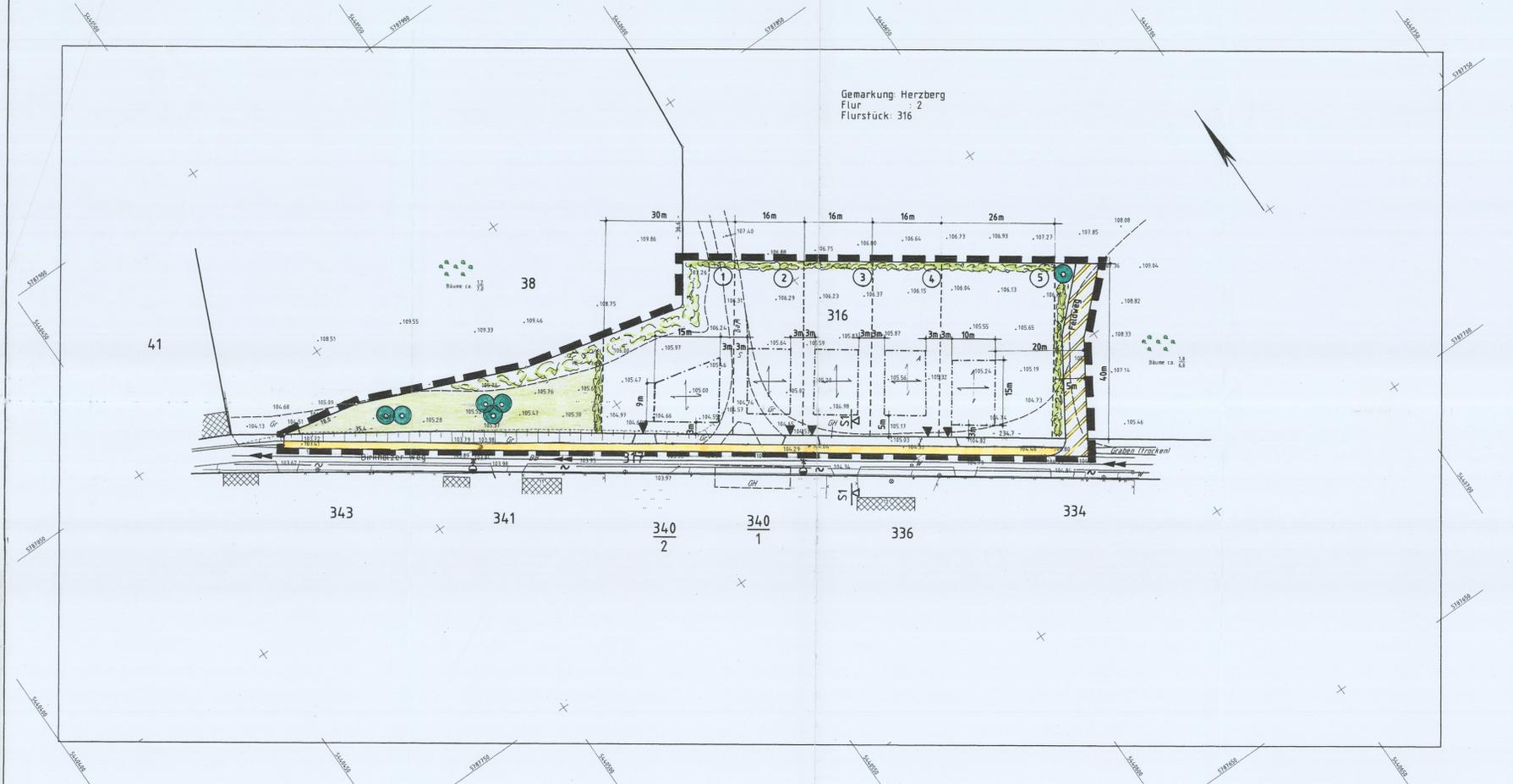


# BEBAUUNGSPLAN EIGENHEIMSTANDORT BIRKHOLZER WEG GEMEINDE HERZBERG MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



STRASSENPROFIL S1 - S1  
M 1:100



WR	0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	Nutzungsschablone für den gesamten Geltungsbereich
GRZ 0,3	GFZ 0,6		
I	30° - 55°		
SD, WD, KWD			

EINORDNUNG DES PLANGEBIETES  
M 1:10000



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
WR Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
2.1. GRZ 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (gem. § 16 BauNVO)  
2.2. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (gem. § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
3.1. o offene Bauweise (gem. § 22 BauNVO)  
3.2. nur Einzelhäuser zulässig (gem. § 22 BauNVO)  
3.3. - - - - - baugrenze (gem. § 23 BauNVO)
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
4.1. Straßenverkehrsflächen überfahrbare Gehwege  
4.2. Feldweg
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)  
5.1. Anpflanzen von Groß- oder Mittelbäumen gemäß Pflanzliste  
5.2. Anpflanzen von Obst- oder Solitärgehölzen gemäß Pflanzliste  
5.3. Anpflanzen von Sträuchern gem. Pflanzliste - Pflanzgruppe 1  
5.4. Anpflanzen von Sträuchern gemäß Pflanzliste - Pflanzgruppe 2
- Sonstige Planzeichen  
6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)  
7.1. Darstellung ohne Normencharakter  
7.2. geplante Grundstücksteilung  
7.3. vorhandene Schmutzwasserdruckleitung  
7.4. vorhandene Trinkwasserleitung  
7.5. vorhandene Straßenleuchten  
7.6. Grundstücksein- bzw. -ausfahrt  
7.7. vorhandenes Wohngebäude  
7.8. vorhandenes Gebäude ohne Wohnnutzung  
7.9. vorhandener Wald  
7.10. öffentliche Wiese

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Dachform  
SD Satteldach  
WD Walmdach  
KWD Krüppelwalmdach
- Dachneigung  
30° - 55° zulässiger Neigungsbereich
- Maßlinie
- Hauptfrischrichtung

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Dachform  
SD Satteldach  
WD Walmdach  
KWD Krüppelwalmdach
- Dachneigung  
30° - 55° zulässiger Neigungsbereich
- Maßlinie
- Hauptfrischrichtung

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
1.1. Für die bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt (§ 1 Abs. 3 BauNVO).  
1.2. Nicht zulässig sind Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 BauNVO).  
1.3. Der durch die zugelassene Nutzung der Grundstücke verursachte Bedarf an Stellplätzen und Garagen, gem. § 12 Abs. 2 und 3 BauNVO, ist auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
2.1. Die Grundflächenzahl (GRZ § 19 BauNVO) wird mit 0,3 als Höchstmaß für das jeweilige Grundstück festgesetzt (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO).  
2.2. Die Geschöflichezahl (GFZ § 20 BauNVO) von 0,6 ist als Höchstmaß einzuhalten (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
3.1. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt (§ 22 BauNVO).  
3.2. Zulässig sind nur Einzelhäuser.  
3.3. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Dazu gehören bauliche Anlagen für die Überdachung von Eingangsbereichen, Wintergärten und Erker.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
4.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt (§ 23 BauNVO).  
4.2. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Dazu gehören bauliche Anlagen für die Überdachung von Eingangsbereichen, Wintergärten und Erker.
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
5.1. Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Darstellung der Frischrichtung des Hauptdaches (Hauptfrischrichtung) festgelegt.  
5.2. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Dachgestaltung  
1.1. Die eingetragene Frischrichtung ist einzuhalten. Nebeneinrichtungen für untergeordnete Bauelemente und Baukörper sind zulässig.  
1.2. Als Dachform sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer für Hauptgebäude zulässig. Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch als Flachdach ausgebildet werden.  
1.3. Die Dachneigung der Hauptgebäude ist zwischen 30° und 55° frei wählbar.  
1.4. Sonnenkollektoren sind zulässig.
- Einfriedigungen  
2.1. Zur Abgrenzung der privaten Grundstücke von öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Grundstücke untereinander sind Heckenpflanzungen oder Zäune zulässig.  
2.2. Mauern als Grundstückseinfriedigungen sind nicht zulässig.

### Grünordnerische Festsetzungen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
1.1. Hoffflächen, Wege und Zufahrten dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausfertigung erfordert. Für die Gestaltung sind nur wasserundurchlässige Deckschichten (z.B. Öko-, Natur- oder Betonsteinpflaster, Rasengittersteine) zulässig.
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
2.1. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.  
2.2. Der Anteil an Koniferenbepflanzung darf 10% des Gesamtbaumbestandes nicht überschreiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).  
2.3. Zier-, Schmuck- und Repräsentationsbereiche (gebäudehohe Flächen und Vorgärten) sind mit standortgerechten Säulden, Bodendeckern, Gräsern und freiwachsenden Gehölzen zu begrünen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).  
2.4. Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind an der nördlichen und östlichen Gebietsgrenze Hecken der Pflanzgruppe 1 zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).  
2.5. Für die Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind Zäune oder Heckenpflanzungen der Pflanzgruppe 2 zu verwenden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

### Artenliste der zu verwendenden Pflanzenarten

Grundlage ist die Liste geeigneter einheimischer Baum- und Straucharten für die Waldrandanlage, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 24 vom 13. Juni 2001, Blatt 429 und 430.

1. Bäume Mindestpflanzqualität: H, 3 x v, m, B, 16 - 20 Erle Eiche Stieleiche Winterlinde Eberesche Feld - Ahorn Spitz - Ahorn Gemeine Hainbuche Silber Ulme Ulme glabra Ulme minor	Alnus glutinosa Fraxinus excelsior Quercus robur Tilia cordata Sorbus aucuparia Acer campestre Acer platanoides Carpinus betulus Salix alba Ulmus glabra Ulmus minor
2. Obstbäume Mindestpflanzqualität: H, 3 x v, m, B, 12 - 16 Apfel Birne Stilkirsche Sauerkirchse Pflaume	Malus domestica Pyrus communis Prunus cerasus Prunus domestica
3. Großsträucher - Pflanzgruppe 1 Mindestpflanzqualität: Str, 2 x v, 60 - 100 Eingriffeliger Weißdorn Roter Hainbühl Strauchhain Schwarzer Holunder Gemeiner Schneeball Schlehe Krauzdorn Faulbaum Sanddorn	Cornus monogyna Cornus sanguinea Corylus avellana Sambucus nigra Viburnum opulus Prunus spinosa Rhamnus cathartica Rhamnus frangula
4. Mittel- und Kleinsträucher - Pflanzgruppe 2 Mindestpflanzqualität: Str, 2 x v, 60 - 100 Felsenbirne Pfaffenblutchen Gemeine Heckenkirsche Bläuelchene Brombeere Himbeere Jasmin Schneebeere Gemeiner Schneeball	Amelechischer Ilexmark Eunymus europaeus Lonicera xylosteum Rosa multiflora Rubus fruticosus Rubus idaeus Viburnum opulus

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BOBl. S. 2141, berichtigt 1998 S. 137)
- Baumzuchtverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichenerklärung 1990 (Planzeichen V 90) vom 18.12.1990
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994, zuletzt geändert 25.03.1998
- Bundesnaturschutzgesetz (B Nat SchG) in der Fassung vom 21.09.1998
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (Bbg Nat SchG) vom 25.06.1992, zuletzt geändert durch Gesetz v. 17.12.1996

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.03.01. Die erteilte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 03.04.01 bis zum 12.04.01 durch Aushang in (Zeitung oder amtliche Veröffentlichungsorgan) am 04.05.01 erfolgt.  
Ort, Datum, Siegelabdruck: R. Neuwendorf, 29.05.01, Der Amtsdirektor / Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 12 LPV (Landesplanungsvertrag) beteiligt worden.  
Ort, Datum, Siegelabdruck: R. Neuwendorf, 29.05.01, Der Amtsdirektor / Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Absatz 1, BauGB ist am 12.03.01 durchgeführt worden. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen.  
Ort, Datum, Siegelabdruck: R. Neuwendorf, 29.05.01, Der Amtsdirektor / Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.05.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Ort, Datum, Siegelabdruck: R. Neuwendorf, 29.05.01, Der Amtsdirektor / Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 27.04.01 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Ort, Datum, Siegelabdruck: R. Neuwendorf, 29.05.01, Der Amtsdirektor / Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 1.06.01 bis zum 2.07.01 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.06.01 in (Zeitung oder amtliches Veröffentlichungsorgan) am 04.05.01 bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 03.04.01 bis zum 12.04.01 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Ort, Datum, Siegelabdruck: R. Neuwendorf, 29.05.01, Der Amtsdirektor / Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 1.10.01 bis zum 15.10.01 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.06.01 in (Zeitung oder amtliches Veröffentlichungsorgan) am 04.05.01 bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 03.04.01 bis zum 12.04.01 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Ort, Datum, Siegelabdruck: R. Neuwendorf, 29.05.01, Der Amtsdirektor / Der Bürgermeister
- 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 Übernahmehöhe der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofotie ist einwandfrei möglich.  
Ort, Datum, Siegelabdruck: Vetschau, 27.5.2002, Vermessungsstelle
- Die Gemeindevertretung hat die vorgedruckten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.11.01 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Ort, Datum, Siegelabdruck: R. Neuwendorf, 29.05.01, Der Amtsdirektor / Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 09.11.01 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.11.01 gebilligt.  
Ort, Datum, Siegelabdruck: R. Neuwendorf, 29.05.01, Der Amtsdirektor / Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.06.01, Az. 33.12.02, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Ort, Datum, Siegelabdruck: Zwickau, 12.06.01, Die Verwaltungsbehörde
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungshändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.11.01 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.11.01 bestätigt.  
Ort, Datum, Siegelabdruck: Die Verwaltungsbehörde
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird kommt ausfertigt.  
Ort, Datum, Siegelabdruck: R. Neuwendorf, 29.05.01, Der Amtsdirektor / Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann Mann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.04.01 in (Zeitung oder amtliches Veröffentlichungsorgan) am 04.05.01 bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 03.04.01 bis zum 12.04.01 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Absatz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist am 09.11.01 in Kraft getreten.  
Ort, Datum, Siegelabdruck: R. Neuwendorf, 05.08.02, Der Amtsdirektor / Der Bürgermeister

IBL Ingenieurbüro Dr. Leidel Planung und Projektierung von Tiefbauleistungen		03230 Vetschau Stadtwaldstraße 11 b Tel./Fax: 03543/71485	Herzberg DHHN 92
Bestandort:	11.2001	Vorbau:	EIGENHEIMSTANDORT BIRKHOLZER WEG GEMEINDE HERZBERG FLUR 2, FLURSTÜCK 316 TEILFLÄCHE
Zeichner:	11.2001	Bestandort:	SATZUNG
Maßstab:	1:500	Ausfertigung:	3
Blattgröße:	580 x 1650	Blatt-Nr.:	
Funktion:	Datum:	Umschrift:	Ort: Vetschau Datum: November 2001