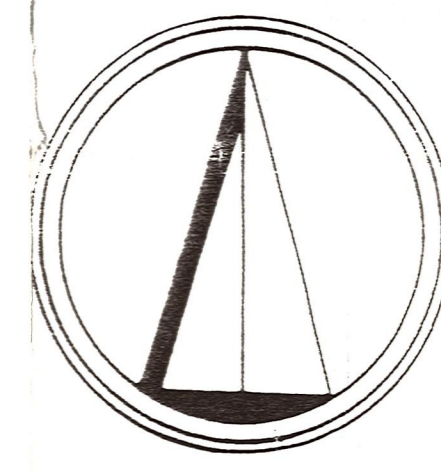


# BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE DANNENREICH OT WENZLOW

**BÜRO SELBSTÄNDIGER INGENIEURE**  
 Bauplanungsgesellschaft mbH - Beratende Ingenieure  
 Hauptsitz: Berliner Straße 2, 15566 Schöneiche bei Berlin  
 Tel.: (030) 64906250, Fax: (030) 64906259

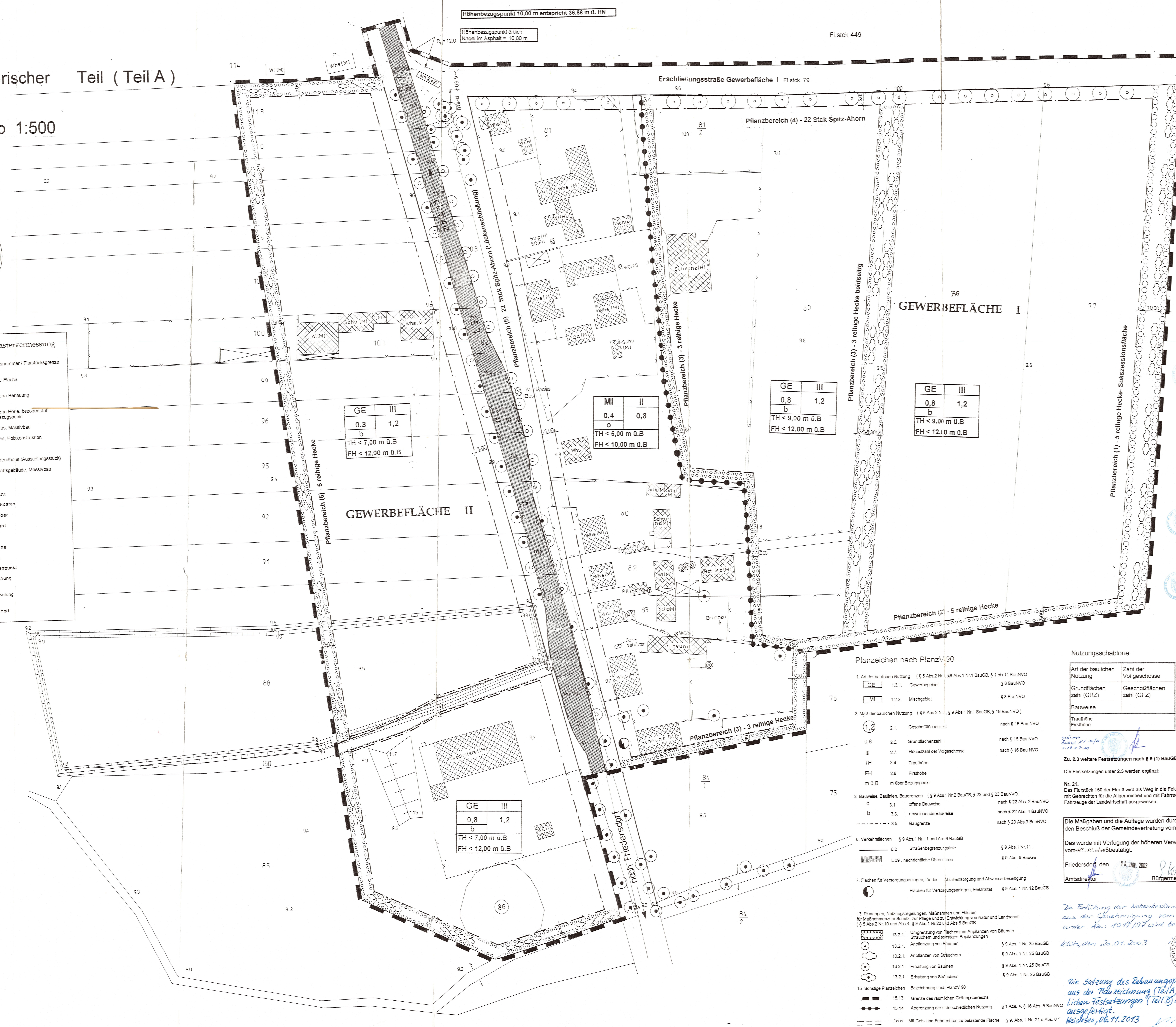
Zeichnerischer Teil (Teil A)

Maßstab 1:500



**Legende zur Katastervermessung**

98	Flurstücknummer / Flurstücksgrenze
—	befestigte Fläche
▨	vormandige Bebauung
9.4	gemessene Höhe, bezogen auf Höhenbezugs punkt
Wts (M)	Wohnhaus, Massivbau
Schp (H)	Schuppen, Holzkonstruktion
Ga	Garage
WtH	Wochenendhaus (Ausstellungstisch)
W (M)	Wirtschaftsgebäude, Massivbau
Gully	Gully
⊖	Schacht
⊕	Kabelkasten
⊖	Schieber
⊕	Hydrant
⊕	Mast
⊕	Laternen
⊕	Zaun
⊕	Höhenpunkt
⊕	Böschung
⊕	Verwallung
As	Asphalt



GE	III
0,8	1,2
b	
TH < 7,00 m ü.B.	
FH < 12,00 m ü.B.	

MI	II
0,4	0,8
b	
TH < 5,00 m ü.B.	
FH < 10,00 m ü.B.	

GE	III
0,8	1,2
b	
TH < 9,00 m ü.B.	
FH < 12,00 m ü.B.	

GE	III
0,8	1,2
b	
TH < 9,00 m ü.B.	
FH < 12,00 m ü.B.	

**Planzeichen nach PlanV 90**

GE	1.1.	Gewerbetagel	§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauV, § 1 bis 11 BauV
MI	1.2.	Mischgebiet	§ 8 BauV
1.2	2.1.	Geschäftsbereich	nach § 16 BauV
0,8	2.5.	Grundflächenzahl	nach § 16 BauV
III	2.7.	Höchstzahl der Vollgeschosse	nach § 16 BauV
TH	2.8.	Traufhöhe	nach § 16 BauV
FH	2.9.	Flachhöhe	nach § 16 BauV
m ü.B.		über Bezugspunkt	
3.	3.1.	Bauweise, Bauprozent	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauV, § 22 und § 23 BauV
a	3.1.	offene Bauweise	nach § 22 Abs. 2 BauV
b	3.3.	abgewandte Bauweise	nach § 22 Abs. 4 BauV
3.5.	3.5.	Baugrenze	nach § 23 Abs. 3 BauV
6.	6.1.	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauV
6.2.	6.2.	Streifenbegrenzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11
L 39.	6.3.	nachrichtliche Übernahme	§ 9 Abs. 6 BauV
7.	7.1.	Flächen für Versorgungsanlagen, für die	kollektive Versorgung und Abwasserbeseitigung
7.2.	7.2.	Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauV
13.	13.1.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen	zur Sicherung des Schutzes vor Natur und Landschaft
13.2.	13.2.	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauV
13.2.1.	13.2.1.	Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauV
13.2.2.	13.2.2.	Anpflanzung von Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauV
13.2.3.	13.2.3.	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauV
13.2.4.	13.2.4.	Erhaltung von Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauV
15.	15.1.	Sonstige Planzeichen	Beziehung nach PlanV 90
15.1.1.	15.1.1.	Grenze des kommunalen Geltungsbereichs	§ 1 Abs. 4 Nr. 15 BauV
15.1.2.	15.1.2.	Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung	§ 1 Abs. 4 Nr. 15 BauV
15.1.3.	15.1.3.	Mit Geh- und Fahrwegen zu befestigende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6

**Nutzungsschablonen**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschäftflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Flächen für Versorgungsanlagen (FZA)
Traufhöhe	
Flachhöhe	

**Zu 2.3 weitere Festsetzungen nach § 9 (1) BauV**  
 Die Festsetzungen unter 2.3 werden ergänzt:  
 Nr. 21. Das Flurstück 150 der Flur 3 wird als Weg in die Feldmark mit Gehwegen für die Allgemeinheit und für Fußgänger für Fahrzeuge der Landwirtschaft ausgewiesen.  
 Die Maßgaben und die Auflage wurden durch satzungsergänzendenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 14. JAN. 2003 erfüllt.  
 Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03. FEB. 2003 bestätigt.  
 Friedersdorf, den 14. JAN. 2003  
 Amtsdirektor: [Signature] Bürgermeister: [Signature]

*Die Erfüllung der Nebenbestimmungen aus der Genehmigung vom 19.03.1998 unter Nr. 10/19/98 wird bestätigt.*  
 Wenzlow, den 26.01.2003  
 Die Satzung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.  
 Wenzlow, den 26.01.2003  
 Bürgermeister: [Signature]

## Textliche Festsetzung (Teil B)

- Rechtsgrundlage**
  - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20.12.96 (BGBl. I, S. 2046); Maßnahmgesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmg.) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. April 1995 (BGBl. I, S. 622), geändert d. d. VwGÄndG vom 1.11.1996 (BGBl. I, S. 1628).
  - Baumzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993.
  - Planzeichenvorschrift (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).
  - Baumzonengesetz (BauZG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I, S. 633).
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I, S. 199), zuletzt geändert durch Artikel 5 Investitionsstruktur- und Wohnbaugesetz vom 22.4.1993.
  - Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 26.10.1992 (GVBl. I, S. 206).
  - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmal- und Bodendenkmalgesetz) vom 27.01.1991 (GVBl. I, S. 311).
  - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. Bbg 1994, S. 126).
  - Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesnaturschutzgesetzes (4. BmNatSchV) vom 20.06.1990 (BGBl. I, S. 1080).
  - Landesplanungsgesetz und Verordnungen zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz-BbgPlG vom 20.07.1995 (GVBl. Bbg 1995, S. 310).
- Festsetzungen zur Planung**
  - Art der baulichen Nutzung § 1 (2) BauVVO:  
Der Bebauungsplan enthält ein neu geplantes Gewerbegebiet (GE) östlich und westlich der L 39 sowie die Festsetzungen für ein überwiegend vorhandenes Mischgebiet (MI) nach § 1 BauVVO.
  - Gewerbegebiet I (GE) östlich der L 39 nach § 8 BauVVO
  - Gewerbegebiet II (GE) westlich der L 39 nach § 8 BauVVO
  - Mischgebiet (MI) östlich der L 39 nach § 8 BauVVO
  - Stellplätze und Garagen nach § 12 BauVVO  
Stellplätze oder Garagen sind nur zur obersten Ebene und bis zu einer Tiefe von 1,30 m unter Geländebenke zulässig (Grenzverlauf für oberirdische Anordnung). Die Stellplätze sind auf den Baugrundrissen einzuordnen. In außerhalb des Grundrisses festgesetzten Gemeinschaftsflächen einzuordnen.
  - Höhe der baulichen Anlagen entsprechend § 8 (2) BauVVO  
Die festgesetzte Flachhöhe kann für den Einbau von Lichtkuppeln um 1,50 m überschritten werden.
  - Nebenanlagen nach § 14 (2) auf nicht überbauten Grundstücksflächen entsprechend § 23 (3) BauVVO  
Die Verlegung der Baugruben mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sind in allen nicht überbauten und öffentlichen Flächen zugelassen, auch soweit für sie im B-Plan keine Flächen festgesetzt sind.
  - Maß der baulichen Nutzung § 18 (2) und Bauweise nach § 22 BauVVO:  
Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Als Bauweise wird die abgewandte Bauweise b gemäß § 22 (4) BauVVO festgesetzt. Die Gebäude können länger als 50 m erstreckt werden.
  - weitere Festsetzungen nach § 9 (1) BauVVO  
Nr. 44 - Verkehrsflächen:  
Die bauliche Gestaltung der Verkehrsflächen ist nach dem Trennungsprinzip mit Geschwindigkeitserhöhung nach § 44.15. Einmündungsbereichs- und Einmündungsbereichsstraßen vorzunehmen. Sie müssen dabei eine Einmündungsbereichsfläche für das Einmündungsbereichsgebiet und Revierfahr auch der Verankerung des Regenwassers.  
Die Anlagengröße der Verkehrsfläche (GE) bindet an die L 39 an.  
Nr. 12. Versorgungsflächen:  
Die Verlegung der Baugruben dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauVVO werden in allen Baugruben ohne besondere Festsetzung von Flächen zugelassen.  
Nr. 13 - Treppen, Versorgungsanlagen und -leitungen:  
Die Leitungs- und Kabeltrassen werden in öffentlichen Verkehrsflächen geführt.  
Nr. 20. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft:  
Um das Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung beizubehalten, erfolgt die Deckflächenmessung als Verankerung auf den einzelnen Grundstücken. Die Flächenmessung erfolgt über die Flächenmessung (Nr. 1) auf dem Flurstück 77 der Flur 2 der natürlichen Sukzession zu überlassen.  
Nr. 25. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:  
An den in der Planzeichnung - nördliche Erschließungsstraße - und - L 39 - genau abgegrenzten Pflanzbereichen (MI) und (MI) sind Bäume erster Ordnung zur Arten- und dreimal verplanter Qualität anzupflanzen.  
Die zur Anpflanzung von Sträuchern in den Pflanzbereichen (2), (3) und (4) in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereiche sind je 1 m<sup>2</sup> Fläche im Rastermaß 1,00 m x 1,00 m mit 60 cm bis 100 cm hohen Sträuchern in zweimal verplanter Qualität anzupflanzen.  
Folgende einheimische Straucharten sind im Geltungsbereich zu verwenden:  
1. Pfaffenhütchen (euonymus europaea)  
2. Rote Johannisbeere (ibes rubra)  
3. Purpur Kreuzdorn (mahmus catharticus)  
4. Blauer Hainbühl (cornus sanguinea)  
5. Gewöhnlicher Schneeball (viburnum opulus)  
6. Schweizer Holunder (sambucus nigra)  
7. Hund-Rose (rosa canina)  
8. Traubenkirsche (prunus padus)  
9. Schilke (prunus serotina)  
10. Elmspitzer Weibdorn (forstegua monogyna)  
11. Heselwäldchen (corylus avellana)  
Die fünfjährigen Hecken im Westen und Osten des Pflanzbereichs (1) und (2) sowie im Süden (3) werden mit Straucharten nach Nr. 1, 3, 8-9 nach anschließendem Pflanzschema angelegt:  
Auf 10 m Länge werden folgende Sträucher gepflanzt:  
8 7 1 1 3 3 3 3 8 4 6 3 3 8 7  
7 1 1 3 3 3 3 3 4 9 9 3 8 1  
7 1 1 1 4 4 4 9 9 9 9 9  
Die dreijährigen Hecken des Pflanzbereichs (2) werden mit Straucharten nach Nr. 4, 7, 9 und 11 nach anschließendem Pflanzschema angelegt:  
Auf 10 m Länge werden folgende Sträucher gepflanzt:  
11 11 11 4 4 4 7 7 7 2 4 4  
9 9 9 9 4 4 4 2 2 7 7 2 4 4  
Die Eintrichtungen der Grundstücke sind mit mindestens 1 m breiten Hecken (freiwachsend oder Schnitthecken), mit Sträuchern der vorgenannten Arten, vorzunehmen.  
Für die Fassaden sind Naturstein- und Klimakamtionen, sowie bunte Platten, spiegelfeldreflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien unzulässig.  
Eine Verankerung der Grundstücksflächen ist abgesehen von den Gebäuden, Einfahrten, Stellplätzen, Nebenanlagen und Treppen unzulässig.  
Auf die Einhaltung des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 21.06.91 (GVBl. I, S. 213) wird vorsorglich hingewiesen.
- Sonstige Festsetzungen**  
Für die Fassaden sind Naturstein- und Klimakamtionen, sowie bunte Platten, spiegelfeldreflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien unzulässig.  
Eine Verankerung der Grundstücksflächen ist abgesehen von den Gebäuden, Einfahrten, Stellplätzen, Nebenanlagen und Treppen unzulässig.  
Auf die Einhaltung des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 21.06.91 (GVBl. I, S. 213) wird vorsorglich hingewiesen.

Die Gemeinde hat am 02.10.1992 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Gemeinde hat am 04.02.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung genehmigt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat zu folgenden Zeiten öffentlich ausliegen:

Die Gemeinde hat am 08.11.1994 die Änderung zum Bebauungsplan beschlossen und am 25.04.1996 nach Billigung die erneute Auslegung verfügt.

Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 06.05.1996 bis einschließlich 07.06.1996 erneut ausgelegt.

Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.07.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Den von der genehmigten Änderung Betroffenen wurden mit Schreiben vom 05.08.97 nach § 15 Geldgesetz zur Stellungnahme gegeben.  
Die Genehmigung der Änderung des Bebauungsplans ist mit Schreiben vom 05.08.97 nach § 15 Geldgesetz zur Stellungnahme gegeben.  
Die Gemeinde hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan mit Begründung am 25.07.96 als Satzung beschlossen, diese am 08.10.97 aufgehoben und mit den vereinfachten Änderungen nach § 13 (1) BauGB erneut beschlossen.

Die Genehmigung der Satzung mit dem Bebauungsplan und der Begründung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14. JAN. 2003 erteilt.

Die Satzung mit dem Bebauungsplan und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit für die Einreichung des Bauantrags mit der Begründung wurden gemäß § 12 BauGB am 03. FEB. 2003 ortsüblich bekannt gemacht.

