



**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt  
 geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 465)  
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. Land Brandenburg, Teil I, S. 125ff)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1591, S.58)  
 Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landespflege vom 25.6.1992 (GBl. I, S.208)

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990.

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)  
**0,3** Grundflächenzahl - GRZ - (§ 19 BauNVO)  
**0,5** Geschossflächenzahl - GFZ - als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben gem. § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO innerhalb sonst anders genutzter Gebäude bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

**3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**DH** Doppelhäuser / Hausgruppen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)  
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um max. 2,0 m kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dies ist der Teil des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Auf allen Baugrundstücken sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig

**5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 - Mulde - Rigole  
 - Fahrbahn - Fußweg - Radweg  
 - Öffentliche Stellplätze

Aufteilung nur nachrichtlich

Städtebauliches Konzept und Landschaftsplanung  
 Bauleitplanung  
 Projektgemeinschaft  
 Architekten Borck, Boje, Schaefer  
 Jutta Borgstädt-Schmitz, Stadtplanerin  
 Berlin

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 Zweckbestimmung:  
**GFL<sup>2</sup>** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger  
 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe

**7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünflächen  
 Zweckbestimmung:  
 Parkanlage

**9. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**10. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

**11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen im Sinne des § 9 des Baugesetzbuches enthalten, außer Kraft.**

**C. Gestaltungsvorschriften gemäß § 83 BauO:**

- 1. Dachformen** Zulässig sind Dachneigungen von 10 bis 45%. Abweichungen sind bei verbindenden Bauteilen und bei Anbauten bis zu 20 qm Grundfläche zulässig.
- 2. Stellplätze** Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze entweder mit Rank- und Pflanzgerüsten oder mit einem begrüntem Dach zu versehen oder zu umbauen.
- 3. Nicht überbaute Grundstücksflächen** Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Von den Vorschriften dieser Gestaltungsfestsetzungen können Ausnahmen und Befreiungen im Rahmen des § 68 BauO gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist.

**Verfahrensvermerke**

- Die Gemeindevertretung hat am 14.06.1999 die Aufstellung dieses Änderungsbebauungsplanes gemäß § 13 BauGB beschlossen.  
 Dahlwitz- Hoppegarten, den 25.02.03  
 i.v. Amt  
 Siegel Amtsdirektor
- Die Gemeindevertretung hat am 14.06.1999 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und gemäß § 13 BauGB zur Auslegung bestimmt.  
 Dahlwitz- Hoppegarten, den 25.02.03  
 i.v. Amt  
 Siegel Amtsdirektor
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 31.08.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Dahlwitz- Hoppegarten, den 25.02.03  
 i.v. Amt  
 Siegel Amtsdirektor
- Die Gemeindevertretung hat die zum Entwurf vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.04.2000 geprüft.  
 Dahlwitz- Hoppegarten, den 25.02.03  
 i.v. Amt  
 Siegel Amtsdirektor
- Die Änderung des Bebauungsplanes „Obere Bergstraße, Baugebiet Süd“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, wurde am 24.02.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Änderung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.  
 Dahlwitz- Hoppegarten, den 25.02.03  
 Vors. d. GV  
 i.v. Amt  
 Siegel Amtsdirektor

- Die Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom , Az. erteilt.  
 Dahlwitz- Hoppegarten, den Siegel Amtsdirektor
- Die Satzung der Änderung des Bebauungsplanes „Obere Bergstraße, Baugebiet Süd“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.  
 Dahlwitz- Hoppegarten, den Vors. d. GV Amtsdirektor (Siegel)
- Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes „Obere Bergstraße, Baugebiet Süd“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 In der Bekanntmachung ist auch die Geltendmachung der Verletzung von verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung ist am in Kraft getreten.  
 Dahlwitz- Hoppegarten, den Vors. d. GV Amtsdirektor (Siegel)

M 1:1000 ▲



Änderung 1 „Baugebiet Süd“, des Bebauungsplans und integrierten Grünordnungsplans „OBERE BERGSTRASSE“

**DAHLWITZ - HOPPEGARTEN**