

**Textliche Festsetzungen**

**1. Festsetzung zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO**

- 1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.  
Zulässig sind:
- Wohngebäude
  - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Tankstellen werden hier ausdrücklich ausgeschlossen.

1.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs.4 BauNVO ist bis max. 25 von 100 möglich.

1.3 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Die max. Firsthöhe beträgt 10 m über OK "Alte Heerstraße" 64,75.

1.5 Die max. zulässige Dachneigung für alle Dachformen beträgt 45°.

1.6 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.21 wird ein Geh- und Fahrrecht für die Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung festgesetzt.

**2. Festsetzungen zum Umweltschutz**

2.1 Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. (gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG IV, § 9 Abs.4)

2.2 Die Bauzeitenregelung (Abriss zwischen 1.11. und 28.02.) ist einzuhalten.

2.3 Es sind erneute Kontrolle der Gebäude vor Abriss und vor Fällung der Gehölze über einen qualifizierten Sachverständigen im Artenschutz mit anschließender Übergabe der Ergebnisse an die untere Naturschutzbehörde durchzuführen.

2.4 Es sind einheimische Gehölze zum Ausgleich der Versiegelung zu pflanzen. Der Ausgleich erfolgt entsprechend der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. Pro 50 qm überbaute Fläche sind 10 lfm Hecke oder 1 Baum zu pflanzen.

Als Heckenbepflanzung sind folgende Arten zulässig:

Zweigfrüchtiger Weißdorn	Crataegus laevigata
Bastard- Weißdorn	Crataegus x macrocarpa
Großfrucht-Weißdorn	Crataegus x media
Verschiedenzähliger Weißdorn	Crataegus x subsphericea
Falsche Weinrose	Rosa columnifera
Hecken-Rose	Rosa cymbifera
Geruchlose Rose	Rosa inodora
Kratz-Rose	Rosa pseudocabriuscula
Sherards Rose	Rosa sharardii
Falsche Hundrose	Rosa subcanina
Falsche Heckenrose	Rosa subcollina
Flaum-Rose	Rosa tomentella

**3. Stellplatzsatzung**

Es gilt die Stellplatzsatzung vom 12.06.2006 der Gemeinde Garzau-Garzin.

Punkt 1, Unterpunkt 1.1 Ein- und Mehrfamilienhäuser 1 Stellplatz bis 100 m² Nutzfläche

**Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020.
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S 58), zuletzt geändert durch **Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017** (BGBl. I S. 1057).
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]).



**Verfahren**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Garzau/Garzin hat am ..... den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan -Projekt „Zurück in die Zukunft“ GmbH- gefasst. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Buckow, den

(Siegel)

Amtsdirektor

Der Bebauungsplan- Projekt „Zurück in die Zukunft“ GmbH- der Gemeinde Garzau/Garzin wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Buckow, den

(Siegel)

Amtsdirektor

Die Genehmigung des B-Plans Nr.2 „Projekt Zurück in die Zukunft“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Artenschutzbeitrag, wurde mit Verfügung der genehmigenden Behörde vom ..... Az.: ..... mit Auflagen/Maßgaben erteilt.

Strausberg, .....

(Siegel)

.....

Genehmigungsbehörde

Der Bebauungsplan -Projekt „Zurück in die Zukunft“ GmbH- der Gemeinde Garzau/Garzin wird hiermit ausgefertigt.

Buckow, den

(Siegel)

Amtsdirektor

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan- Projekt „Zurück in die Zukunft“ GmbH- der Gemeinde Garzau/Garzin sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt, Ausgabe Nr. .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Buckow, den

(Siegel)

Amtsdirektor

**Planzeichenerklärung**

**1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 8 BauGB**

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO  
o offene Bauweise

**3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Privatstraße mit befahrbarer Verkehrsfläche von 5 m als Einbahnstraße

**4. Private Grünanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Grünfläche, Parkanlage  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**5. Abgrenzung LSG gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

Naturpark "Märkische Schweiz"  
Landschaftschutzgebiet "Niederungssystem des Zinndorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter"

**6. Sonstige Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Baugrenze

Festsetzungsschablone

Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Bauweise	Höhenangabe

**7. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer  
Nutzungsgrenze

Baumbestand

Baum gefällt

Gebäude Bestand

**Katastervermerk**

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 04.04.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

(Siegel)

Unterschrift

Projekt:	Bebauungsplan Nr. 2 "Projekt Zurück in die Zukunft" in der Gemeinde Garzau-Garzin	
Titel:	2. Entwurf	
Auftraggeber:	Projekt "Zurück in die Zukunft" GmbH Alte Mühle 12, 15345 Garzau-Garzin	
Maßstab:	1 : 1.000	
Auftragnehmer:	<b>LANDPLAN GmbH</b> 15537 Erkner, Am Wasserwerk 11 Telefon (03362) 5844-0 Fax (03362) 75043 Internet: http://www.landplan.de	
bearbeitet:	J. Volk	gezeichnet: I. Volk
Stand:	September 2020	