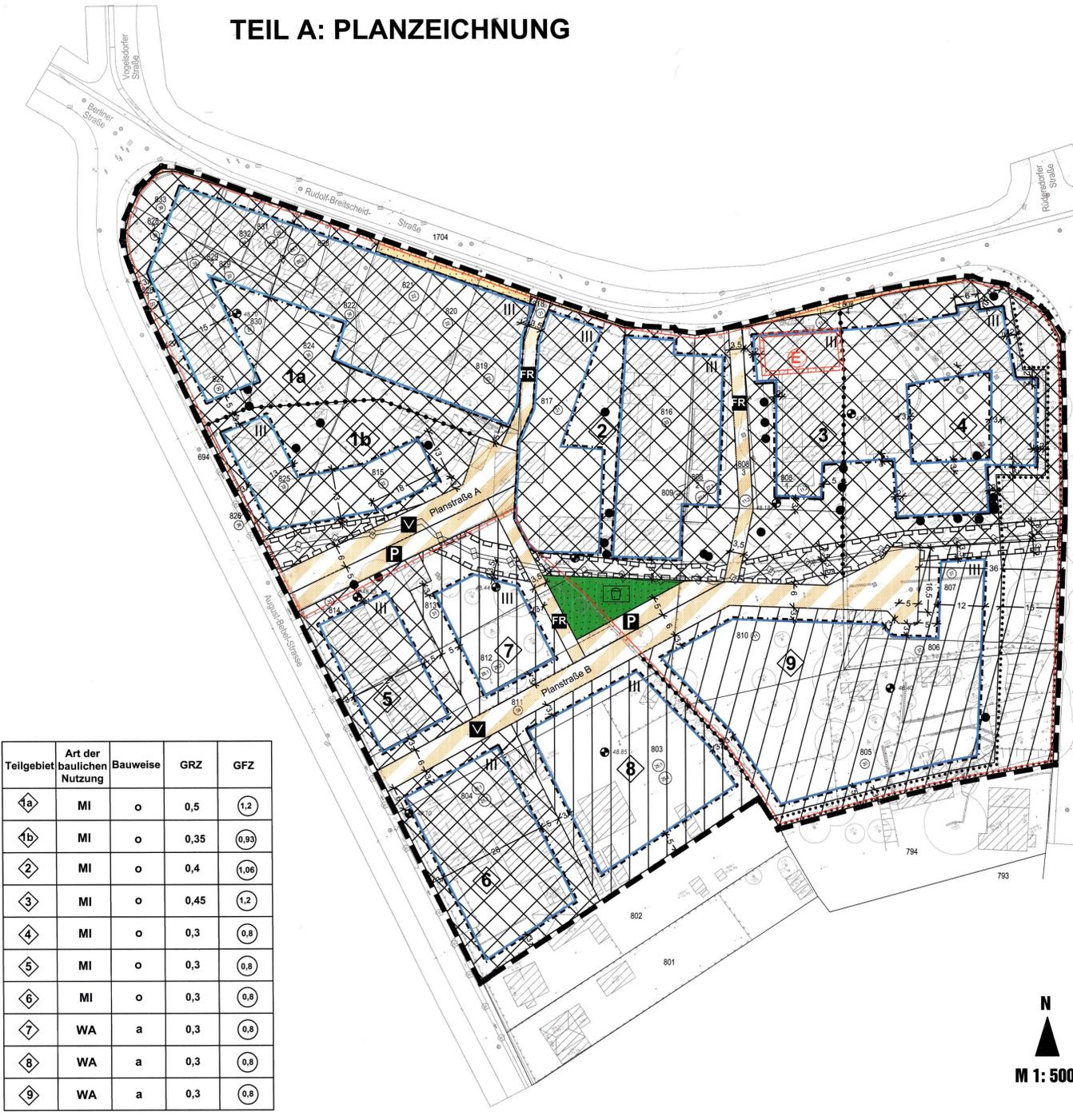


TEIL A: PLANZEICHNUNG



| Teilgebiet | Art der baulichen Nutzung | Bauweise | GRZ | GFZ |
|------------|---------------------------|----------|------|------|
| 1a | MI | o | 0,5 | 1,2 |
| 1b | MI | o | 0,35 | 0,83 |
| 2 | MI | o | 0,4 | 1,06 |
| 3 | MI | o | 0,45 | 1,2 |
| 4 | MI | o | 0,3 | 0,8 |
| 5 | MI | o | 0,3 | 0,8 |
| 6 | MI | o | 0,3 | 0,8 |
| 7 | WA | a | 0,3 | 0,8 |
| 8 | WA | a | 0,3 | 0,8 |
| 9 | WA | a | 0,3 | 0,8 |



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe und als zulässige Firsthöhe über den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt der einzelnen Teilgebiete wie folgt festgesetzt:

| | | |
|-------------------------|-----|------|
| Zahl der Vollgeschosse | II | III |
| zulässige Traufhöhe (m) | 3,5 | 6,5 |
| zulässige Firsthöhe (m) | 9,5 | 11,5 |

- In den Gebieten mit abweichender Bauweise können Gebäude von höchstens 20 m Länge errichtet werden; die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Terrasse, Wintergarten, Eingangstreppe) um bis zu 1,5 m ist zulässig.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete ist eine Mindestbepflanzung vorzunehmen, in dem je 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten ist. Vorhandene Gehölze sind auf die Mindestbepflanzung anzurechen, sofern es sich um Arten gemäß Pflanzliste handelt.
- Stellplätze sowie Parkflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit Bäumen zu gliedern. Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten.
- Innerhalb der Flächen mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze der Pflanzliste zu ersetzen. Die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist unzulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 25 % der Fassadenflächen mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen; Flachdächer ab einer Größe von 25 qm sind zu begrünen.
- Innerhalb der Planstraße B sind in einem Abstand von mindestens 15 m und höchstens 20 m Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) anzupflanzen.
- Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm anrechenbar.

Pflanzliste

| | | |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Bäume: | Acer campestre | Feldahorn |
| | Acer platanoides | Spitzahorn |
| | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| | Betula pendula | Sandbirke |
| | Carpinus betulus | Hainbuche |
| | Fagus sylvatica | Rotbuche |
| | Fraxinus excelsior | Gem. Esche |
| | Prunus avium | Vogelkirsche |
| | Prunus padus | Auen-Traubenkirsche |
| | Quercus robur | Stieleiche |
| | Salix alba | Silber-Weide |
| | Salix x rubens | Hohe Weide |
| | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| | Tilia cordata | Winterlinde |
| | Ulmus glabra | Bergulme |
| | Ulmus laevis | Flatterulme |
| | Ulmus minor | Feldulme |
| Alle Arten an Obstbäumen | | |

| | | |
|-------------------|--------------------------|-------------------------|
| Sträucher: | Cornus sanguinea | Roter Hatriegel |
| | Corylus avellana | Häselnuß |
| | Crataegus laevigata agg. | Zweigflügel Weißdorn |
| | Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| | Euconymus europaea | Gem. Spindelstrauch |
| | Lonicera xylosteum | Schlehe |
| | Prunus spinosa | Heckenkirsche |
| | Rhamnus catharticus | Schlehe |
| | Rhamnus frangula | Purpier-Kreuzdorn |
| | Rosa canina agg. | Faulbaum |
| | Rosa corymbifera | Hunds-Rose |
| | Rosa rubiginosa | Hecken-Rose |
| | Rosa tomentosa | Wein-Rose |
| | Rubus caesius | Filz-Rose |
| | Salix caprea | Kratzbeere |
| | Salix cinerea | Salweide |
| | Sambucus nigra | Graue Weide |
| | Viburnum opulus | Schwarzer Holunder |
| | | Gewöhnl. Schneeball |

- Die Befestigung von Fußwegen, Zufahrten sowie Stellplätzen ist nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO)

- Bei Hauptgebäuden sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 35° bis höchstens 45° zulässig. Dacheindeckungen sind nur in roter, rotbrauner und rotbrauner Farbgebung zulässig. Untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude (Erker, Vordächer, Wintergarten u.ä.) können eine andere Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung aufweisen.
- Bei der Außenhaut- bzw. Fassadengestaltung für die Hauptgebäude sind folgende Materialien zulässig:
 - Klinker- bzw. Vormauerziegel in roter, rotbrauner, rotbrauner und gelber Farbgebung;
 - Putz mit folgender Farbgebung:
 - RAL-Farben: Grünbeige (RAL 1000); Beige (RAL 1001); Sandgelb (RAL 1002); Perlweiß (RAL 1013); Eifenbein (RAL 1014); Hellelfenbein (RAL 1015); Ocker-gelb (RAL 1024); Pastelgelb (RAL 1034); Weißgrün (RAL 5019); Kieselgrau (RAL 7032); Lichtgrau (RAL 7035); Seidengrau (RAL 7044); Telegrau (RAL 7047); Cremeweiß (RAL 9001); Grauweiß (RAL 9002); Signalweiß (RAL 9003); Reinweiß (RAL 9010); Papyrusweiß (RAL 9018).
Untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude (Erker, Veranda, Wintergarten u.ä.) können eine andere Material- und Farbgestaltung aufweisen.
- Werbeanlagen dürfen das Erdgeschoss um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Die Flurstücke 806, 807, 808/1 bis 808/4, 809, 810 bis 827, 828/1, 828/2, 829/1, 829/2, 830 bis 833 der Flur 4 befinden sich innerhalb des Bodendenkmals Nr. 17 "Ortslage, kleines Sack- und Angerdorf Woltersdorf".

- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- Abgrenzung Sanierungsbereich gemäß Satzung vom 18.05.1995
 - Flurstücksgrenzen; Flurstücksnummer
 - Umlegung - Schlüsselnummer
 - vorhandene bauliche Anlagen
 - eingemessener Höhenpunkt
 - vorhandene Böschung
 - eingemessener Baumbestand

HINWEISE

- ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE:**
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skeletreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 DschBbg unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen; bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle sicherzustellen und mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 DschBbg).
- SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN:**
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Befestigungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzellamungen und Mäueren sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.
- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN:**
Ordnungswidrig im Sinne des § 79 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften II. bis III. verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 79 Abs. 5 BbgBO geahndet werden.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt 1998, S. 137f., zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1250)
- Verordnungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Bauzutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 486)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZ 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1153)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. vom 05. September 2001 (BGBl. I, S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002 (BGBl. I, S. 1914)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i.d.F. vom 18. Juli 2003 (GVBl. I, S. 210), zuletzt geändert am 09. Oktober 2003 (GVBl. S. 273)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG)** in der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 62)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IUW-Richtlinie im Land Brandenburg und zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften** i.d.F. vom 10. Juli 2002 (GVBl. I, S. 62)
- Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzes im Land Brandenburg (BbgDSchG)** vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215)

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert und genehmigt worden. Daher hat der geänderte / ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2003, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung zu den geänderten und ergänzten Teilen in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt. Dabei sind Änderungen und Ergänzungen der öffentlichen Auslegung vorgeschrieben worden. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Die von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur nochmaligen Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert und genehmigt worden. Daher hat der geänderte / ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2003, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung zu den geänderten und ergänzten Teilen in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt. Dabei sind Änderungen und Ergänzungen der öffentlichen Auslegung vorgeschrieben worden. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Die von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur nochmaligen Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert und genehmigt worden. Daher hat der geänderte / ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2003, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung zu den geänderten und ergänzten Teilen in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt. Dabei sind Änderungen und Ergänzungen der öffentlichen Auslegung vorgeschrieben worden. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Die von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur nochmaligen Stellungnahme aufgefordert worden.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
- TEILGEBIETSNUMMER, z.B. Teilgebiet 1
- GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO) z.B. GRZ 0,30
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 20 BauNVO) z.B. GFZ 0,6
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 und 20 BauNVO) z.B. II (höchstens)
- HÖHENBEZUGSPUNKT (§ 18 BauNVO) z.B. 47,65 ü. NHN

- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBE-GRENZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (Mischfläche)
- PARKFLÄCHE
- FUSS- UND RADWEG
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- ABWASSERDRUCKLEITUNG unterirdisch

- ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Spielplatz
- ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- FLÄCHEN MIT DER BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- ZU ERHALTENDE BÄUME
- UMGRENZUNG ERHALTUNGSBEREICH (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DES ZUSTÄNDIGEN ERSCHLIESSUNGS-TRÄGERS

VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom ... eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Woltersdorf, den ... (Bürgermeister)

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Woltersdorf, den ... (Bürgermeister)

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

Woltersdorf, den ... (OBV)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom ... bis ... durchgeführt worden.

Woltersdorf, den ... (Bürgermeister)

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2003 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt.

Woltersdorf, den ... (Bürgermeister)

Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Woltersdorf, den ... (Bürgermeister)

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Woltersdorf, den ... (Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert und genehmigt worden. Daher hat der geänderte / ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2003, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung zu den geänderten und ergänzten Teilen in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt. Dabei sind Änderungen und Ergänzungen der öffentlichen Auslegung vorgeschrieben worden. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Die von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur nochmaligen Stellungnahme aufgefordert worden.

Woltersdorf, den ... (Bürgermeister)

Die Gemeindevertretung hat die zu den Änderungen und Ergänzungen vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahme der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Woltersdorf, den ... (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.

Woltersdorf, den ... (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Woltersdorf, den ... (Bürgermeister)

Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Woltersdorf, den ... (Bürgermeister)

Gemeinde Woltersdorf
Bebauungsplan Nr. 022
"Südlicher Ortskern"
M 1: 500

planungsgruppe 4
Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Dipl.-Ing. Architektin und Stadtplanerin SRL
Joachim-Friedrich-Str. 27 · D-10711 Berlin
http://www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de
Tel. 8968080 Fax 8918668 03/2005