

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Rechtsgrundlage**
Zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien in der zur Zeit gültigen Fassung herangezogen:
 - Bundes Naturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Festsetzungen im Bebauungsplan**
- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) BauNVO i.d.F. vom 23. Januar 1990**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Kleinsiedlungsgebiet - WS § 2 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse: 1 (ausgebautes Dachgeschoss ist zulässig)
 - Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Garagen und Nebengebäude sind als Grenzbebauung gemäß § 22 (4) BauNVO zulässig.
Für die Zufahrten sind 3m breite Streifen entlang der Nachbargrenze von Bepflanzung freizuhalten.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach Norden durch eine einheitliche Baulinie festgesetzt, nach Süden hin erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch eine Baugrenze.
 - Garagen (§ 9 (1) BauGB, § 12 BauNVO)
Die für die bauliche Anlage erforderliche Anzahl der Stell- oder Garagenplätze ist innerhalb der Baugrenzen auf den Grundstücken herzustellen. Garagen und Stellplätze sind jeweils an gemeinsamer Grenze zu errichten bzw. zusammenzufassen.
 - Nebenanlagen (§ 9 (1) BauGB, § 14 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis max. 10 m² zulässig.
 - Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)
Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschosßfußboden) darf nicht höher als 0,60 m über dem anstehenden natürlichen Terrain liegen, dessen Höhenlage mit 64,5 m ü. NN im Mittel festgelegt wird.
 - Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern (§ 9 (1) 26 BauGB)
Geländeveränderungen durch Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind nur bis zu einem Höhenunterschied von 0,60 m zulässig
 - Anpflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)
Für Anpflanzungen, Grün- und Freiflächen gelten die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen

2.2 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 89 BbgBO)

- Außengestaltung der Gebäude / Fassaden**
Zulässig sind geputzte Fassaden in hell abgetönten Farben oder solche aus Ziegelsichtmauerwerk (Klinker). Holzverkleidungen dürfen max. 25% der Fassadenfläche betragen. Holzhäuser als Blockbauten oder Rahmenkonstruktionen mit Holzverkleidung sind nicht zulässig.
- Dachausbildung**
Dachform und -neigung: Symmetrisches Satteldach, 38° - 55°
Fristrichtung des Wohn- / Hauptgebäudes: parallel zur Mühlenstraße (Ost-West-Ausrichtung)
Krüppelwälrne sind nicht zulässig
Dachdeckung: rote Dachpfannen
Kniestockausbildungen sind zulässig. Kniestöcke (Drempel) dürfen - von Oberkante Rohbodendecke bis Unterkante Sparren, senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen, - 0,75 m nicht überschreiten.
Maximale Firsthöhe: 9,85 m
Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Summe der Dachgauben darf max. 1/3 der Firstlänge betragen. Sog. Dachflächenfenster sind nur zur Rückseite des Hauses zulässig.
Der Dachüberstand im Ortsgang bzw. an der Traufe darf max. 0,5 m betragen.
- Garagen, Nebengebäude**
Auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen können, soweit die dafür ausgewiesenen Flächen ausreichen, in Verbindung mit den Garagen auch Nebengebäude errichtet werden, wenn dadurch jeweils einheitliche Baukörper entstehen.
Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude baulich-gestalterisch anzugleichen. Die Errichtung von von Garagen aus Wellblech oder mit Flachdach ist unzulässig.
Zusammengebaute Grenzgaragen müssen im Einvernehmen so gestaltet werden, dass einheitliche Baukörper entstehen (einheitliche Torhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe, Dacheindeckung).
- Einfriedigungen**
Als Einfriedigungen entlang der Straßen (Mühlenstraße und Birkenweg) sind Metall- oder Holz-Zäune mit senkrechten Sprossen / Stäben / Latten und einer Gesamthöhe von max. 1,20 m über Straßenoberkante gestattet. Vorzugsweise sind Holzzäune aus heimischen Laubgehölzarten zu verwenden.
Die Errichtung von Einfriedigungsmauern, Einfriedigungen aus Maschendraht, Wabensteinen, Metall-Ziergittern o.ä. und raumbildende Pflanzungen aus immergrünen Gehölzen (z.B. Thuja, Fichten) ist unzulässig. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen ist nur zwischen den Grundstücken zulässig.

2.3 Grünordnerische Festsetzungen (Pflanzgebote) (§ 9 (1) 25 BauGB)

- Die auf öffentlichem Grund als Ausgleichsmaßnahme eingetragene Begrünung "Anpflanzung von Bäumen" ist mit folgender Art durchzuführen
Insgesamt sind 14 Bäume zu pflanzen
Aesculus hippocastanum Roßkastanie (rot und weiß blühend)
- Private Grün- und Freiflächen
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein mittel- bis großkroniger, heimischer Laubbbaum pro 250 qm Grundstücksfläche (vgl. Pflanzvorschl. zu pflanzen

BÄUME (Pflanzvorschl.)

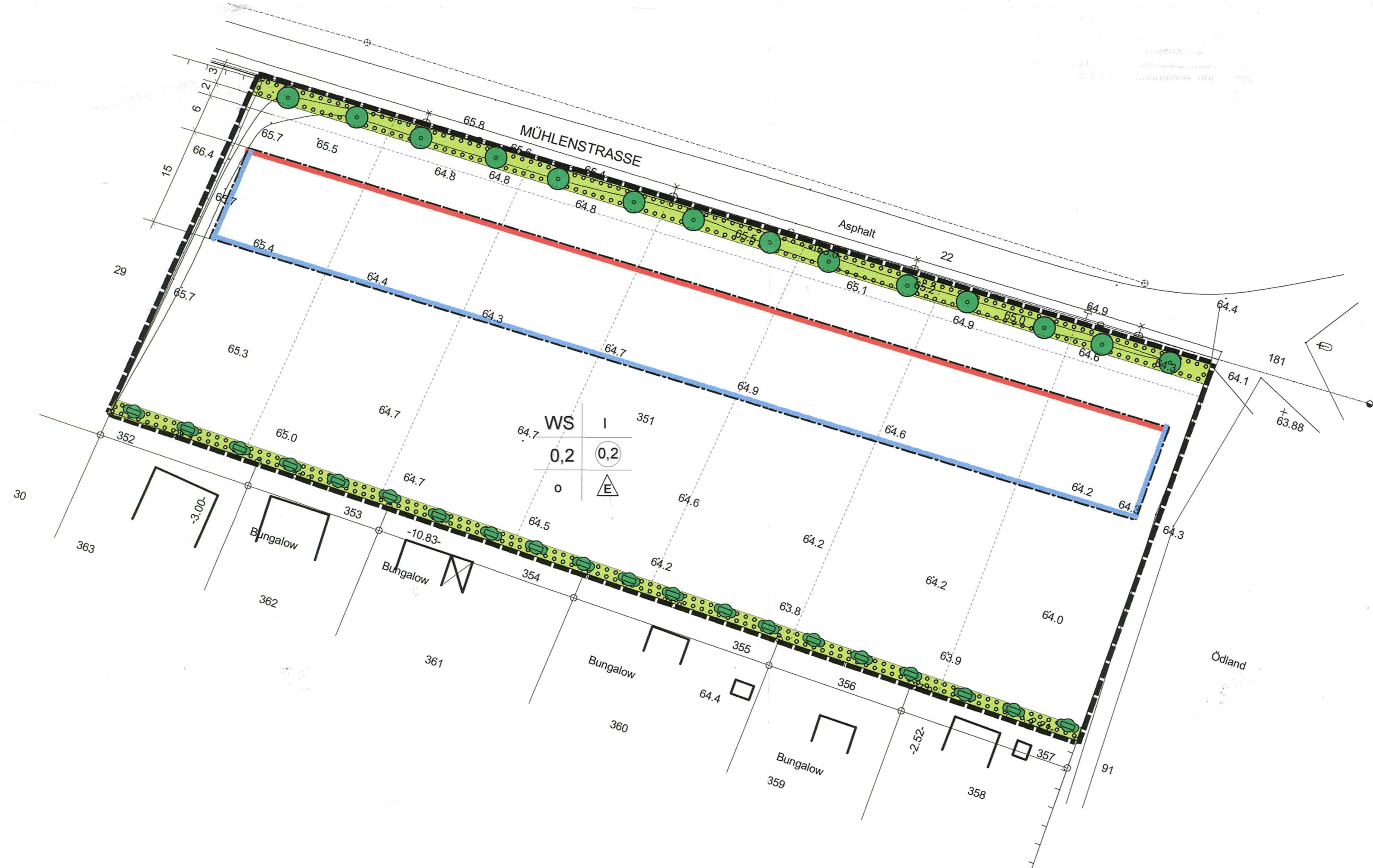
vorzugsweise Obstbäume, regionaltypische Sorten als Hochstamm, außerdem

Acer i.S.	Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia i.S.	Linde

Zur Ein- und Durchgrünung sowie Anpflanzung an den Grundstücksgrenzen sind auf privatem Grund standortgerechte, heimische Bäume (s. Pflanzvorschl. Bäume) und Sträucher folgender Arten zu pflanzen:

STRÄUCHER	Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Kornelkirsche
Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Haselnuss
Corylus avellana	Zweigflüger Weißdorn
Crataegus laevigata	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus montana	Liguster
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Hunds-Rose
Rosa canina	Brombeere
Rubus fruticosus	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Fleider
Syringa vulgaris	Schneeball
Viburnum i.S.	

- Der Anteil von immergrünen Bäumen und Sträuchern an dem gesamten Bestand (Bezugsgröße: Gesamtzahl der Pflanzungen) soll 20% nicht übersteigen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Als Trenn- oder Schutzgrün zu angrenzenden bebauten, aufwertungs- und landschaftsbildenden sowie zum Aufbau eines Biotopverbundelementes ist an der südlichen Grundstücksgrenze eine Anpflanzung mit unregelmäßiger Anordnung von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Ausbildung der Anpflanzung hat als lockere, 3m tiefe Folge von Bäumen und Sträuchern (Heckenstruktur) zu erfolgen. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
Bepflanzungsvorschläge und Pflanzqualitäten entsprechend den Listen zu den privaten Grün- und Freiflächen (vgl. Pkt.2)
- Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verrichtung oder Vergeudung zu schützen (Zwischenlagerung auf Mietern mit Ansaat einer Zwischenbegrünung; Mietenhöhe max. 1,5m)



Festsetzungen

Grenze des baulichen Geltungsbereiches des B-Planes
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Baulinie (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und 22 BauGB)
 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
 Bäume anpflanzen
 Sonstige Bepflanzungen anpflanzen
 Information zur möglichen Flurstücksaufteilung

WS	I	
0,2	0,2	Kleinsiedlungsgebiet / eingeschossige Bebauung
0		Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
0		offene Bebauung / Einzelhäuser

Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen, sowie Straßen und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die Gemeindevertretung Madlitz-Wilmersdorf hat in ihrer Sitzung am 17.09.2002 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung wurde am 04.06.2002 gestellt.

Die Gemeindevertretung Madlitz-Wilmersdorf hat in ihrer Sitzung am 14.05.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 111 vom 01.06.2002

Die Gemeindevertretung Madlitz-Wilmersdorf hat in ihrer Sitzung am 20.06.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung beschlossen.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.07.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Satzung ist am 28.06.2003 in Kraft getreten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.08.2002 bis 09.09.2002 während folgender Zeiten:

Mo, Mi, Do	von 8.00-12.00 Uhr u. 13.00-16.00 Uhr
Di	von 8.00-12.00 Uhr u. 13.00-18.00 Uhr
Fr	von 8.00-12.00 Uhr

gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung, ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 113 vom 01.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.09.2002 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.09.2002 bestätigt.