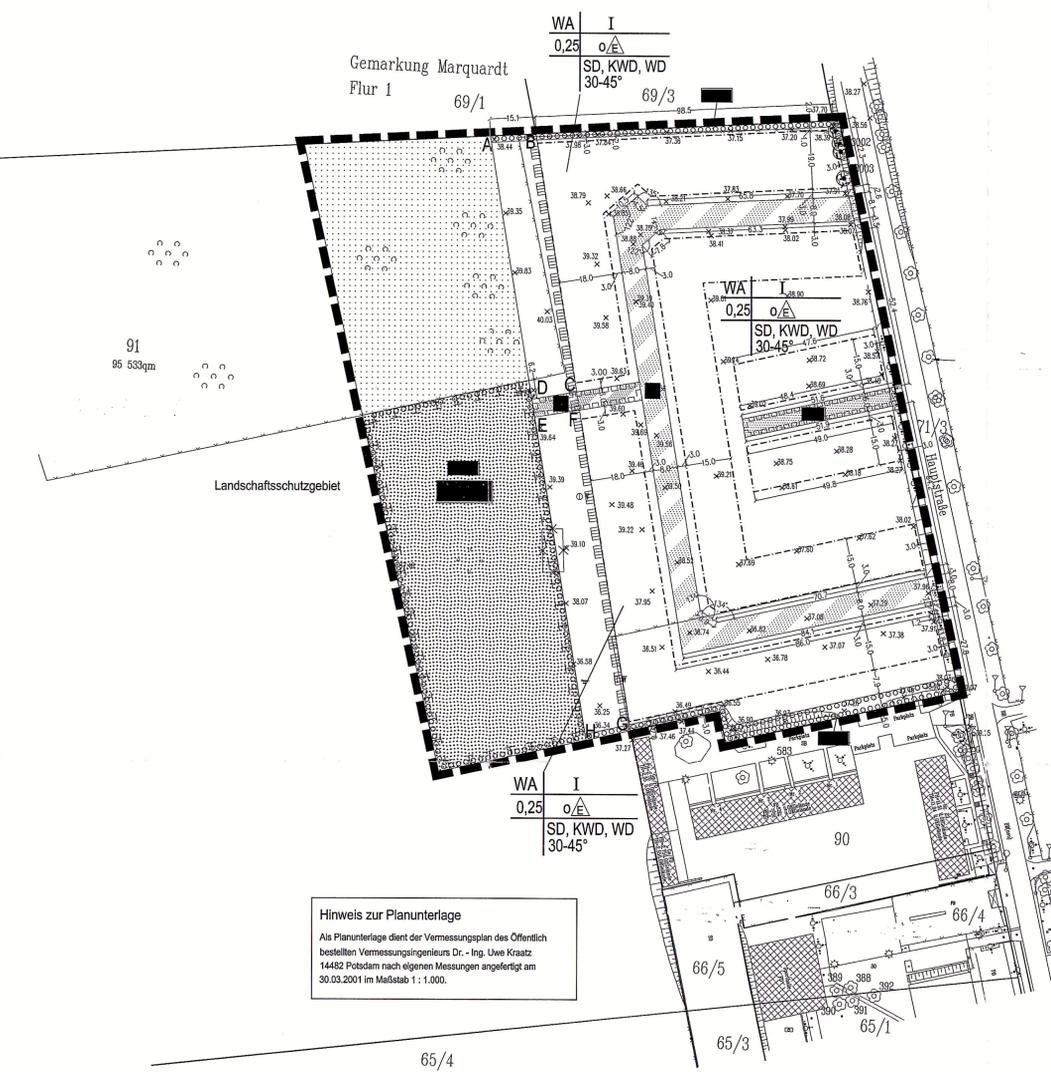


# GEMEINDE MARQUARDT BEBAUUNGSPLAN NR. 16 WOHNGEBIET "AN DER OBSTPLANTAGE"



**Hinweis zur Planunterlage**  
 Als Planunterlage dient der Vermessungsplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dr.-Ing. Uwe Krazig 14482 Potsdam nach eigenen Messungen angefertigt am 30.03.2001 im Maßstab 1:1.000.

## Legende zur Planunterlage

91	Flurstücksgrenze	Hydrant (oberfl.)	Zaun
37,99	Flurstücksnummer	Hydrant (unterfl.)	Haltestelle
	natürliche Geländehöhe in Meter über NN im DTM/NSD	Latene	
	Böschung	Laubbaum	Befestigungsarten
	Vorhandene bauliche Anlage	Mast (Holz)	A Acker
	Abriss	Mast (Stahlbeton)	B Bituminöser Belag
	Abtlauf	Merkezzeichen (Wasser)	C.V. City Verbund
	Einstelegeschacht	Polygonpunkt	FF Felpflaster
	Gebüsch	Schacht	GP Großpflaster
	Gras	Schallkasten	MO Mosaik
	Grenzstein	Schieber (Wasser)	MKS Mansfelder Kupferschlacke
	Grünland	Schild	OE Odland
	Obstplantage	Wegweiser	PF Plattenbeton
			RSGR Rasengittersteine
			SB Straßenbeton
			SO Schotter
			ZP Ziegelpflaster

## Nachrichtliche Übernahmen

Schutzgebiete und -objekte gem. § 9 Abs. 6 BauGB  
 Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" gem. § 22 BbgNatSchG  
 Das Plangebiet tangiert die geschützten Bodendenkmale Fundplatz Marquardt Nr. 6, Umgräberfeld der Bronzezeit und Marquardt Nr. 12, Fundplatz der Stein-, römischen Kaiser- und Slawenzeit sowie des Mittelalters. Es gelten die Bestimmungen des BbgDSchG.

## Teil A: Planzeichnung

- Zeichenerklärung**
- Festsetzungen**
- WA 0,25** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- I** Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | Art der Nutzung  | Zahl der Vollgeschosse | Bauweise              |
|------------------|------------------------|-----------------------|
| Grundflächenzahl |                        | Dachform, Dachneigung |
- 0** Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- ▲** Nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

## 3. Verkehrsmäßigem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Zweckbestimmung:
- Verkehrsbenutzter Bereich
  - Fußweg
  - private Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## 4. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Zweckbestimmung:
- Fläche für den Biotop- und Artenschutz

## 5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

- Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Umgrünung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

## 6. Sonstige Festsetzungen gem. § 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

## 7. Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 9 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO

- 30-45° zulässige Dachneigung in Grad
- zulässige Dachformen:
- Satteldach
  - Krüppelwalmdach
  - Walmdach

## Sonstige Planzeichen

- 12— Bemalung der Länge in Meter (m)
- Flächenabgrenzungen für besonders gekennzeichnete Flächen
- z.B. ABCD Kennzeichnung der Eckpunkte für Flächenabgrenzungen

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Plangebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

### 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und oberdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

### 3. Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften

1. Als Einfriedungen zulässig sind nur offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m (ausgehend vom nächstgelegenen Höhenbezugspunkt) aus Holz oder Metall sowie Hecken aus Arten der Pflanzliste „Sträucher erster Ordnung“ und „Sträucher zweiter Ordnung“. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO
2. Nicht zulässig sind Dachdeckungen in blauen und grünen Farbblößen.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO
3. Drempele sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

### 4. Pflanzgebote

1. Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 20 Einzelbäume der Pflanzliste „Bäume zweiter Ordnung“ zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
2. In den Baugebieten WA ist pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum der Pflanzliste „Obstbäume“ oder ein Baum der Pflanzliste „Bäume zweiter Ordnung“ zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzuzurechnen.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
3. Auf der mit „SPE 1“ gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen ist eine Streuobstwiese aus Obstbäumen in ortsüblichen, pflegeintensiven Sorten der Pflanzliste „Obstbäume“ anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Pro 100 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Flächen sind durch Initialausaat von Arten der Pflanzliste „Wiesengräser und -kräuter“ zu begrünen.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
4. Die mit „SPE 2“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen sind mit Arten der Pflanzliste „Bäume zweiter Ordnung“ sowie „Sträucher erster Ordnung“ und „Sträucher zweiter Ordnung“ als freiwachsende Hecke dicht zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB
5. Die Außenwandflächen von h-n-ebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Garagen als selbstständige Gebäude und oberdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen der Pflanzliste „Rank- und Kletterpflanzen“ zu begrünen.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. In den Baugebieten WA sind Fußwege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversand, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.  
 Rechtsgrundlage: § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
2. Bei der Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzungen gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sind folgende Grundsätze und Mindestanforderungen einzuhalten:

### 2.1 Anpflanzen von Arten der Pflanzliste „Bäume zweiter Ordnung“

Anpflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 14/16, bei Obstbäumen in Sorten: Anpflanzung von Hochstämmen, dreimal-verpflanzt.

### 2.2 Anpflanzen von Obstbäumen in Sorten:

Anpflanzung von Hochstämmen der Sortierung 10/12, dreimal-verpflanzt.

### 2.3 Anpflanzen von Sträuchern der Pflanzliste „Sträucher erster Ordnung“ und „Sträucher zweiter Ordnung“

Zweimal-verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100, 100/150 hoch.

### 2.4 Anpflanzen von Gehölzen der Pflanzliste „Bäume zweiter Ordnung“, „Sträucher erster Ordnung“ und „Sträucher zweiter Ordnung“ als freiwachsende Hecke:

Anpflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heilmast 150/175 hoch und zweimal-verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.

### 2.5 Anpflanzen von Rank- und Kletterpflanzen:

Anpflanzung einer Pflanze je zwei lfm.

### 6. Sonstige Festsetzungen

1. Die Flächen ABCDA und EFGHE sind von Bebauung freizuhalten und als Ausgangspunkt zu nutzen.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
2. Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh- und Fahrerecht zugunsten der Anlieger und denen Besucher und von Rettungsfahrzeuge sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensbetreiber zu belasten.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
2. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg sind mit einem Fahrerecht zugunsten der Anlieger (Grundstück Flur 1, FSt 91w) zu belasten.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

## Pflanzlisten

### Bäume erster Ordnung

- Baumhaselnuss (Corylus colurna)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Rothbuche (Fagus sylvatica)
- Sand-Birke (Betula pendula)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Tauben-Eiche (Quercus petraea)
- Walnuss (Juglans regia)
- Sauer-Kirsche (Prunus cerasus)
- Wild-Birne (Pyrus pyraeata)
- Wild-Kirsche (Prunus avium)

### Bäume zweiter Ordnung

- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Heibuche (Carpinus betulus)
- Kultur-Äpfel (Malus domestica)
- Kultur-Birne (Pyrus communis)
- Sauer-Kirsche (Prunus cerasus)
- Wild-Birne (Pyrus pyraeata)
- Wild-Kirsche (Prunus avium)

### Obstbäume (in ortsüblichen, pflegeintensiven Sorten)

- Apfelsorten: „Blenheim“, „Goldparmäne“, „Gravensteiner“, „Kaiser Wilhelm“, „Breuhahn“, „Prinzapfel“, „Roter Bellefleur“, „Champagner Renette“, „Erwin Bar“, „James Grieve“, „Ontario“, „Cox Orange“, „Landsberger Renette“

### Bimessorten: „Kuhfuß“, „Gelbter Butterbrot“, „Gute Luise“, „Clapps Liebling“, „Sommermalkater“, „Konferenz“, „Williams Christ“

### Kirschsorten: „Dankelmann“, „Fomms Harzkirsche“, „Große Prinzesskirsche“, „Kassins Frühe“, „Schweidens Späte Kronpörsche“, „Wendische Braune“, „Wederaner Glaskirsche“, „Kornel“

### Pflaumen- und Zwischensorten: „Anatolia“, „Cantina“, „Haferspalm“, „Nancy Mirabelle“, „Hauszweitscher“, „Graf Althanns Renetode“, „Bühler Frühzweitscher“, „Oullins Renetode“

### Sträucher erster Ordnung

- Falscher Jasmin (Philadelphus coronatus)
- Fallroum (Rhamnus frangula)
- Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)
- Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Hartflegel (Cornus mas)
- Hasselnuß (Corylus avellana)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Kratzbeere (Rubus caesius)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Pflaumen-Äpfel (Eucyrtus europaea)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Roter Hartflegel (Cornus sanguinea)

### Sträucher zweiter Ordnung

- Apfel-Rose (Rosa rugosa)
- Brombeere (Rubus fruticosus)
- Fitz-Rose (Rosa tomentosa)
- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

### Rank- und Kletterpflanzen

- Echter Wein (Vitis vinifera)
- Glycine (Wisteria sinensis)
- Jelänger-Jelänger (Lonicera carpaticum)
- Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
- Kletterweiden (Parthenocissus tricuspidata)
- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

### Wiesengräser und -kräuter

- Blutrot Storchschnabel (Geranium sanguineum)
- Deutsches Weidelgras (Lolium perenne)
- Echtes Labkraut (Galium verum)
- Gemeine Braunelle (Prunella vulgaris)
- Glatthafer (Arrhenatherum elatius)
- Hopfen-Klee (Medicago lupulina)
- Horn-Klee (Lotus corniculatus)
- Kleiner Wiesenklee (Sanguisorba minor)
- Rot-Klee (Trifolium pratense)
- Schafgarbe (Achillea millefolium)
- Schilf-Schnigge (Festuca ovina)
- Spitz-Wegwarte (Plantago lanceolata)
- Weißer Lichthalm (Silene pratense)
- Wiesen-Labkraut (Galium mollugo)
- Wiesen-Margerite (Chrysanthemum leucanthemum)
- Wiesen-Pippau (Crepis biennis)
- Wiesen-Raspelgras (Poa pratensis)
- Wiesen-Salbei (Salvia pratensis)
- Wiesen-Sauerampfer (Rumex acetosa)
- Wiesen-Schamkraut (Cardenamine pratensis)
- Wiesen-Storchschnabel (Geranium pratense)

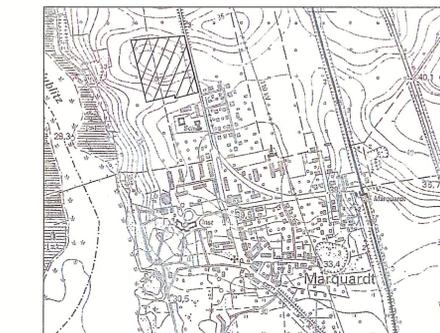
## Verfahrens- und Genehmigungsvermerke

1. Aufstellungsbeschluss  
 Die Gemeindevertretung hat am 25.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen. Dies wurde am 15.06.2000 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Fahrland bekannt gemacht.  
 Neu Fahrland, den 19.10.2001.
2. Anfrage an die Raumordnung  
 Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige gemeinsame Landesplanungsabteilung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 2 Abs. 2 Nr. 3 sowie Art. 12 des Landesplanungsvertrages beteiligt worden.  
 Neu Fahrland, den 19.10.2001.
3. Bürgerbeteiligung  
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 in der Fassung vom 20.03.2001 hat am 21.03.2001 stattgefunden.  
 Neu Fahrland, den 19.10.2001.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.05.2001 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Neu Fahrland, den 19.10.2001.
5. Auslegungsbeschluss  
 Die Gemeindevertretung hat am 26.04.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung beschlossen.  
 Neu Fahrland, den 19.10.2001.
6. Auslegung  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.05.2001 bis zum 28.08.2001 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Neu Fahrland, den 19.10.2001.
7. Abwägung  
 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.07.2001 geprüft. Das Ergebnis wird mitgeteilt.  
 Neu Fahrland, den 19.10.2001.
8. Satzung  
 Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.07.2001 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.  
 Neu Fahrland, den 19.10.2001.
9. Anzeige  
 Die Bebauungsplanung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 246 Abs. 1 a BauGB i.V.m. § 2 BbgBauDG mit dem Schreiben vom 22.10.2001, an der oberen Verwaltungsbehörde angezeigt.  
 Neu Fahrland, den 27.11.2001.

10. Aufsertigung  
 Die Bebauungsplanung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufsertigt.  
 Neu Fahrland, den 27.11.2001.
11. Inkrafttreten  
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.12.2001 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung ist am 17.12.2001 in Kraft getreten.  
 Neu Fahrland, den 18.12.2001.
12. Katasterplanung  
 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 Maßstäbe ist in der Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck)

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, Nr. 1998, S. 137)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (GVBl. I, S. 82)
- Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBauGDG) vom 10.06.1998 (GVBl. I, S. 126)
- Gemeindeordnung für das Land Brandenburg vom 15.10.1993, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2000 (GVBl. I, S. 90)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 12.03.1987, zuletzt geändert am 30.08.1998
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDenkSchG) vom 22.07.1991



## Übersichtskarte Maßstab 1:10.000

Gebiet zum Bescheid vom 08.11.2001 und zur Aufgabenerfüllung vom 23.11.2001  
 A. Schwesede

## Gemeinde Marquardt

Amt Fahrland, Landkreis Potsdam-Mittelmark

## Bebauungsplan Nr. 16

## Wohngebiet "An der Obstplantage"

Stand 24. Juli 2001 Maßstab 1:1.000

Dr. Szamatolski + Partner GbR  
 Landschaftsarchitektur, Stadtplanung, Umweltmanagement, Tourismusentwicklung  
 AV, BDLA, SRL  
 Brunnenstraße 181 10119 Berlin  
 Tel: (030) 288 81 44 Fax: (030) 288 37 47  
 E-mail: Szamatolski.Partner@DLA.de