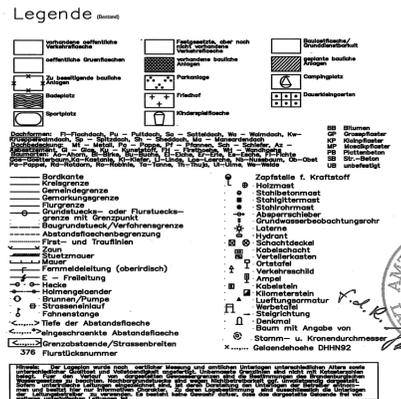
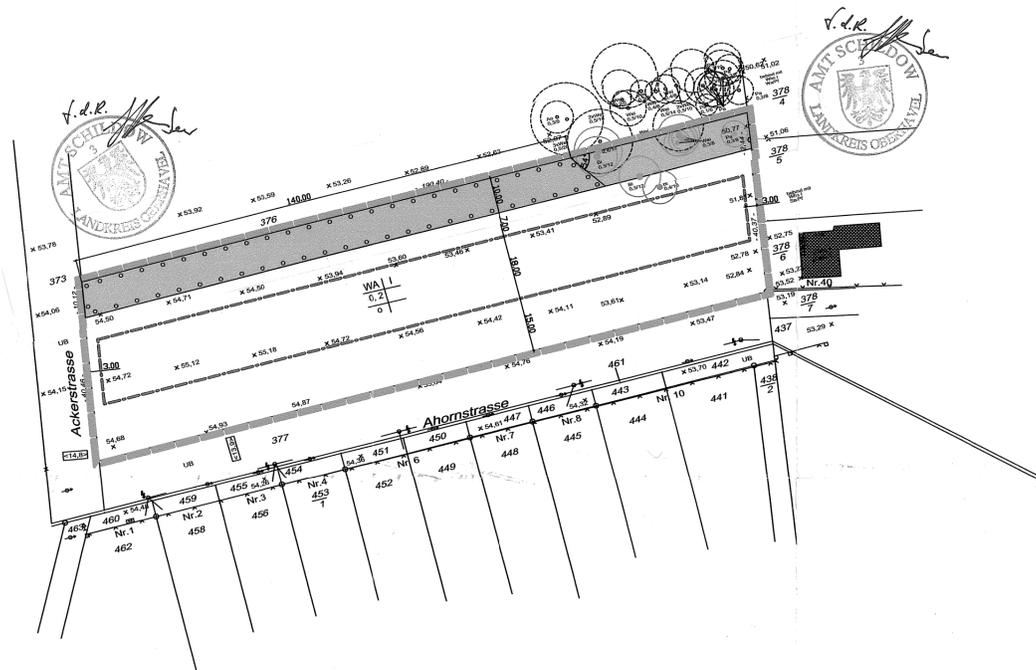


Bebauungsplan "Ahornstraße" der Gemeinde Zühlisdorf

Teil A: Planzeichnung



Planzeichen gemäß PlanzV 90

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,2 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung Bäume
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nutzungsschablone:
- | | |
|------------------|------------------------|
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | |
| Bauweise | |



Lage des Plangebietes in der Gemeinde

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- ausgeschlossen sind.

II. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen für Stellplätze, Gehwege, Zufahrten und Zuwegungen sind als teilversiegelte Flächen auszuführen.

III. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:
Je 150 m² Grünfläche ist mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum II. Größenordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm - gemessen in 1 m Höhe - zu pflanzen.
Je 100 m² Grünfläche sind mindestens 20 einheimische Sträucher der Sortierung 2xV (2 x verpflanzt), 60 - 100, zu pflanzen.
Die Bodeneingrünung dieser Fläche ist mit einer standortgerechten Grasesaat herzustellen.
Die o.g. Pflanzungen sind so vorzunehmen, daß eine mindestens 2-reihige, freiwachsende und in der Höhe gestaffelte Hecke am nördlichen Rand des Plangebietes entsteht.

Darüber hinaus ist auf jedem Baugrundstück ein einheimischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm - gemessen in 1 m Höhe - zu pflanzen.
Mindestens eine Fassadenseite des Wohngebäudes ist mit rankenden und schlingenden Pflanzen zu begrünen, alternativ ist eine zusätzliche Baumpflanzung zu der o.g. zugelassen.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

IV. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BbgBO)

Als Dachform sind nur geneigte Dächer als Satteldach, Zelt Dach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Mansarddach zulässig.

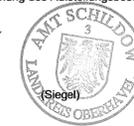
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141; berichtigt BGBl. I 1998 S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von - Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- Brandenburgische Naturschutz- und Landschaftspflege (Brandenburgische Naturschutzgesetz BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 11.11.1999.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist vom 17.12.1999 bis zum 07.02.2000 erfolgt.

Schildow, den 14.02.01
Der Amtsdirektor



2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Schildow, den 14.02.01
Der Amtsdirektor



3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung vom 04.10.1999 bis zum 08.10.1999 durchgeführt worden.

Schildow, den 14.02.01
Der Amtsdirektor



4. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schildow, den 14.02.01
Der Amtsdirektor



5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 16.12.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schildow, den 14.02.01
Der Amtsdirektor



6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.12.1999 bis zum 04.02.2000 während folgender Zeiten

- Montags 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
- Dienstags 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
- Mittwochs 9.00 - 12.00 Uhr
- Donnerstags 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
- Freitags 9.00 - 13.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 17.12.1999 bis zum 07.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schildow, den 14.02.01
Der Amtsdirektor



7. Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.04.2000 geprüft und abgewogen.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schildow, den 14.02.01
Der Amtsdirektor



8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher wurde eine Betroffenbeteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 3 unter Anwendung des § 13 Nr. 2 BauGB sowie eine Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 4 unter Anwendung des § 13 Nr. 3 durchgeführt.

Schildow, den 14.02.01
Der Amtsdirektor



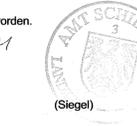
9. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum, *Oranienburg* 16.01.2001
Unterschrift (ObV) *Oranienburg*
Dipl.-Ing. (FH) B. Sinnhöfer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Rungestraße 20
16515 Oranienburg
Tel. 030/1538770, Fax 538769



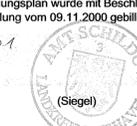
10. Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.11.2000 geprüft und abgewogen.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schildow, den 14.02.01
Der Amtsdirektor



11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.11.2000 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzungsbeschluss. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 09.11.2000 gebilligt.

Schildow, den 14.02.01
Der Amtsdirektor



11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: erteilt.

Oranienburg, den

(Siegel)

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schildow, den 28.06.01

Vorsitzender der GV

(Siegel)

Der Amtsdirektor

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 in der Zeit vom bis zum bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie 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 in Kraft getreten.

Schildow, den 18.07.01

Der Amtsdirektor

(Siegel)

Bebauungsplan "Ahornstraße" Gemeinde Zühlisdorf

Maßstab: 1 : 1000 Datum: September 2000 Phase: Satzung

BABEST
Baubetreuungs- und Stadtplanungsgesellschaft mbH
Berliner Allee 105-107, 13088 Berlin
Tel.: 92791090, Fax: 92791092

Bearbeiter:
Dipl. Ing. E. Sturm
Dipl. Ing. P. Guhr