Ergänzung der Maßgaben des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen vom 26.06.1996

1.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind im Plan zeichnerisch festgelegt.

Pflanzenliste

1. Geeignete Hochstämme

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Qualität: Hochstämme mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16-18 cm

2. Gehölze für freiwachsende Hecken und Gebüschanpflanzungen

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Populus tremula	Espe
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Schneeball

2.4

Begrünung:

Für jeweils 4 Stellplätze ist mindestens ein Großbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16-18 cm zu pflanzen.

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

2.5 Für das gesamte Planungsgebiet (außer Bruchwald, Wasserflächen und Beetzsee-Insel) gilt:

Pro 500 m² Einzelgrundstücke sind mind. 1 Großbaum, 2 Kleinbäume und 10 Großsträucher zu pflanzen und zu erhalten (Bestand wird angerechnet)

1. Geeignete Großbäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

2. Geeignete Kleinbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Weiß- und Rotdorn-Arten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
sowie Obstbäume	

3. Geeignete Großsträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

1.9 Durch die Überarbeitung der Planzeichnung "Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB" entfällt die ursprüngliche Festsetzung 1.9.

2.1 Fassadengestaltung

Für Gebäude, Garagen und überdachte Stellplätze gilt:
Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind mindestens zu 80 % mit mineralischem Putz, in Holz oder in Klinker auszuführen.
Unzulässig sind alle glatten und glänzenden Flächen wie Fliesen, Platten, Kunststoff und Metalloberflächen.

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen.

2.6 Einfriedigungen der Baugrundstücke (§ 10 BbgBO)

Einfriedigungen (Zäune, Mauern, etc.) sind mind. 1 m hinter den festgesetzten Verkehrsflächen abzurücken. Der verbleibende 1 m Streifen ist zu bepflanzen. Eine Befestigung dieses Streifens ist unzulässig.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR	Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

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

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß §§ 16, 18 u. 20 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gemäß §§ 17 u. 19 BauNVO
0,6	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gemäß §§ 17 u. 20 BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

	überbaubare Grundstücksfläche
o	offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
	Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO
DN	Dachneigung 25° bis 45° als Mindest- und Höchstmaß

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Erschließungsstraße
	Fußwege
P	öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

	Uferschutzzone 50 m ~~Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB~~
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO

Bestand, Nachrichtliche Angaben und Darstellungen

	Flurstücksgrenze
z.B. 307	Flurstücksnummer
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	vorhandene Gebäude
	Spielplatz

Darstellungen und Festsetzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes haben nur nachrichtlichen Charakter

ergänzende Planzeichenerläuterungen

	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Angaben der Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan hat nachfolgende Rechtsgrundlagen:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs-und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I S 466) und
die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990.
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 1.6.1994

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO

In den Wohngebäuden sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

~~**1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**~~

~~Die Abstandsflächen werden nach § 6 BbgBO festgesetzt.~~

1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

~~Außenerschließungsstraße ist der Freiheitsweg, die Haupterschließung erfolgt über die Beetzseestraße und die Wohngebietserschließung über die Seehofstraße bzw. Parkstraße.~~

~~Die Haupterschließungs- und Erschließungsstraßen sind als Mischmakadamdecken aus Asphalt mit einseitigem Quergefälle herzustellen. Der Wasseranfall wird durch Betonmuldenrinnen aufgenommen; über Straßeneinläufe gelangt das Regenwasser in den Beetzsee.~~

~~In einigen Bereichen der Straße gelangt das Regenwasser über seitlich hergestellten Schotterrasen oder Rasengittersteinflächen zur Versickerung.~~

~~Alle Straßen sind als verkehrsberuhigte Zone nach § 325 StVO herzurichten.~~

Öffentliche Parkplätze:

Im Bereich der öffentlichen Parkplätze sind sämtliche Flächenbefestigugnen mit Bodenbelägen auszuführen, die mind. 25 % wasserdurchlässig sind (erlaubt sind: Pflaster mit mineralischem Unterbau, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt).

Begrünung:

Nach jedem zweiten Parkplatz ist ein Großbaum nach Pflanzenliste für Ortsrandlagen zu pflanzen. Die Baumscheibe muß eine Größe von mind. 4 qm aufweisen.

~~**1.4 Geländeverfüllung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 26 BauGB)**~~

~~Im Geltungsbereich sind Auffüllungen als Geländemodellierungsmaßnahme bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig (ausgenommen im Bereich von bestehenden erhaltenswerten Bäumen).~~

~~**1.5 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**~~

~~Das Anpflanzen von Bäumen ist im Plan zeichnerisch festgelegt. Anzahl und Standort sind verbindlich.~~

~~Detaillierte Angaben zur Pflanzenwahl, Größe und Zusammensetzung sind in der schriftlichen Festsetzung 2.5 und im Gestaltungs- und Grünkonzept (Kap. 3.3) formuliert.~~

Siehe Ergänzung

~~**1.6 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**~~

~~Spezielle Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern und Uferstreifen sind im Plan zeichnerisch festgelegt. Besonders erhaltenswerte Einzelbäume sind speziell gekennzeichnet.~~

~~Darüber hinaus genießen alle Bäume im Geltungsbereich, die einen Stammdurchmesser (gemessen in 1 m Höhe) von mehr als 20 cm aufweisen und nicht in einem Baufenster stehen, Bestandsschutz und sind zu pflegen und zu erhalten. Dies gilt auch für die Bäume, die nicht einzeln als erhaltenswerte Bäume speziell gekennzeichnet sind.~~

~~**1.7 Flächen, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**~~

~~Festsetzungen nach dem BNatSchG werden Bestandteil des Bebauungsplanes.~~

~~Das Betreten des Naturschutzgebietes (Beetzsee-Insel) ist untersagt. Ebenso ist jeglicher Eingriff in das Naturschutzgebiet sowie das Anlegen von Booten , Angeln etc. unzulässig.~~

~~Nach § 20 c BNatSchG stehen Naßwiesen, Röhrichtzonen, Bruchwälder, Moore und Sümpfe generell unter Naturschutz.~~

~~In den Gebieten, die dem BNatSchG unterliegen, ist jegliche Freizeit- und Erholungsnutzung (auch die sogenannte ruhige bzw. sanfte Erholung) ausgeschlossen. Grillen, Zelten und Lagern, bauliche Einrichtungen sowie der Einsatz von Düngemitteln , Insektiziden, Herbiziden etc. sind verboten.~~

~~**1.8 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**~~

~~Die Herstellung von Stellplätzen erfolgt nach § 52 BbgBO. Der notwendige Stellplatzbedarf richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums Baden-Württemberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze v. 8.12.1986~~

~~Detaillierte Angaben zur Gestaltung und Begrünung der Stellplätze sind in einer örtlichen Bauvorschrift geregelt (siehe schriftliche Festsetzung 2.4).~~

Siehe Ergänzung

~~**1.9 Schutzzonen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**~~

~~Zur baulichen Freihaltung von Gewässern ist innerhalb der Ortslagen ein Abstand von 50 m als Schutzzone ausgewiesen. Diese Schutzzone bezieht sich auf die Flurstücke 263, 264, 265, 266 und 267. Für das Flurstück 267 ist eine geringfügige Unterschreitung gemäß Planzeichnung zulässig. Im östlichen Bereich (außerhalb bereits existenter Bebauung) ist ein Schutzabstand von 100 m ausgewiesen.~~
~~Innerhalb der Uferschutzzone sind eventuell interne Einzäunungen so vorzusehen, daß sie weder vom Straßenraum noch vom Uferbereich ersichtlich sind. Deshalb muß die Einzäunung mindestens 1 m zurückgesetzt werden. Der Abstandstreifen ist zu bepflanzen.~~

Ersatzmaßnahmen

Durch den Wegfall von maximal 21 Bäumen mit einem durchschnittlichen Stammdurchmesser von ca. 17 - 20 cm nördlich der Seehofstraße, sind als Ersatz, entlang des Dammweges 42 Stieleichen auf die 6 m breite Wegeparzelle im Abstand von 10 m anzupflanzen, so daß eine gesäumte Allee entsteht.
Pflanzqualität: Gehölze Hst. 3xv. m. Db. StU 14-16. Bei der Bepflanzung ist die DIN 18916 zu beachten. Bei Abgang der Gehölze in den ersten 5 Jahren ist Ersatz zu pflanzen.

Der nördlich gelegene Wanderweg ist durch geeignete Maßnahmen für den PKW-Verkehr unpassierbar zu machen (z.B. durch Aufstellung eines großen Findlings) um einen Ausgleich für die Störungen und Beunruhigung auf die angrenzenden Wasserflächen zu vermindern.

2.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 der Brandenburgischen Bauordnung)

Siehe Ergänzung

~~**2.1 Fassadengestaltung**~~

~~Für Gebäude, Garagen und überdachte Stellplätze gilt:~~
~~Die Hauptfassadenflächen sind mindestens zu 80 % mit mineralischem Putz, in Holz oder in Klinker auszuführen.~~
~~Unzulässig sind alle glatten und glänzenden Flächen wie Fliesen, Platten, Kunststoff und Metalloberflächen.~~

~~Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen.~~

2.2 Dachgestaltung

Bei Wohn- und Nebengebäuden sind nur geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung ist von 25° bis 45° als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Eindeckung hat mit Dachdeckungsmaterialien im Ziegelformat zu erfolgen.
Garagen sind als Flachdach zulässig. Für Garagen mit Flachdächern ist auch eine Begrünung zulässig.

2.3 Antennen

Es ist nur eine Außenantenne pro Gebäude zulässig. Parabolantennen sind aus gestalterischen Gründen nicht erlaubt, wenn der Anschluß an das Breitbandkabel möglich ist.

2.4 Garagen und Stellplätze

~~Die Herstellung von Garagen wird entsprechend § 52 BbgBO festgesetzt (siehe schriftliche Festsetzungen 2.1 und 2.2).~~

Bauliche Ausführung von Stellplätzen:

Sämtliche Flächenbefestigungen sind mit Bodenbelägen auszuführen, die mind. 25 % wasserdurchlässig sind (erlaubt ist: Pflaster mit mineralischem Unterbau Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt).

Bauliche Ausführung von Überdachungen:

~~Die Gestaltung von überdachten Stellplätzen wird entsprechend § 52 BbgBO festgesetzt (siehe schriftliche Festsetzung 2.1).~~ Das Tragwerk muß als Holzkonstruktion ausgeführt werden.

Begrünung:

Für jeweils 4 Stellplätze ist mindestens ein Großbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. ~~Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste für Ortsrandlagen im Anhang zu erfolgen.~~

2.5 Gestaltung der Freiflächen (BauO)

Für das gesamte Planungsgebiet (außer Bruchwald, Wasserflächen und Beetzsee-Insel) gilt:

~~Pro 500 qm Einzelgrundstücksfläche sind mind. 1 Großbaum, 2 Kleinbäume und 10 Großsträucher gemäß der Pflanzenliste für feuchte Standorte im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten (Bestand wird angerechnet).~~

Siehe Ergänzung

~~**2.6 Einfriedigungen der Baugrundstücke (§ 10 BbgBO)**~~

~~Einfriedigungen (Zäune, Mauern, etc.) sind mind. 1 m von der Straßenkante abzurücken. Der verbleibende 1 m Streifen ist zu bepflanzen. Eine Befestigung dieses Streifens ist unzulässig.~~

~~**2.7 Ordnungswidrigkeiten (BauO)**~~

~~Ordnungswidrig im Sinne § 87 BbgBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 87 BbgBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.~~

VERFAHRENSVERMERKE

Für die Planänderung und die Planfertigung.

Porta Westfalica/Genthin, den 07. April 1995

planQUADRAT
32457 PORTA WESTFALICA, DELIUSSTRASSE 5, TEL. 0 57 22/2 51 06 +2 71 28, FAX 0 57 22/2 40 19 +2 52 18
39307 GENTHIN, DÜRERSTRASSE 14, TEL. 0 39 33/80 35 61, FAX 0 39 33/80 35 62

Der katastermäßige Bestand am 28.5.96 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Butzow, 28.5.96 (Stempel: Andreas Kochmann, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) A. Kochmann
Ort, Datum, Unterschrift

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brielow beschloß in ihrer Sitzung am **29.03.1995** den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am **31.03.1995**

Brielow, d. 28.05.1996 — Der Bürgermeister
Butzow, d. 29.05.1996 — (Siegel: Amt Beetzsee, Landkreis Potsdam-Mittelmark) — Die Amtsdirektorin

Der Entwurf der 3. vereinfachten Änderung sowie der geänderte Entwurf wurden am **31.05.1995 / 06.11.1995** gebilligt.

die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am **02.06.1995 / 08.11.1995**.

Brielow, d. 28.05.1996 — Der Bürgermeister
Butzow, d. 29.05.1996 — (Siegel) — Die Amtsdirektorin

Die Beteiligung der Eigentümer der von der Änderung betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie der von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange ist durchgeführt worden.

Brielow, d. 28.05.1996 — Der Bürgermeister
Butzow, d. 29.05.1996 — (Siegel) — Die Amtsdirektorin

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brielow hat die Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 13 und 10 BauGB in ihrer Sitzung am **13.03.1996** als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Brielow, d. 28.05.1996 — Der Bürgermeister
Butzow, d. 29.05.1996 — (Siegel) — Die Amtsdirektorin

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brielow ist den 5 Maßgaben des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen vom 26.06.1996 in ihrer Sitzung am 28.08.96 beigetreten.

Brielow, d. 29.08.1996 — Der Bürgermeister
Butzow, d. 02.09.1996 — (Siegel) — Die Amtsdirektorin

GEMEINDE BRIELOW

Bebauungsplan Nr. 1

Wohnpark - Am Seehof -

Mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

3. vereinfachte Änderung

(Stempel: Land Brandenburg, Landesamt für Bauen, Bautechnik u. Wohnen) zum Bescheid v. 26.06.96 A. Gemund (Rangk)

Maßstab 1: 1000

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Angaben der Rechtsgrundlagen und die textlichen Festsetzungen
Beigefügt ist eine Begründung

PW/Genthin, d. 04.03.1996

planQUADRAT
32457 Porta Westfalica, Deliusstr. 5
39307 Genthin, Dürerstraße 14