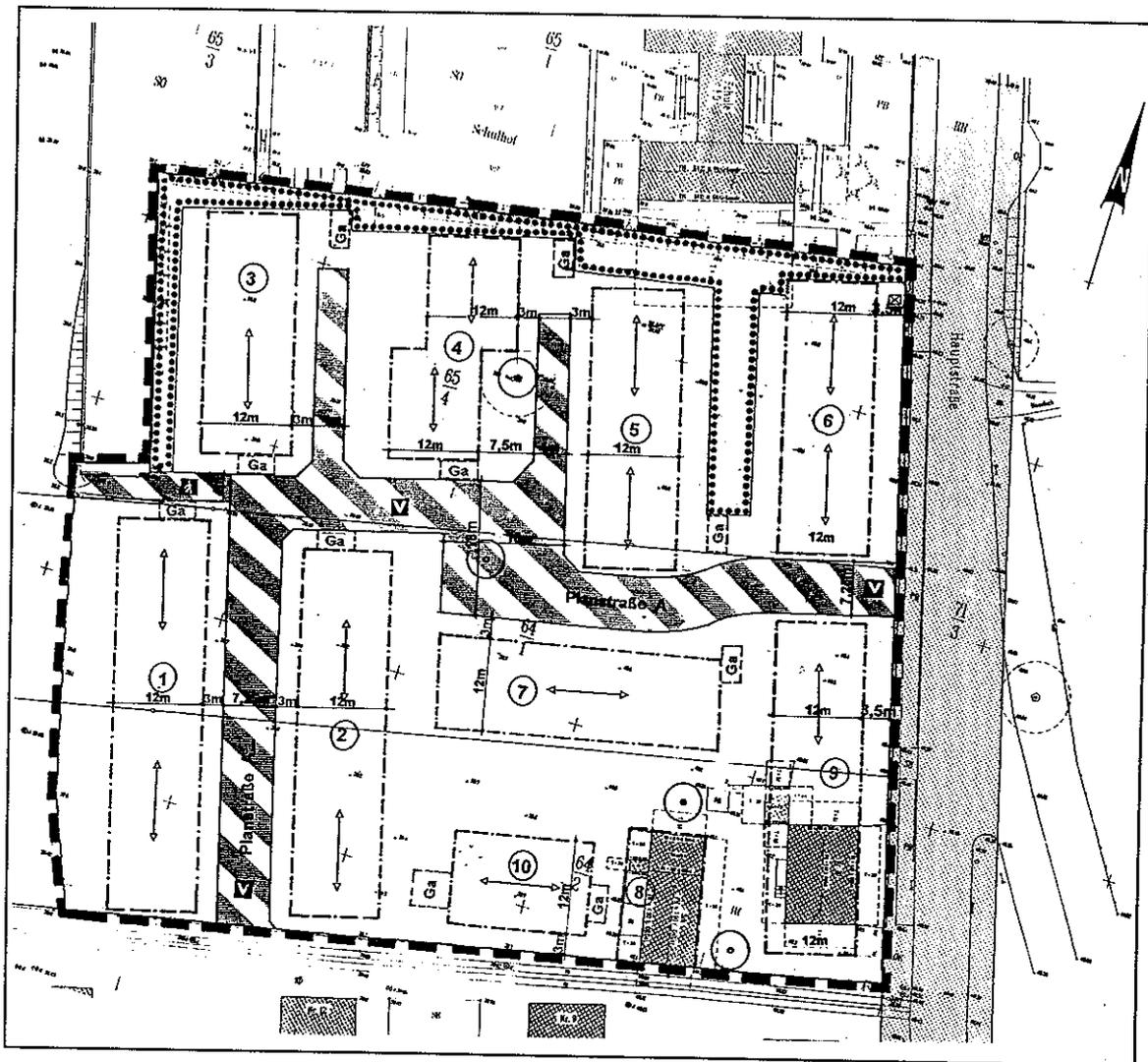


ZU ERHALTENDER BAUM

### WEITERE NUTZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)



**BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER GEMEINDE MARQUARDT  
WOHNENGEBIET „AM SCHLÄNITZSEE“**

**Planungsphase:** SATZUNG

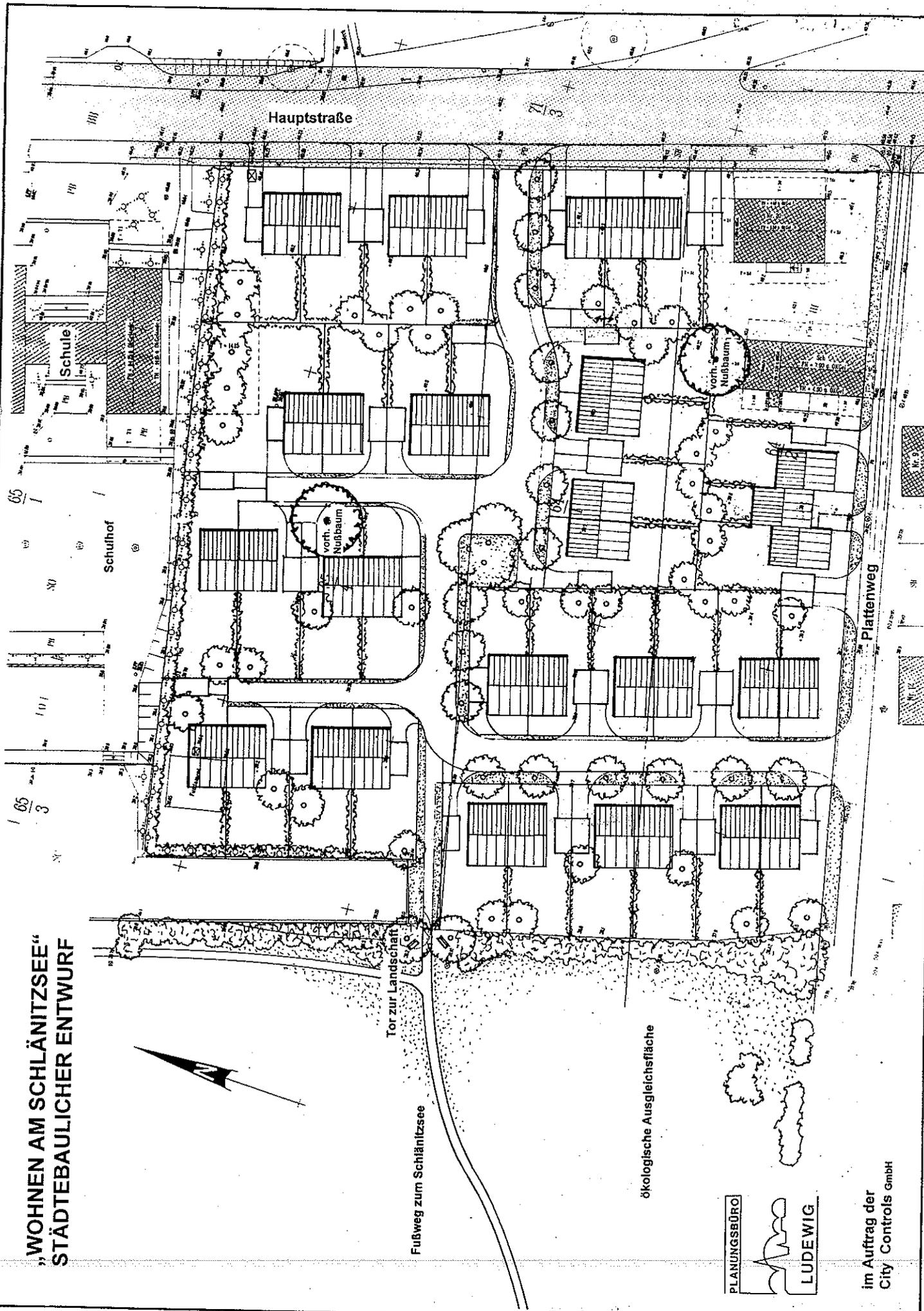
**Datum:** 04.12.1997, mit redaktionellen Änderungen vom 26.08.1998  
sowie den Änderungen gemäß Beitrittsbeschluss vom 26.11.1998

**Maßstab:** M 1:1.000

**Planverfasser:** Dipl. Ing. Anke Ludewig, -Architektin-  
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, BA 1232-91-1-A  
Planungsbüro Ludewig Lindenallee 6  
16547 Birkenwerder, Tel.: 03303/502916



# WOHNEN AM SCHLÄNTZSEE STÄDTEBAULICHER ENTWURF



PLANUNGSBÜRO  
  
LUDEWIG

im Auftrag der  
City Controls GmbH