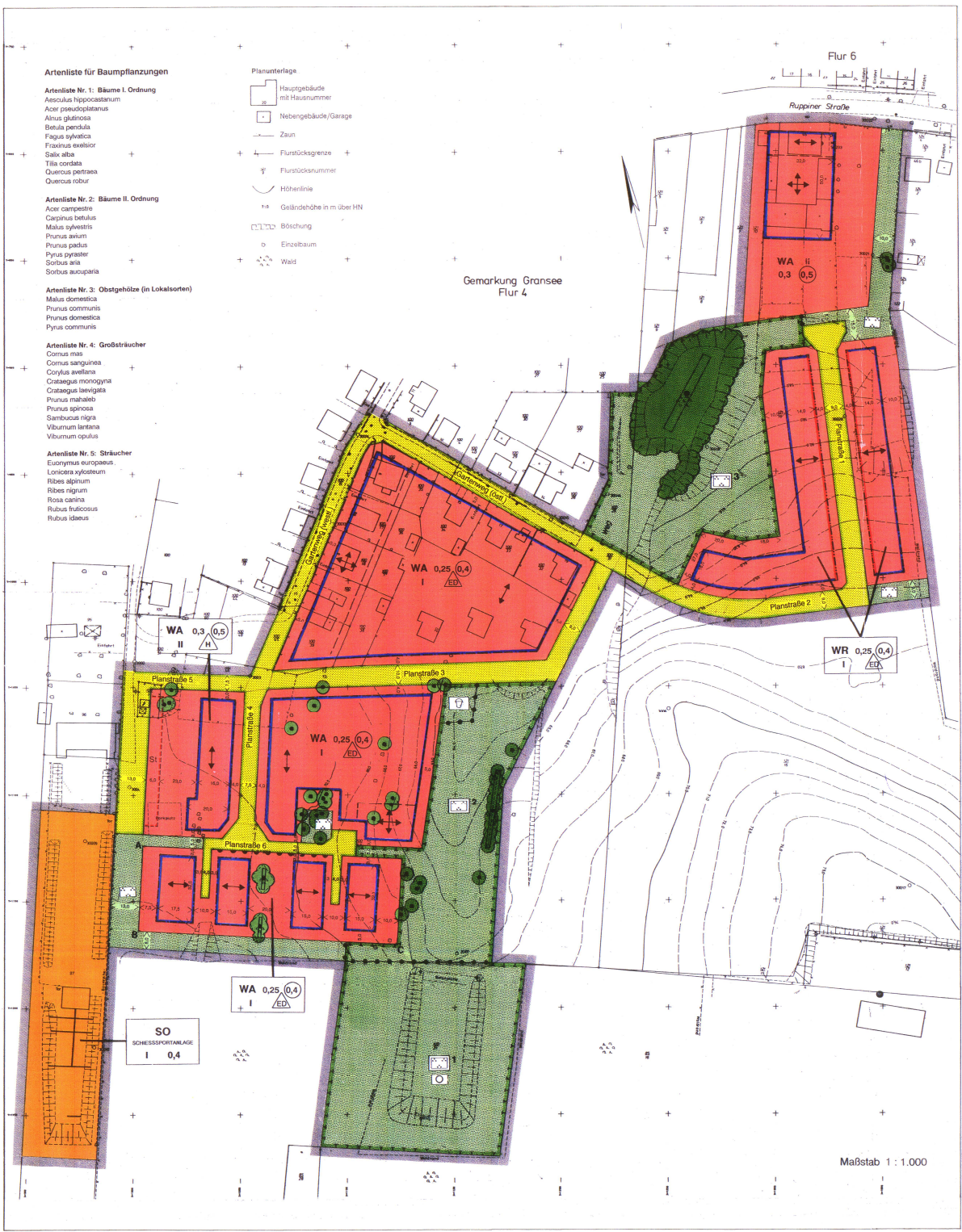




Textliche Festsetzungen

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbauentwürfe und Tankstellen unzulässig.
- (2) - gestrichen -
- (3) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Berechnung der Geschöfliche Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umkleekabinen ganz mitzurechnen.
- (4) Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet, ausgenommen auf den Baugrundstück Ruppiner Straße 46/48A, gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:
- Wohnhäuser sind mit einem Satteldach zu versehen; ausnahmsweise können auch Krüppelwalmdächer zugelassen werden.
 - Die Dachneigung von Einzeihäusern darf 40° nicht unter und 55° nicht überschreiten.
 - Bei den Außenwandfassaden dürfen nur natürliche Baumaterialien (z.B. halter Putz) Verwendung finden. Zur Dachdeckung sind nur rote Ziegel zulässig; die Anbringung von Sonnenkollektoren oder ähnlichen Anlagen zur Energiegewinnung kann ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Als straßenreife Grundstückskontur sind nur Hecken und Zäune mit einer Höhe von bis zu 120 cm sowie Mauern mit einer Höhe von bis zu 60 cm zulässig.
- (5) Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den Grundstücksflächen zwischen straßenweiliger Baulinie/Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
- (6) Im allgemeinen Wohngebiet, in dem nur Hausgruppen zulässig sind, sind Garagen unzulässig; Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.
- (7) - gestrichen -
- (8) Auf den Baugrundstücken sind entlang der Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an öffentliche Grünflächen angrenzen, ausgenommen entlang der Linien AB und BC, gestrichelte, einseitige Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen. Die Anpflanzung ist in Reihe vorzunehmen; dabei sind je laufender Meter 5 Gehölze zu pflanzen. Auf den Baugrundstücken sind entlang der Linien AB und BC wechselläufige, zweireihige Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind im Kreuzverband in einer Breite von 2,2 m vorzunehmen; dabei sind je laufender Meter 7 Gehölze gemäß Anhang Nr. 4 und Nr. 5 zu verwenden.
- (9) Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum gemäß Anhang Nr. 3 zu pflanzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist, mit Ausnahme von Kiefer (Pinus spec.) und Wacholder (Juniperus spec.), unzulässig.
- (10) In den Straßen ist je angefangene 10 m Straßenverkefährfläche 1 hochstämmiger Solitärbaum (Qualität: 3 x v., m.B., StU 14-16 cm) zu pflanzen.
- (11) Auf der Teilfläche 1 der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage ist ein maximal 1.000 m² großer Bolzplatz anzulegen. Entlang der Grenzen dieser Teilfläche ist bis zu einer Breite von 30 m der Gehölzbestand zu erhalten und ein naturnaher Waldrand zu entwickeln. Hierzu sind 25 Bäume der Artenliste Nr. 1, 65 Bäume der Artenliste Nr. 2, 350 Großräucher der Artenliste Nr. 4 und 500 Sträucher der Artenliste Nr. 5 zu pflanzen. Entlang der nördlichen Grenze ist zusätzlich ein Krautsaum durch Sukzession zu entwickeln.
- (12) Die Teilfläche 2 der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage ist als Wiese (z.B. Magerrasen) anzulegen. Auf der Teilfläche sind insgesamt 25 Bäume der Arten Sand-Birke (Betula pendula), Stiel-Eiche (Quercus robur) und Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris) zu pflanzen.
- (13) Die Teilfläche 3 der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage, ausgenommen die Fläche des zu erhaltenden Baumbestandes, ist als Wiese (z.B. Langgrünwiese) zu entwickeln. Hierzu ist eine Initialsaat auszubringen. Auf der Teilfläche sind insgesamt 20 Bäume der Arten Sand-Birke (Betula pendula), Stiel-Eiche (Quercus robur) und Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris) zu pflanzen.
- (14) Die durch die textlichen Festsetzungen 11 und 12 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden gemäß § 1 a Bundesnaturschutzgesetz den südlich der Teilfläche 3 und 5 gelegenen Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes vollständig zugewiesen. Die durch die textliche Festsetzung 13 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden gemäß § 1 a Bundesnaturschutzgesetz den Baugrundstücken im reinen Wohngebiet vollständig zugewiesen.
- (15) Für die durch Bebauungspläne (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) festgesetzten Erhaltungs- bzw. Pflanzbindungen gilt, dass die zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Bäume und Hecken zu erhalten sind und bei Abgang an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen ist.
- (16) Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.
- Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 30. Juli 1998, die Bauzuvorverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 22. April 1993, die Planzuvorverordnung 90 (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 und die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 1. Juni 1994 zugrunde.

Festsetzungen durch Planzeichnung

- Zeichenerklärung -

- Abgrenzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Gestaltung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - SO Sondergebiet Schießsportanlage (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,5 Geschöflichezahl (GFZ)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - H nur Hausgruppen zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Baulinie
 - Baugrenze

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Finstreichung
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- naturnahe Parkanlage Teilflächen 1-3
 - Grün- und Wegeverbindungen, öffentliche Parkanlage
 - öffentlicher Kinderspielfeld (Kein Kinderspielfeld)
 - Bolzplatz
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für die Durchführung von Ersatzmaßnahmen (s. textl. Festsetzungen Nr. 11-13)
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Erhaltungsbinding für Einzelbäume
 - Erhaltungsbinding für Gehölzgruppen
- Sonstige Festsetzungen**
- Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Verfahrensvermerke

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 30.08.1990 und des Ergänzungs- und Teilungsbeschlusses vom 10.06.1993. Aufstellungs- und Teilungsbeschluss wurden ortsüblich bekannt gemacht.
- Gransee, den 21.11.1990
Bürgermeister / Amtsdirektor
- (2) Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24b a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO) mit Schreiben vom 09.09.1991 beteiligt worden. Eine Kopie der Planungsanträge wurde der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 03.03.1992 zugestellt.
- Gransee, den 21.11.1990
Amtsdirektor
- (3) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.04.1992 bis zum 22.05.1992 durchgeführt worden.
- Gransee, den 21.11.1990
Amtsdirektor
- (4) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.05.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Gransee, den 21.11.1990
Amtsdirektor
- (5) Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 10.06.1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Gransee, den 21.11.1990
Bürgermeister / Amtsdirektor
- (6) Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 24.08.1993 bis zum 27.07.1993, vom 12.03.1996 bis zum 17.04.1996 und vom 01.04.1997 bis zum 07.05.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anregungen während der Auslegungstermine schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Gransee, den 21.11.1990
Amtsdirektor
- (7) Der Landkreis Oberhavel hat den Bebauungsplan mit Maßgaben und Auflagen mit Schreiben vom 09.03.2000 genehmigt.
- Gransee, den 21.11.1990
Nobis Amtsdirektor
- (8) Die Maßgaben und Auflagen wurden durch den satzungsmäßigen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.07.2000 erfüllt. Die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen wurde vom Landkreis Oberhavel mit Schreiben vom 20.10.2000 bestätigt.
- Gransee, den 21.11.1990
Nobis Amtsdirektor
- (9) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
- Gransee, den 21.11.1990
Nobis Amtsdirektor
- (10) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann (s. über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist), sind am 21.11.1990 im Amtsblatt für das Amt „Gransee und Gemeinden“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vorlegung von Verfassens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Fristen von Entscheidungsansprüchen (§ 233 BauGB i.V.m. § 44 und § 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauZVO) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Gransee, den 21.11.1990
Nobis Amtsdirektor

STADT GRANSEE

Bebauungsplan Nr. 1a

"Wohngebiet Gartenweg, Bereich Nordwest"