

GEMEINDE GÜTERFELDE VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 11 "WOHNBEBAUUNG AM RUHLSDORFER WEG"

Teil A: Planzeichnung

Zeichenerklärung Festsetzungen

1. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

--- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

2. Verkehrsflächen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: **A** Fußweg

V Verkehrsberuhigter Bereich

Private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

3. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Unterirdische Hauptversorgungsleitung/ Hauptabwasserleitung

Zweckbestimmung: **⊕** Elektrischer Strom

⊙ Gas

⊖ Wasser

⊘ Abwasser

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
mit Anpflanzgebot gem. textlicher Festsetzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. textl. Festsetzung
zu belastenden Flächen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz
vor schädlichen Umwelteinflüssen i.S.d. Bundesimmissionschutz-
gesetzes, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Höhenlage in Meter NHN nach DHHN92 gem. § 9 Abs. 2 BauGB
(Bezugshöhe für Einfriedungen)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Sonstige Planzeichen

4,50 Bemaßung in Meter (m)

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Im Süden der Grundstückes Flurstück 713 befindet sich eine Gasregleranlage sowie
Ein- und Ausgangsleitungen der EMB. Entlang der östlichen und südlichen Grund-
stücksgrenzen verläuft eine Gasdruckleitung St 100. Die Breite des Schutz-
streifens beträgt 2,0 m beiderseits der Leitung.
Ein Leitungsrecht ist zwischen dem zuständigen Unternehmensträger und dem
Erbbpächter vertraglich geregelt.

unterirdische Hauptversorgungsleitung (Gas)

EMB-Gasstation

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

1. Das Baugebiet "Wohnbebauung am Ruhlsdorfer Weg" dient vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:

a) 10 Wohngebäude als Einzelhäuser mit
jeweils 2 Wohneinheiten und Räumen für freie Berufe,
jeweils einem Vollgeschoss und einem weiteren Vollgeschoss, wenn es sich um einen
Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist,
einer Traufhöhe von 47,50 bis 50,00 m NHN nach DHHN92,
einer Firsthöhe von 52,50 bis 54,60 m NHN nach DHHN92,
einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40 bis 45° oder einem Krüppel-
walmdach mit einer Dachneigung von 40 bis 45°,
einer Gesamtgröße der Grundflächen der Gebäude (einschließlich Terrassen) von
1200,00 bis 1350,00 m²,

b) je Grundstück zwei Stellplätze mit einer Grundfläche von zusammen 25,00 bis 30,00
m² zuzüglich ihrer Zufahrten oder ein Stellplatz und eine Garage bzw. ein überdachter
Stellplatz (Carport) mit einer Grundfläche von zusammen 25,00 bis 33,00 m² zuzüglich
ihrer Zufahrten

c) je Grundstück Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von
10,00 bis 15,00 m²

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO und § 16 Abs. 2
BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2. Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Terrassen ist auf
den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

II. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken
zu versickern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2. Im Baugebiet sind Befestigungen von Fußwegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser-
und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesent-
lich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Aspaltierung oder
Betonierung sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3. Die Befestigungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg und Ver-
kehrsberuhigter Bereich sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunter-
bau, Fugenverguß, Aspaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 8a Abs. 5 BNatSchG

III. Pflanzgebote

1. Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
Mindestqualität: Obstbäume der Sortierung Stammumfang 14/16 cm

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

2. Die mit "a" und "b" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen sind mit Arten der Pflanz-
liste 2 als einreihige, freiwachsende Hecke zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. In
diesen Flächen vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten.
Mindestqualität für Neupflanzungen: Sträucher der Sortierung zweimal verpflanzt, 60/80
cm hoch. Je 10 qm der Fläche zum Anpflanzen 5 Sträucher (a) bzw. 7 Sträucher (b).

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

3. Je Wohngebäude und je Garage sind mindestens zwei Außenwände mit Arten der
Pflanzliste 3 zu begrünen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

IV. Gestalterische und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Fassaden
Fassaden sind als verputzte Außenwandflächen auszubilden. Verkleidungen von Erkern,
Giebeln und Vorbauten aus Klinkern sind zulässig.

2. Dächer
Die auf einen gemeinsamen First zulaufenden Dachflächen müssen gleiche Neigungen
aufweisen.
Für Garagen/Carports sind Flachdächer zulässig.
Dacheindeckungen sind in Plannendeckung in den Farbtönen:

- tomatenrot (RAL 3013)

- kupferbraun (RAL 8004)

sowie deren Zwischentöne herzustellen.

3. Einfriedungen
Als Einfriedung zwischen den Baugrundstücken zulässig sind nur Hecken sowie Zäune
bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem festgesetzten Höhenpunkt in m NHN nach DHHN92.

V. Sonstige Festsetzungen

1. Die Private Verkehrsfläche (Grundstück Flur 1, Flurstück 744) ist mit einem Geh- und
Fahrrecht zugunsten der Anlieger (Grundstück Flur 1, Flurstück 740-743) und deren Be-
sucher und von Rettungsfahrzeugen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zu-
ständigen Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

2. In den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Baugebieten darf das resultie-
rende bewertete Schalldämmmaß (R_w, res nach DIN 4109) der Außenbauteile der Woh-
ngebäude die folgenden Werte nicht unterschreiten:

- Flurstück 740 und 741: Nordwest-Fassaden: 35 dB
Nordwest-Fassaden: 35 dB
Dächer: 35 dB

- Flurstück 710 und 711: Ost-Fassaden: 35 dB
Süd-Fassaden: 35 dB
Dächer: 35 dB

- Flurstück 712: Nord-Fassade: 35 dB
Ost-Fassade: 40 dB
Süd-Fassade: 40 dB
West-Fassade: 40 dB
Dach: 40 dB

Fenster in Wandbauteilen, deren erforderliches resultierendes Schalldämmmaß 35 dB
und mehr beträgt, sind mit Schalldämmlüftern (siehe oben) auszustatten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

VI. Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Obstbäume

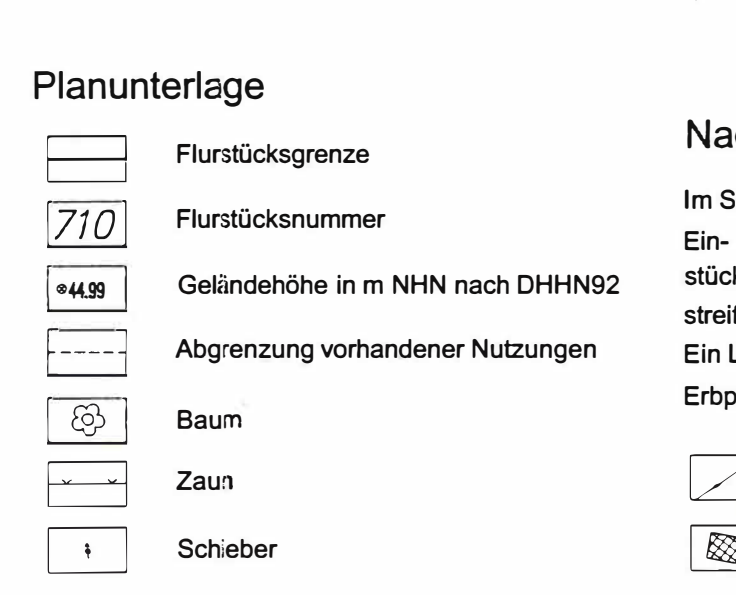
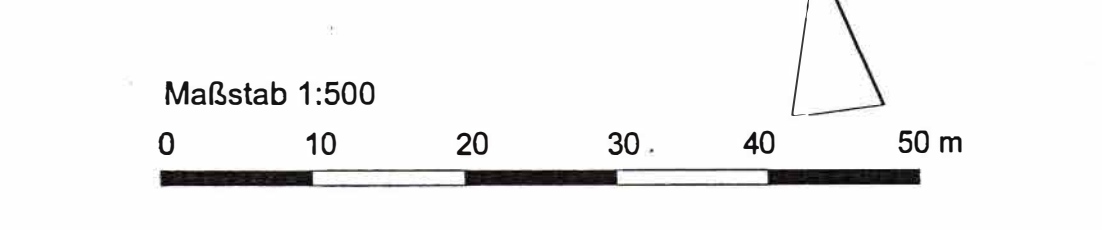
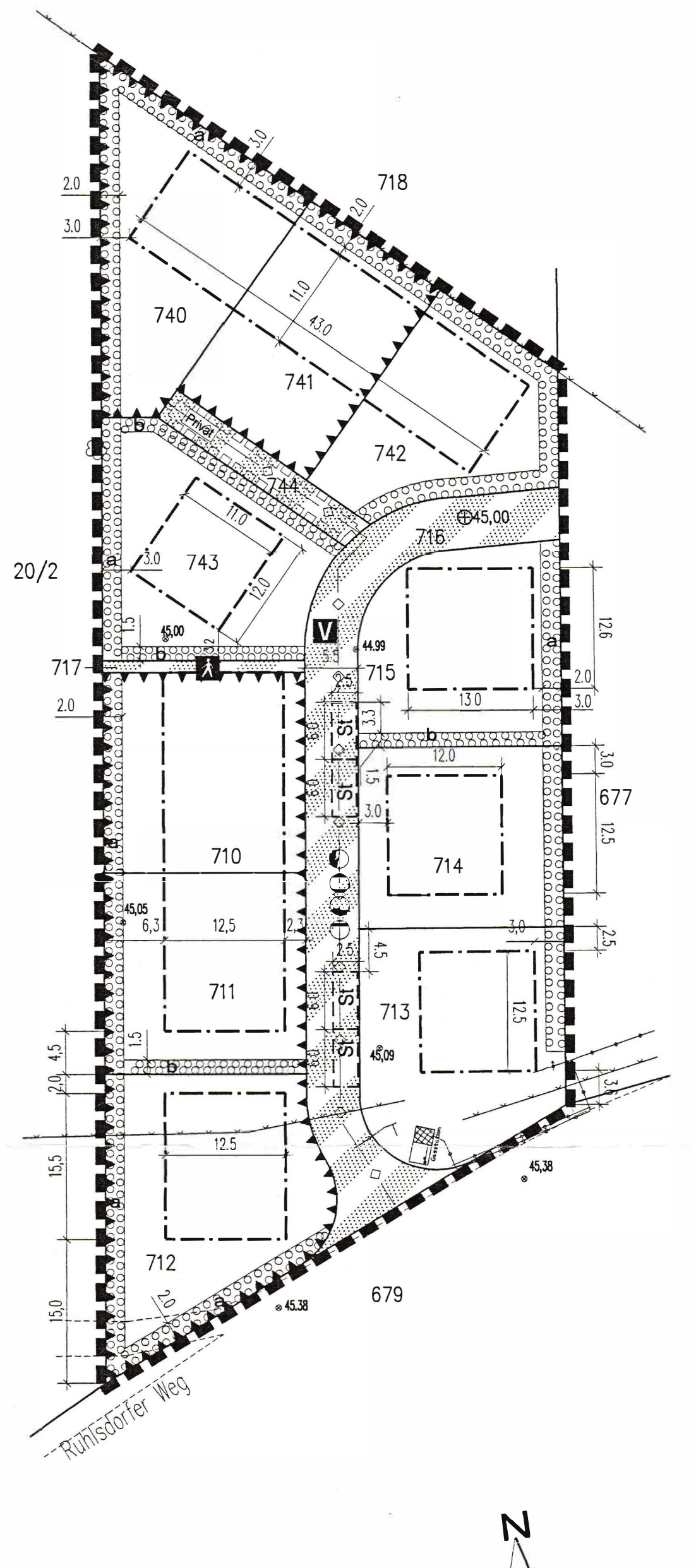
Obstbäume in ortsüblichen, pflegeintensiven Sorten

Pflanzliste 2: Freiwachsende Hecken

Liguster	Ligustrum vulgare
Haseleiblatt	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Rundrose	Rosa canina
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Weinrose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea
Kornelkirsche	Cornus mas
Schlehe	Prunus spinosa
Flieder	Syringa vulgaris

Pflanzliste 3: Kletterpflanzen zur Wandbegrenzung

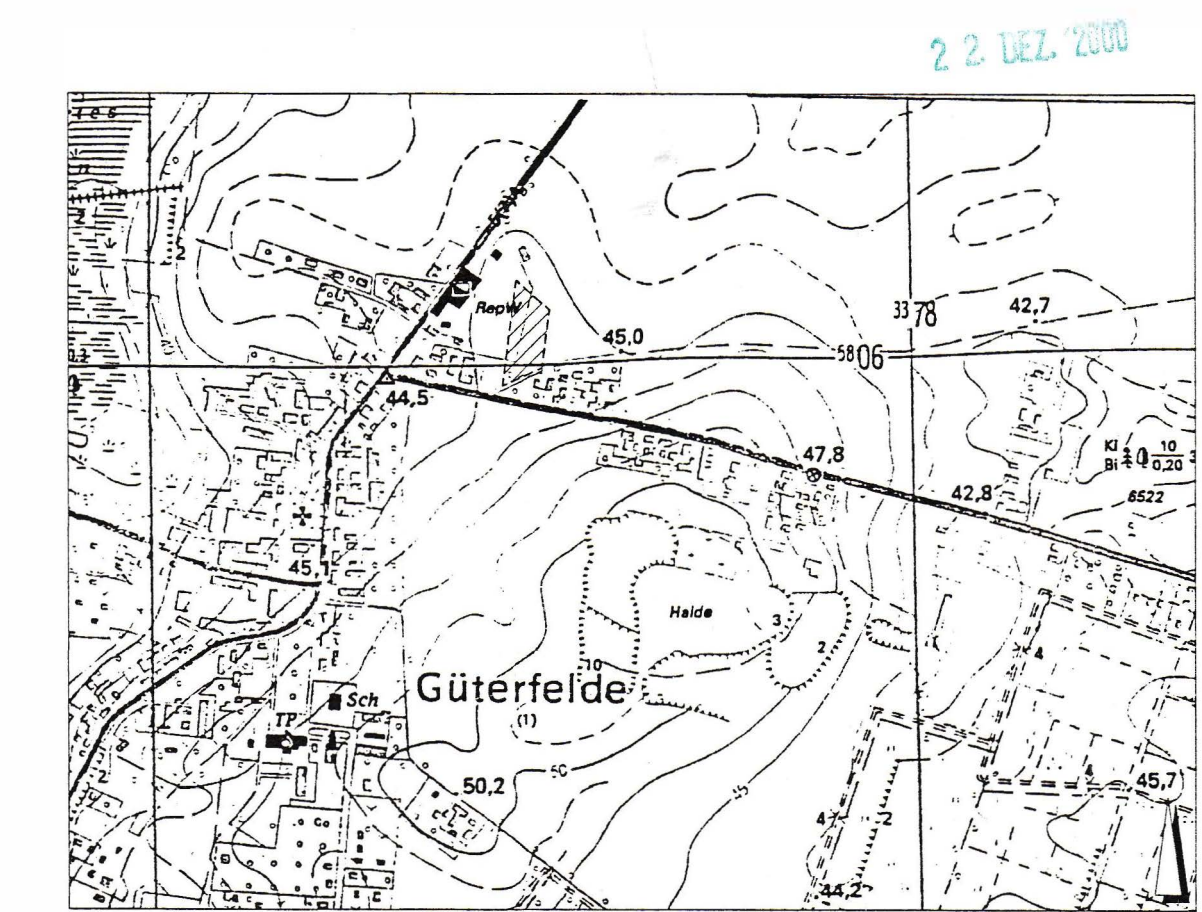
Efeu	Hedera helix
Waldrebe	Clematis vitalba
Gelbblatt	Lonicera periclymenum
Glycine	Wisteria sinensis
Heckenkirsche	Lonicera caprifolium
Kletterrose	Rosa spec.
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Weinrebe	Vitis spec.
Brombeere	Rubus fruticosus



Hinweis zur Planunterlage
Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Potsdam-Mittelmark,
Gemeinde Güterfelde Gemarkung Güterfelde Flur 1, Flurstücke 710-717 und 740-744.
Die Planunterlage wurde erstellt im Vermessungsbüro E. Grössel in
14532 Kleinmachnow, im Maßstab 1:500, Oktober / 1998, aktualisiert im Mai 2000,
erneut aktualisiert im Juli 2000.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253; zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 BGBl. I S. 3108)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung der Ausweisung von Wohnbaugebiet (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993
- Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (GVBl. I, S. 82)
- Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des BauGB (BbgBauBGD) vom 10.06.1998 (GVBl. I S. 124)
- Gemeindeordnung für das Land Brandenburg vom 15.10.1993, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.1994.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1996.
- Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)



Übersichtskarte Maßstab 1 : 10.000

Gemeinde Güterfelde (Amt Stahnsdorf, Landkreis Potsdam-Mittelmark)

Verfahrens- und Genehmigungsvermerke

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Beschluss der
Gemeindevertretung Güterfelde vom ... aufgestellt
worden.

Güterfelde, ... Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist
gemäß § 246a Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Güterfelde, ... Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit
Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefor-
dert worden.

Güterfelde, ... Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehend
aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung haben
in der Zeit vom ... bis ...
während der Dienstzeit im Gemeindeamt nach § 3 Abs. 2 BauGB
öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und
Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorge-
bracht werden können, am ... ortsüblich bekannt gemacht
worden.

Güterfelde, ... Bürgermeister

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

Güterfelde, ... Bürgermeister

Nach Änderung haben der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungs-
planes bestehend aus der Planzeichnung und dem Text so-
wie der Begründung in der Zeit vom ... bis ...
während der Dienstzeit im Gemeindeamt nach
§ 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und
Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorge-
bracht werden können, am ... ortsüblich bekannt gemacht
worden.

Güterfelde, ... Bürgermeister

Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und
Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Beange
am ... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Güterfelde, ... Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschafts-
katasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen
sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch
einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit
ist einwandfrei möglich.

Kleinmachnow, ...

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Plan-
zeichnung und dem Text, wurde am ... von der Gemeindever-
tretersitzung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde ge-
billigt.

Güterfelde, ... Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehend
aus Planzeichnung und Text wurde mit Verfügung der höheren Verwal-
tungsbehörde vom ... erteilt.

Güterfelde, ... Bürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung
und Begründung wird hiermit ausgesetzt.

Güterfelde, ... Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungs-
planes sowie der Stelle bei der der Plan auf Dauer während der
Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, um über
den Inhalt Auskunft zu erhalten, ist am ... ortsüblich be-
kannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gel-
tungsmachung der Verordnungen und Formvorschriften
und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 58
und 59 BauZVO) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Güterfelde, ... Bürgermeister

22. AUG. 2000
Güterfelde, ... Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11
"Wohnbebauung am Ruhlsdorfer Weg"

Gehört zum Bescheid
des Lk Pot vom 24.11.2000
i.A. Freieich

Stand 2. August 2000 Maßstab 1 : 500

WI-PLAN
Wohnungs- und Industrieplanungsgesellschaft mbH

In Zusammenarbeit mit:
Dr. Szamatolski + Partner GbR
Landesfacharchitekt, Stadtplanung
Umweltmanagement, Tourismusentwicklung
AIV, BDLA, SRL
Brunnenstraße 181
10117 Berlin
Tel.: 030-23 50 69-20 Fax: 030-23 50 69-302