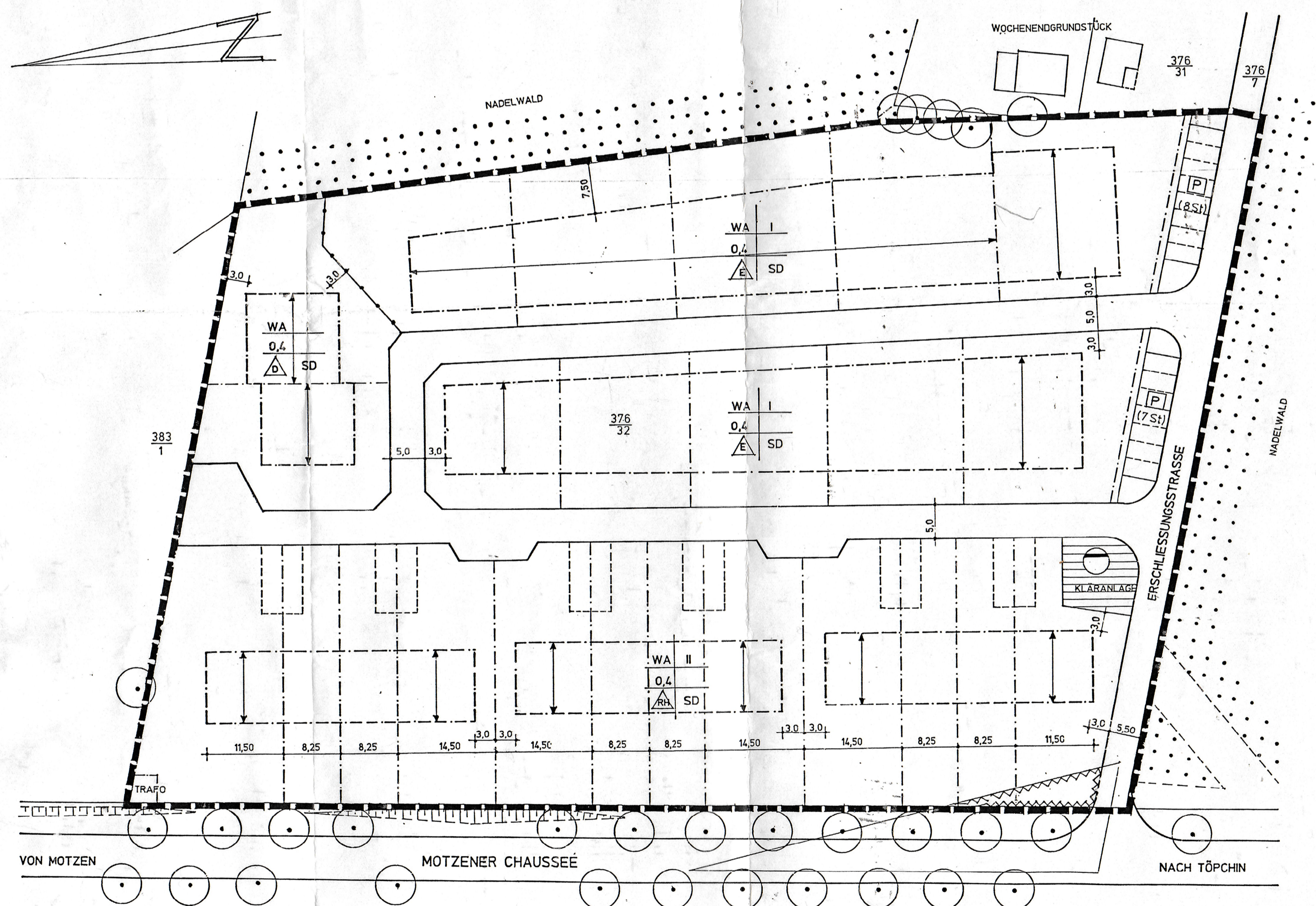


WOHNGEBIET "SCHULTENHEIDEPLAN" TÖPCHIN

BEBAUUNGSPLAN (ÄNDERUNG)

TEIL A - PLANZEICHNUNG M. 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
1 Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- △ Einzelhäuser
- △ Doppelhäuser
- △ Reihenhäuser
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßbegrenzungslinie
- [P] ruhender Verkehr

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Kläranlage

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

- Flächen für die Forstwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

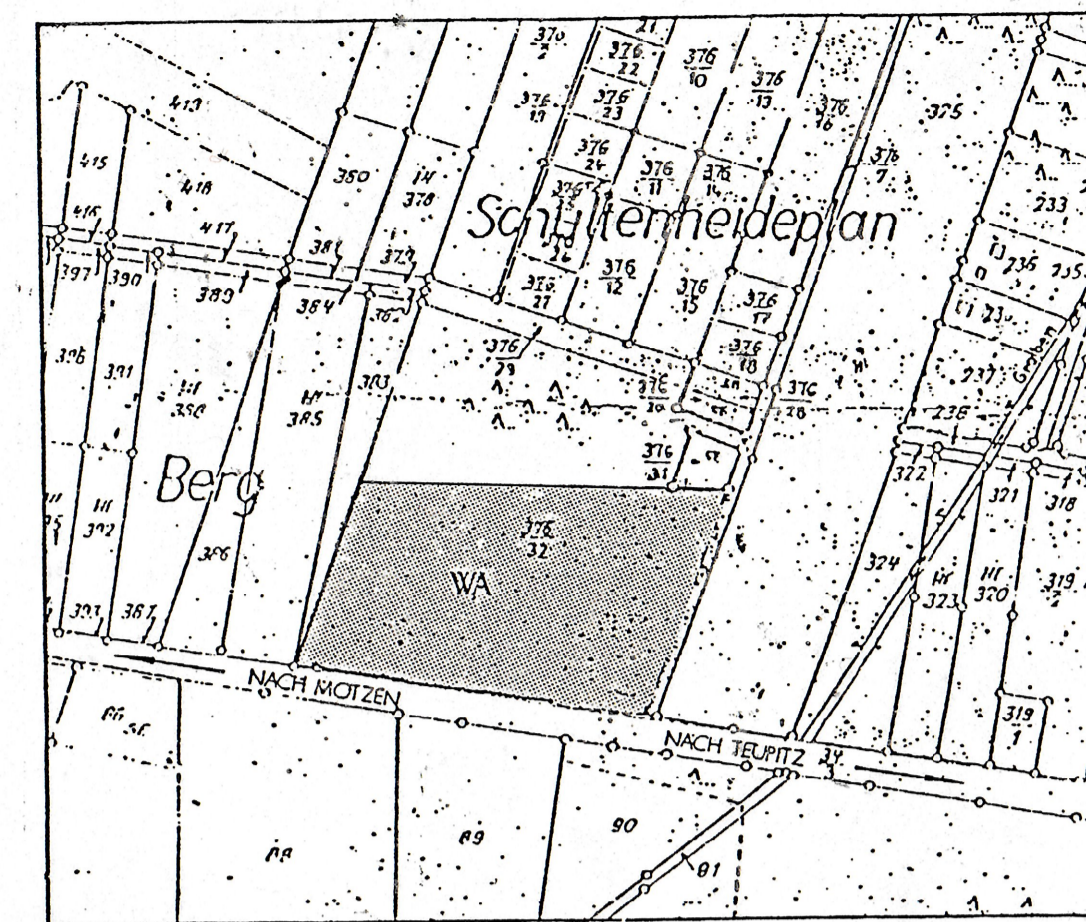
- Erhaltung kartierter Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. Einzel- und Doppelhäuser)
- SD Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck)

Darstellung ohne Normcharakter

- geplante Grundstücksgrenze
- 376/32 Flurstücksnummer



TEIL B - TEXT

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude.

1.1.2. Unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird das Errichten von Läden, Scharn- und Speisewirtschaften, nicht störende Handelsbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

1.1.3. Die sonst ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltung sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB und § 16 BauNVO)

2.1. Die festgesetzten Grundflächen- und Geschosflächenzahlen sowie die Zahl der Vollgeschosse sind Höchstwerte.

2.2. Der Ausbau des Dachgeschosses und Einordnung von Aufenthaltsräumen und Wohnungen ist ohne Anrechnung auf die Zahl der Vollgeschosse möglich.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

4.1. Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücken selbst zu schaffen. Sie können auch auf nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden (§ 23 Absatz 5 BauNVO)

4.2. Die in den Baugebieten als Ausnahme nach § 14 Absatz 2 BauNVO zugelassenen Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden - auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4.3. Die Stellplatzflächen sind mit einer wasserdrilligen Decke auszubilden. Diese Flächen müssen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht mitgerechnet werden (§ 19 (4) Satz 2 BauNVO).

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen festgesetzten Sichtflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (auch Werbeanlagen) sowie Befplanungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,7 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenschnittes unzulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 11)

Die Erschließungsstraße ist in einer Breite von 5,50 m auszuführen. Die Wohnstraße ist als Ringstraße mit Verkehrsberuhigung (Mischverkehrsfläche) 5,0 m breit mit wasserdrilliger Oberfläche auszubilden. Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB und Bbg-NatSchG vom 25.06.92 Abschnitt 2, § 7 Absatz 2)

7.1. Einfriedungen sind bis max. 0,50 m Höhe zulässig.

7.2. Ein Sicht- und Windschutz im Terrassenbereich ist bis zu einer Höhe von 1,50 m bzw. durch eine Pergolenkonstruktion möglich.

7.3. Es dürfen keine weiteren Vollversiegelungen auf der Grundstücksfläche vorgenommen werden.

7.4. In jedem Hausgarten sind mindestens drei landschaftstypische Laubgehölze anzupflanzen, wobei ein Baum 1. Ordnung vorgeschrieben wird.

7.5. Weitere Empfehlungen, Hinweise und Festlegungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses Nr. 592 der Gemeindevertretung vom 20.04.92. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der/den Bekanntmachungstafel/n vom 04.05.92 bis zum 01.06.92 erfolgt.

Töpchin, den 10.02.93
[Stempel] Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauVO beteiligt worden.

Töpchin, den 10.02.93
[Stempel] Bürgermeister

3. Von einer frühzeitigen Bürgerinformation und Anhörung konnte gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen werden.

Töpchin, den 10.02.93
[Stempel] Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.06.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Töpchin, den 10.02.93
[Stempel] Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 26.08.92 den Entwurf des Bebauungsplanes für Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Töpchin, den 10.02.93
[Stempel] Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 09.09.92 bis 13.10.92 während folgender Zeiten 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, in der Zeit vom 09.09.92 bis 13.10.92 durch Aushang ersichtlich bekannt gemacht worden.

Töpchin, den 10.02.93
[Stempel] Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.11.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Töpchin, den 10.02.93
[Stempel] Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 19.11.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertreter vom 19.11.92 gebilligt.

Töpchin, den 10.02.93
[Stempel] Bürgermeister

9. Die Satzung wurde nach Konsultation mit dem Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg am 02.08.93 erteilt.

Töpchin, den 10.02.93
[Stempel] Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde vom Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg am 02.08.93 erteilt.

Töpchin, den 10.02.93
[Stempel] Bürgermeister

11. Der katastralmäßige Bestand an 02.08.93 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Töpchin, den 10.02.93
[Stempel] Bürgermeister

12. Die Gemeindevertretung hat am 16.09.93 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ersichtlich vom 23.09.93 bis 28.11.93 mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Töpchin, den 10.02.93
[Stempel] Bürgermeister

13. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.10.93 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Änderung aufgefordert worden.

Töpchin, den 10.02.93
[Stempel] Bürgermeister

14. Der Änderungsentwurf, einschließlich Grünordnungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung, hat in der Zeit vom 07.09.93 bis 01.10.93 öffentlich ausliegen, mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Töpchin, den 10.02.93
[Stempel] Bürgermeister

15. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.11.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Töpchin, den 10.02.93
[Stempel] Bürgermeister

16. Die Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan, wurden am 22.11.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Veränderung des Bebauungsplanes und der Grünordnungsplan wurden mit Beschluß der Gemeindevertreter vom 22.11.93 gebilligt.

Töpchin, den 10.02.93
[Stempel] Bürgermeister

17. Die Genehmigung dieser geänderten Bebauungsplanänderung bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg vom 02.08.93 in die Nebenbestimmungen und Hinweise erteilt.

Töpchin, den 10.02.93
[Stempel] Bürgermeister

18. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Bescheid der Gemeindevertreter vom 02.08.93 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.08.93 bestätigt.

Töpchin, den 10.02.93
[Stempel] Bürgermeister

19. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit angefertigt.

Töpchin, den 10.02.93
[Stempel] Bürgermeister

13. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.10.93 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Änderung aufgefordert worden.

Töpchin, den 05.10.1993
[Stempel] Bürgermeister

14. Der Änderungsentwurf, einschließlich Grünordnungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung, hat in der Zeit vom 07.09.93 bis 01.10.93 öffentlich ausliegen, mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Töpchin, den 08.11.1993
[Stempel] Bürgermeister

15. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.11.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Töpchin, den 15.11.93
[Stempel] Bürgermeister

16. Die Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan, wurden am 22.11.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Veränderung des Bebauungsplanes und der Grünordnungsplan wurden mit Beschluß der Gemeindevertreter vom 22.11.93 gebilligt.

Töpchin, den 15.11.93
[Stempel] Bürgermeister

17. Die Genehmigung dieser geänderten Bebauungsplanänderung bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg vom 02.08.93 in die Nebenbestimmungen und Hinweise erteilt.

Töpchin, den 15.11.93
[Stempel] Bürgermeister

18. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Bescheid der Gemeindevertreter vom 02.08.93 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.08.93 bestätigt.

Töpchin, den 15.11.93
[Stempel] Bürgermeister

19. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit angefertigt.

Töpchin, den 15.11.93
[Stempel] Bürgermeister

20. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie der 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 02.08.93 bis zum 02.08.93 durch Aushang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 26a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.08.93 in Kraft getreten.

Töpchin, den 15.11.93
[Stempel] Bürgermeister

21. Die Gemeindevertretung hat am 16.09.93 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ersichtlich vom 23.09.93 bis 28.11.93 mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Töpchin, den 15.11.93
[Stempel] Bürgermeister

22. Die Gemeindevertretung hat am 16.09.93 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ersichtlich vom 23.09.93 bis 28.11.93 mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Töpchin, den 15.11.93
[Stempel] Bürgermeister

23. Die Gemeindevertretung hat am 16.09.93 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ersichtlich vom 23.09.93 bis 28.11.93 mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Töpchin, den 15.11.93
[Stempel] Bürgermeister

24. Die Gemeindevertretung hat am 16.09.93 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ersichtlich vom 23.09.93 bis 28.11.93 mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Töpchin, den 15.11.93
[Stempel] Bürgermeister

25. Die Gemeindevertretung hat am 16.09.93 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ersichtlich vom 23.09.93 bis 28.11.93 mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Töpchin, den 15.11.93
[Stempel] Bürgermeister

26. Die Gemeindevertretung hat am 16.09.93 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ersichtlich vom 23.09.93 bis 28.11.93 mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Töpchin, den 15.11.93
[Stempel] Bürgermeister

27. Die Gemeindevertretung hat am 16.09.93 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ersichtlich vom 23.09.93 bis 28.11.93 mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Töpchin, den 15.11.93
[Stempel] Bürgermeister

28. Die Gemeindevertretung hat am 16.09.93 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ersichtlich vom 23.09.93 bis 28.11.93 mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Töpchin, den 15.11.93
[Stempel] Bürgermeister

29. Die Gemeindevertretung hat am 16.09.93 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ersichtlich vom 23.09.93 bis 28.11.93 mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Töpchin, den 15.11.93
[Stempel] Bürgermeister

30. Die Gemeindevertretung hat am 16.09.93 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ersichtlich vom 23.09.93 bis 28.11.93 mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Töpchin, den 15.11.93
[Stempel] Bürgermeister

31. Die Gemeindevertretung hat am 16.09.93 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ersichtlich vom 23.09.93 bis 28.11.93 mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Töpchin, den 15.11.93
[Stempel] Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "SCHULTENHEIDEPLAN" TÖPCHIN - KREIS KÖNIGS WUSTERHAUSEN ÄNDERUNG SEPTEMBER 1993 M. 1:500 BEARBEITUNG: ARCHITEKTURBÜRO KADZIOCH-SCHWERIN