

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaunVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I, Nr. 39).

**Zeichenerklärung**

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

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)	Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 private Grünfläche  
 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
 Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Leitungseigentümers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Nutzungsartengrenze
- vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

**Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

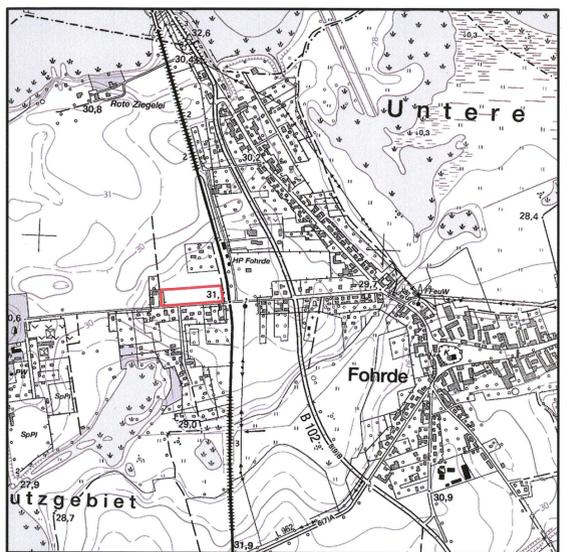
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 4 BauNVO:
  - Zulässig sind:
    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen.
  - Nicht zulässig sind:
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen.
- Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Das Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß ist für Dachüberstände, Gesimse und Vorbauten wie Balkone und Erker zulässig, wenn sie nicht mehr als 2,00 m von der Außenwand hervortreten und max. 1/3 der Gebäudelänge des Haupthauses betragen.
- Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO:
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze unzulässig.
- Mindestmaße für die Größe und Tiefe der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Die Tiefe der Baugrundstücke muss mindestens 52 m betragen, mit Ausnahme der an die festgesetzte Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke, deren Tiefe mindestens 50 m betragen muss.
- Die Größe des östlichsten Baugrundstückes muss mindestens 2.300 m² betragen.
- Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B, sowie zwischen den Punkten C, D, E, und F zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
  - Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
  - Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. (§ 54 (4) BbgWG in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)
  - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
  - Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen der Bahnstrecke zugewandte schutzbedürftige Räume keine Fensteröffnungen haben.
  - Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
    - Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist innerhalb der Pflanzfläche 1 mit einer Größe von 790 m² eine 5 m breite Landschaftshecke zu entwickeln. Pro vollendete 20 lfd. m sind 48 Sträucher und 5 Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher und Heister hat untereinander 1,5 m und zwischen den Reihen 1 m zu betragen. Für die Gehölzpflanzungen sind jeweils Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste 1 zu verwenden.
    - Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Pflanzfläche 2 mit einer Breite von 20 m als Gehölzpflanzung zu entwickeln. Es sind 500 Sträucher und 120 Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher und Heister hat untereinander 1,5 m und zwischen den Reihen 1 m zu betragen. Für die Gehölzpflanzungen sind jeweils Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Der Gehölzpflanzung ist entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ein 1,5 m breiter gehölzfreier Krautsaum vorzulagern.
    - Innerhalb der Pflanzfläche 3 mit einer Größe von 2.700 m² ist eine Streubewiese zu entwickeln. Auf der Fläche sind 33 Obstgehölze entsprechend der Pflanzqualitäten und alten Sorten gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Davon entfallen auf die Flurstücke folgende Stückzahlen:  
 Flst. 492 / 4 Stück  
 Flst. 493 / 4 Stück  
 Flst. 494 / 4 Stück  
 Flst. 495 / 4 Stück  
 Flst. 692 / 17 Stück

**Hinweise:**

PFLANZLISTE 1 Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
<b>HEISTER</b>		
Acer campestre	Feld-Ahorn	Hei., 2 x v., H. 100 - 150 cm
Carpinus betulus	Hainbuche	Hei., 2 x v., H. 100 - 150 cm
Malus sylvestris	Wild-Äpfel	Hei., 2 x v., H. 100 - 150 cm
Prunus avium	Vogelkirsche	Hei., 2 x v., H. 100 - 150 cm
Pyrus pyramidalis	Wild-Birne	Hei., 2 x v., H. 100 - 150 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei., 2 x v., H. 100 - 150 cm
<b>STRÄUCHER</b>		
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Ligustrum vulgare	Liguster	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Prunus spinosa	Schlehe	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Rosa canina	Hunds-Rose	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Rubus scio Rubus	Brombeere	2 j. bewurzelter Ausläufer
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
<b>PFLANZLISTE 2</b>		
<b>HEISTER</b>		
Carpinus betulus	Hainbuche	Hei., 2 x v., H. 125 - 150 cm
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Hei., 2 x v., H. 125 - 150 cm
Quercus robur	Stiel-Eiche	Hei., 2 x v., H. 125 - 150 cm
Tilia cordata	Winter-Linde	Hei., 2 x v., H. 125 - 150 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei., 2 x v., H. 100 - 150 cm
<b>STRÄUCHER</b>		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Crataegus monogyna	Wegflügeliger Weißdorn	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Mahonia aquifolium	Mahonie	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Prunus spinosa	Schlehe	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Prunus laurocerasus 'Zabeliana'	Schmalblättrige Lorbeer-Kirsche	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Pyracantha coccinea 'Red Column'	Feuerdorn 'Red Column'	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Pyracantha hybrida 'Orange Charming'	Feuerdorn 'Orange Charming'	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Rosa canina	Hunds-Rose	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Rubus fruticosus	Brombeere	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Salix purpurea	Purpur-Weide	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
<b>PFLANZLISTE 3</b>		
<b>OBSTBÄUME</b>		
Äpfel		
Bohnapfel	Bohnapfel	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
Bökenapfel	Bökenapfel	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
Dülmener Rosenapfel	Dülmener Rosenapfel	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
Kaiser Wilhelm	Kaiser Wilhelm	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
Weißer Klarapfel	Weißer Klarapfel	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
<b>Birnen</b>		
Muskatellerbirne	Muskatellerbirne	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
Blumenbachs Butterbirne	Blumenbachs Butterbirne	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
<b>Pflaumen</b>		
Anna Späth	Anna Späth	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
Hauszwetschke	Hauszwetschke	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
Wangenheims Frühzwetschke	Wangenheims Frühzwetschke	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
<b>Kirschen</b>		
Dännisens Gelbe Knorpelkirsche	Dännisens Gelbe Knorpelkirsche	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
Große lange Loikirsche	Große lange Loikirsche	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
Große Schwarze Herzkirsche	Große Schwarze Herzkirsche	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
Kassins Frühe Herzkirsche	Kassins Frühe Herzkirsche	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm

**Verfahrensvermerke**

- 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 neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Wskanzlitz den 05.06.2013  
 ObvI .....
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2012 einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom 22.11.2012 bis 07.12.2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, Ortsüblich gemäß § 3 (2) BauGB am 22.11.2012 bekanntgemacht worden.  
 P. Steinbrecher den 20.06.2013  
 Amtsdirektor .....
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.06.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.  
 P. Steinbrecher den 20.06.2013  
 Amtsdirektor .....
- Der Bebauungsplan wird als Satzung gemäß § 5 GO am 20.06.2013 ausgefertigt.  
 P. Steinbrecher den 20.06.2013  
 Amtsdirektor .....
- Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der Auskunft über den Inhalt erteilt wird, sind am 20.06.2013 Ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fähigkeit und das Erbrecht von Entschädigungsansprüchen (§ 44 (3) BauGB) hingewiesen worden.  
 P. Steinbrecher den 20.06.2013  
 Amtsdirektor .....



Stadt Havelsee  
 Amt Beetsee, Landkreis Potsdam - Mittelmark

Bebauungsplan "August - Bebel - Straße"  
 Ortsteil Fohrde

Planverfasser:  
  
 Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH  
 Vor dem Mühlentor 1  
 14712 Rathenow

Maßstab: 1 : 500  
 Stand: 22.11.2012  
 Projekt-Nr.: 4011015