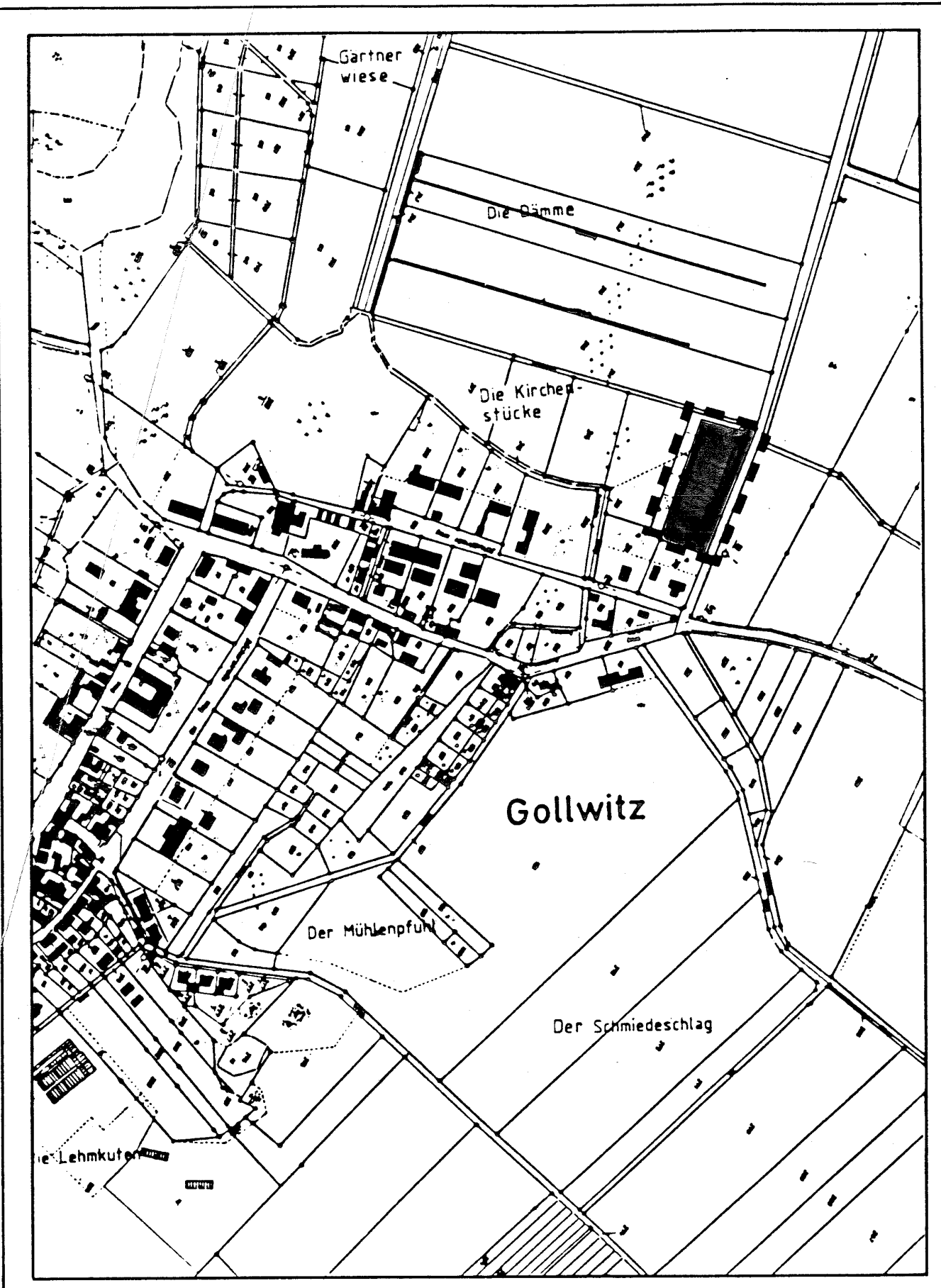


ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1:5000



ZEICHENERKLÄRUNG

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

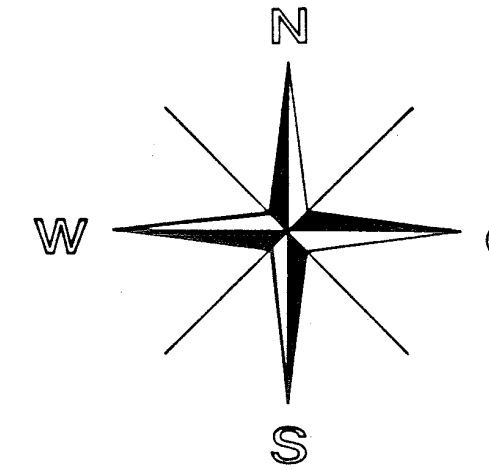
- WR** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WR** Reines Wohngebiet
- I+D** Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze, wobei ein zweites Vollgeschoss im Dachraum liegen muß
- 0,2** Grundflächenzahl - höchstzulässige § 9 Abs. 1 Nr. 1
- 0,3** Geschosflächenzahl - höchstzulässige § 9 Abs. 1 Nr. 1
- SD** Nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 1
- SD** Satteldach § 9 Abs. 1 Nr. 1
- D** Dachneigung § 9 Abs. 1 Nr. 1
- D** Hauptfriesrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 1
- B** Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauGB
- SD** Straßenverkehrsflächen öffentlich § 9 Abs. 11 und Abs. 6 BauGB
- SD** Straßenbereinigungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- TT** Maßzahl

NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANSCHAFT

- A** Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB (gem. textl. Festsetzungen)
- B** Private Grünfläche, Ortsrandbegrenzung, extensive Randbepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB (gem. textl. Festsetzungen)
- C** Privater Grünstreifen (gem. textl. Festsetzungen)
- D** Privater Grünstreifen (gem. textl. Festsetzungen)
- Versickerungsfähige Beläge (befestigte Pflanzflächen, oder durchlässige Verbundpflaster)
- Anpflanzung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzung von Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung mit Bindungen für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

B) FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN

- Bestehende Grundstücksenteilung
- Flurnummern
- Vorgeschlagene Grundstücksenteilung
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Vorgeschlagene Silitierung neuer Gebäude
- Garagen
- Bodendenkmal



TEXTTEIL

Die Gemeinde Gollwitz erhebt aufgrund des § 2, Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - von 1974/1986 (BGBl. I S. 2323) zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. Nr. 16, S. 446) in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II, S. 885, 1027) folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Die §§ 1 bis 9 dienen der Durchsetzung gestalterischer und gründerischer Ziele und werden für den Bebauungsplan festgesetzt.

5.1 Inhalt des Bebauungsplanes
Für das Baugelbiet "Saaringer Weg" gilt die vom Ing.-Büro Arnold, Heinrich-Meine-Strasse 26, 10662 Meissen, ausgefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 16.03.1998 in der Fassung vom 30.10.1998, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt.
Die in § 3, Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.
Die Grundflächenzahl gem. § 9 BauNBV wird auf GRZ 0,2 festgesetzt. Die Überschreitung der in § 16,4 Satz 1 genannten Anlagen um bis zu 50 % wird ausgeschlossen.
Die Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNBV wird auf GRZ 0,3 festgesetzt.

5.3 Anzahl der Wohnungen
Bei den Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

5.4 Höhenlagen der baulichen Anlagen
1. Die Oberkante der Erdgeschoßhöhen der Häuser, Garagen und Nebengebäude dürfen maximal auf einer Höhe von 10,70 m bis 31,70 m über NN angedeutet werden. Als Bezugspunkt dieser Höhen gilt der Messpunkt 328 (30,79 m ü. NN) an der Nordostseite des Schöpfwerkes Gollwitz.
2. Die Traufhöhen, bezogen auf die Oberkante der Erdgeschoßhöhen, dürfen 3,50 m nicht überschreiten.
3. Die Firsthöhen, bezogen auf die Oberkante der Erdgeschoßhöhen, dürfen 4,0 m nicht überschreiten.

5.5 Gestaltung der baulichen Anlagen
1. Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° auszubilden. Die Firstlinie muß parallel zur längeren Hausseite und entsprechende Festsetzungen der Planzeichnung verlaufen. Als Dachdeckungsmaterial sind Dachziegel, Ziegelschindeln oder Bitumen mit Belagsstärke von 10 bis 12 cm zulässig. Die maximal zulässige Kniestockhöhe beträgt 0,60 m, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum First. Die Außenkante der Mauerwerk mit Unterkante Dachsparren.
2. Dachgauben (einstufig oder zweistufig) sind bis zu einer Ausbrenntiefe von 1,50 m, zweistufig (mit der Traufhöhe bündig) bis zu einer Breite von 1,00 m und Querspieß (aus der Traufhöhe heraus tretend) sind zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und zum Giebel muß mind. 1,50 m betragen. Die Firste von Dachaufbauten müssen unter dem First des Hauptdaches liegen. Alle Dachaufbauten müssen die gleiche Abdichtung haben. Dachanschnitte sind unzulässig. Die Summe der Giebelbreite je Dachseite darf 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.
3. Die Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern auszuführen. Soweit sie nicht in das Hauptgebäude und dort in die Dachfläche einbezogen sind, müssen sie die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen. Anstoßen darf die Dachneigung zwischen 25° - 30° betragen.
4. Sonstige Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen. Bei belästigendem Grenzabstand zu den Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude, die Baufläche an der der Straße zugewandten Seite sowie die Traufhöhe einseitig zu gestalten. Die jeweiligen Garagenöffnungen sind als Stauraum auszubilden.
5. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze vorzusehen, die als befestigte Vegetationsfreie (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) auszuführen sind.
6. Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverkleidete Flächen zu errichten. Ortstypische Materialien, wie Verkleidungen in Fassadenwerk, Metall, Kunststoff oder Klinker sind unzulässig. Beim Außenbereich sind nur helle warme (weiß) bis beige Farbtöne zu verwenden, wobei reine Farben sowie schwarz und weiß für den großflächigen Fassadenbereich unzulässig sind. Für die Außenhaut von Fassaden ist grundsätzlich Putz in traditionellen Putzarten und Putztechniken zulässig. Auffällig und unruhig wirkende Putzstrukturen wie Gebälkputz (Kalkenputz, etc.) sind unzulässig. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in derselben Putzstruktur und Farbe zu halten.

5.6 Einfriedigungen
1. Als Einfriedigung zu öffentlichen Flächen sind nur einseitig, mit unglänzigen Farben, gestrichene Holzlatenzäune mit senkrechter Latenz auf verdeckten Pfosten zulässig. Metallgitterzäune an Straßen sind unzulässig. Im Bereich zur freien Landschaft sind weinmässige Drahtzäune zulässig.
2. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an öffentlichen Flächen darf max. 1,0 m über Gehwegkante betragen.
3. Die Einfriedigungen sind ohne Sockel bzw. mit Flachband oder Einzelherkatzsteinen und zu hinterpflanzen mit lockeren Strauchpflanzungen bzw. Kletterpflanzen.
5.7 Dachaufbauten
Dachaufbauten in Form von Satellitenschüsseln sind zulässig. Damit eine Beeinträchtigung des Strahlen- und Ortsbildes vermieden wird, müssen sie mindestens 0,5 m unter dem First und an der Erschließungsstraße abgewandten Seite angebracht werden.

5.8 Grünordnung
Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25, Nr. 20 und Nr. 15 BauGB; § 9a - c BauGB; § 14 BstättVerfStG.

1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Fläche A:
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist pro 100 m² Grundstücksfläche ein Baum, 3 - 4 mal verpflanzt, Stammumfang 12 - 16 cm sowie Mindesthöhe 1,50 m aus Artenliste 2 a oder 2 b zu pflanzen.
In einem Abstand von maximal 1,50 m zur Grundstücksfläche sind pro 100 m² Strauch mit einer Mindesthöhe von 0,50 m aus Artenliste 2 c, d und e zu pflanzen.

Fläche B:
Auf dem 10 m breiten, privaten Grünstreifen im Nordwesten ist eine Strauchreihe mit Verwendung hochstammiger Obstbäume in Lokalsorten anzulegen.
Dabei sind pro 100 m² Grundfläche innerhalb dieses Streifens zwei Obstbäume, 3 - 4 mal verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm und Mindesthöhe 1,80 m als hochstammige Obstbäume in Lokalsorten gemäß Artenliste 2 a zu pflanzen.
Alternativ sind pro 50 m² mindestens 3 Sträucher, Mindesthöhe 0,80 m der Artenliste nach Nr. 2 c zu pflanzen. Pro 100 m² innerhalb dieses Streifens ist ein Baum, 3 - 4 mal verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm und Mindesthöhe 1,80 m gemäß Artenliste 2 a oder 2 b zu pflanzen.
Einer der Bäume muß aus der 1. Wuchsstufe gewählt sein. Geschnittene Hecken an Ortsrand sind unzulässig.
Die festgesetzten Bäume sind zu 50 % aus Artenliste 2 a und 50 % aus Artenliste 2 b auszuwählen.

Fläche C:
Auf dem 4 m breiten, privaten Grünstreifen im Nordosten des Geltungsbereiches ist pro 50 m² ein Baum, 3 - 4 mal verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm sowie Mindesthöhe 1,80 m aus Artenliste Nr. 2 a oder 2 b zu pflanzen.
Neben den Bäumen sind pro 50 m² 5 Sträucher, Mindesthöhe 0,80 m aus Artenliste Nr. 2 c zu pflanzen.

Fläche D:
Auf den privaten Grünstreifen ist pro 50 m² ein Baum, 3 - 4 mal verpflanzt, Stammumfang 12 - 16 cm sowie Mindesthöhe 1,50 m aus Artenliste Nr. 2 a oder 2 b zu wählen.

I. Artenlisten und Pflanzenqualitäten
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, §§ 8 a - c BstättVerfStG, § 14 BstättVerfStG.
Für die durch Planzeichen und nach Punkt 1 festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artensamen und Sicherung des Bodenstanzraumes zu beachten.
Von den Standorten der festgesetzten Bäume kann in geringem Umfang abgewichen werden.

Artenlisten für Gehölzsetzungen
a) Grünflächen Bäume
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Spitzahorn Acer platanoides
Wilderahorn Acer rupestris
Stieleiche Quercus robur
Waldleiche Quercus petraea
Sommerlinde Tilia platyphyllos
Gemeine Birne Pyrus communis
Kastanie Castanea sativa
Rappel Populus nigra

b) Mittelkronige Bäume
Feldahorn Acer campestris
Schwarzerle Carpinus betulus
Hainbuche Corylus avellana
Vogelkirsche Prunus avium
gefüllte Vogelkirsche Prunus sp. 'Pieni'
Pflaume Sorbus aria
Eibeiweide Sorbus aucuparia
Eibeiweide Sorbus aucuparia var. edulis
Obstbaumhochstämme in robusten Lokalsorten

c) Sträucher
Kornelkirsche Cornus mas
Haffhiesel Cornus sanguinea
Hasel Corylus avellana
Hainbuche Carpinus betulus
Pfeifenröhchen Liatris scariosa
Liguster Ligustrum vulgare
Heckenrose Rosa rugosa
Schlehe Prunus spinosa
Kreuzdorn Rubus cuneifolius
Hundrose Rosa canina
Zahnlilie Rosa rugosa
Purpur-Weide Salix purpurea
Dorn-Weide Salix viminalis
Wolliger Schneeball Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

d) an den Häusern und in den Vorgärten
Jasmin Philadelphus spec.
Rosen Rosa spec.
Weigeln Weigelia spec.
Hortensien Hydrangea spec.
Fläder Syringa spec.
Sommerlieder Forsythia spec.
Zierapfelbeeren Forsythia spec.
Ribes spec.

e) Geschnittene Hecken - nicht über 1,20 m
Feldahorn Acer campestris
Hainbuche Carpinus betulus
Kornelkirsche Cornus mas
Weißdorn Crataegus monogyna
Rothbuche Fagus sylvatica
Liguster Ligustrum vulgare

f) Kletterpflanzen für Fassaden und Zäune
Clematis Clematis spec.
Baumwürger Clematis spec.
Efeu Hedera helix
Geißschlinge Lonicera spec.
Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata
"Veitchii"

Sicherstellung des Pflanzenstanzraumes:
Für Bäume: Bodenstanzraum mind 9 m², Mindestbreite 2,0 m, Tiefe 1,0 m

5.9 Inkrattafeln
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.11.1993.
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 18.11.1993 bis zum 05.12.1993 erfolgt.

Gemeinde Gollwitz, den ... Jersig, den ...
Bürgermeister ... Amtsdirektor ...

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 BauNBV bereitgestellt worden.
Gemeinde Gollwitz, den ... Jersig, den ...
Bürgermeister ... Amtsdirektor ...

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte im Rahmen der öffentlichen Auslegung.
Gemeinde Gollwitz, den ... Jersig, den ...
Bürgermeister ... Amtsdirektor ...

4. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da sich die Aufteilung des Bebauungsplans auf das Flangebiet und die Nachbargemeinde nur unwesentlich auswirkte.
Gemeinde Gollwitz, den ... Jersig, den ...
Bürgermeister ... Amtsdirektor ...

5. Die Gemeindevertretung hat am 30.03.1998 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Gemeinde Gollwitz, den ... Jersig, den ...
Bürgermeister ... Amtsdirektor ...

6. Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.04.1998 bis zum 30.05.1998 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 11.04.1998 bis zum 02.06.1998 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Gemeinde Gollwitz, den ... Jersig, den ...
Bürgermeister ... Amtsdirektor ...

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.09.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Gollwitz, den ... Jersig, den ...
Bürgermeister ... Amtsdirektor ...

8. Die Gemeindevertretung hat am 26.03.1996 gemäß der Forderung des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Städtebau die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Gemeinde Gollwitz, den ... Jersig, den ...
Bürgermeister ... Amtsdirektor ...

9. Die berührten Grundstückseigentümer und die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.05.1996 gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.
Gemeinde Gollwitz, den ... Jersig, den ...
Bürgermeister ... Amtsdirektor ...

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der berührten Bürger sowie der berührten Träger öffentlicher Belange am 08.03.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Gollwitz, den ... Jersig, den ...
Bürgermeister ... Amtsdirektor ...

11. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planrelevante bauliche Anlage sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die überlappenden Grenzen zu benachbarten Grundstücken ist einwandfrei mitgeteilt worden.
Gemeinde Gollwitz, den ... Jersig, den ...
Bürgermeister ... Amtsdirektor ...

12. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wurde am 08.08.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.08.1996 gebilligt.
Gemeinde Gollwitz, den ... Jersig, den ...
Bürgermeister ... Amtsdirektor ...

13. Die Genehmigung der Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wurde unter Auflagen und Maßgaben mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.09.1996 erteilt.
Gemeinde Gollwitz, den ... Jersig, den ...
Bürgermeister ... Amtsdirektor ...

14. Die Auflagen und Maßgaben wurden durch den Befreiungsbescheid der Gemeindevertretung vom 27.02.1997 erfüllt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.
Gemeinde Gollwitz, den ... Jersig, den ...
Bürgermeister ... Amtsdirektor ...

15. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgestellt.
Gemeinde Gollwitz, den ... Jersig, den ...
Bürgermeister ... Amtsdirektor ...

16. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über 500 Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit von ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 194, 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Gemeinde Gollwitz, den ... Jersig, den ...
Bürgermeister ... Amtsdirektor ...

1. Änderung vom 30.03.1998
Textliche Festsetzung
Erschließung
Die Abwasserentsorgung kann bis zur Realisierung der Ortskataloge über abflutlose Gruben oder Kleinkläranlagen erfolgen, die gemäß den geltenden Richtlinien des Landes Brandenburg auszubilden sind.

Prof. Dr. ... 14.10.98

GEMEINDE GOLLWITZ
Kreis Potsdam-Mittelmark

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"Saaringer Weg"

Mit ...
1. Änderung vom 30.03.1998

M = 1:1000
0m 20m 40m 60m 80m 100m 120m 140m

MEISSEN, DEN 16.03.1995
geändert am 01.08.1995
geändert am 11.09.1995
geändert am 28.03.1996
geändert am 08.08.1996
geändert am 30.10.1996

ARNOLD
BERATUNGS-INGENIEURE
FÜR DAS BAUREISSEN
HAINICHEN-STR. 26, 10662 MEISSEN
TEL. 03521/7594-0, FAX 7594-04

INGENIEURBÜRO
BERATUNGS-INGENIEURE
FÜR DAS BAUREISSEN
HENRICH-MEINE-STRASSE 26, 01662 MEISSEN, TEL. 03521/7594-0, FAX 7594-04