

**TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)**

<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)</p> <p><b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</p>	<p><b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p> Straßenbegrenzungslinie</p>	<p><b>Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben</b></p> <p> Gebäude Whs - Wohnhaus I - Geschosszahl DN - Dachneigung DE - Dacheindeckung FM - Fassadenmaterial SL - Schnittlinie Außenwand OK/TH/FH - Oberkante/Traufhöhe/Firsthöhe</p> <p> Überdachung</p> <p> Flurstücke</p> <p> Baum L - Laubbaum St - Stammumfang Kr - Kronendurchmesser</p> <p> Eingang</p> <p> Zaun</p> <p> Schacht, rund</p> <p> Einlauf</p> <p> Verkehrs- / Hinweischild</p> <p> Laterne</p> <p> Wasserschieber</p> <p> Hydrant, unterirdisch</p>
<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)</p> <p>0,25 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>TH/FH Traufhöhe / Firsthöhe als Höchstmaß</p>	<p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p> Maß in Metern</p>	
<p><b>Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise</b> (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p> Baugrenze</p> <p> offene Bauweise</p> <p> Doppel- und Einzelhäuser zulässig</p>	<p><b>Plangrundlage:</b> Bestandsplan Maßstab 1:500 Landkreis Potsdam-Mittelmark Gemarkung: Krielow Flur:4 Flurstücke 583, 585 Stand der örtlichen Aufnahme: 06.12.2023 Höhenbezug: DHHN2016 © Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Voigt und Wolf</p>	
<p><b>Festsetzung der Höhenlage</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <p>⊙ 36,26 Höhenbezugspunkt in Metern über NNH (DHHN2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)</p>		

**TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**Allgemeine Wohngebiete**  
In dem besonderen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig: Vergnügungsstätten, Tankstellen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**Höhe baulicher Anlagen**  
Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (36,36 m ü.NHN / DHHN2016). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 1 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

**3. Grünordnerische Festsetzungen**

**M1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Mindestbepflanzung der Grundstücke: Im Plangebiet sind mindestens fünf Bäume der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 x v 12/14 oder zehn Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm 3 x v 10/12 cm zu pflanzen und zu erhalten)

**M2 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)  
Mindestbepflanzung der Grundstücke: Im Plangebiet sind mindestens fünf Bäume der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 x v 12/14 oder zehn Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm 3 x v 10/12 cm zu pflanzen und zu erhalten)

**Artenlisten**

**Pflanzliste 1: Laubbäume**  
Feldahorn (Acer campestre)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Hänge-Birke (Betula pendula)  
Rot-Buche (Fagus sylvatica)  
Zitter-Pappel, Espe (Populus tremula)  
Trauben-Eiche (Quercus petraea)  
Stiel-Eiche (Quercus robur)  
Walnuss (Juglans regia)  
Winter-Linde (Tilia cordata)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Berg-Ulme (Ulmus glabra)  
Flatter-Ulme (Ulmus laevis)

**Pflanzliste 2: Obstgehölze**  
Kultur-Äpfel (Malus domestica)  
Kultur-Birne (Pyrus communis)  
Pflaume (Prunus domestica)  
Vogel-Kirsche (Prunus avium)  
Wild-Äpfel (Malus sylvestris)  
Wild-Birne (Pyrus pyrastrer)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**Erschließungsbeitragssatzung**  
Es gilt die Satzung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) über die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) vom 14.10.2009.

**Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel)**  
Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) vom 05.11.2012.

**Niederschlagswasserentsorgungssatzung**  
Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserent-sorgungssatzung) der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) vom 01.01.2008.

**Versickerung von Niederschlagswasser**  
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen. Es gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32).

**HINWEISE (ohne Normcharakter)**

**Denkmalschutz**  
Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).  
Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl.II/21, [Nr. 71])

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bundes-Immissionschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I /04, [Nr.09], S.215), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 16])

Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

**Übersichtskarte (Topografische Karte TK10)**



**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) hat am ..... in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnbebauung in der Lilienthalstraße am Sportplatz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) Nr. .... vom ..... bekannt gemacht worden.

Groß Kreutz (Havel), den .....

Der Bürgermeister Siegel

**Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) ..... vom ..... bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von ..... sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Groß-Kreutz (Havel) während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen.  
Groß Kreutz (Havel), den .....

Der Bürgermeister Siegel

**Satzung**  
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan "Wohnbebauung in der Lilienthalstraße am Sportplatz" am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.  
Groß Kreutz (Havel), den .....

Der Bürgermeister Siegel

**Ausfertigung**  
Die Satzung des Bebauungsplans "Wohnbebauung in der Lilienthalstraße am Sportplatz" wird hiermit ausgefertigt.  
Groß Kreutz (Havel), den .....

Der Bürgermeister Siegel

**Katasterbestätigung**  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 06.12.2023 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.  
Werder, den .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Groß-Kreutz (Havel) Nr. .... vom ..... bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

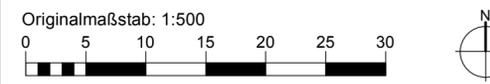
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Groß Kreutz (Havel), den .....

Der Bürgermeister Siegel

**Gemeinde Groß Kreutz (Havel)  
OT Krielow**

**Bebauungsplan "Wohnbebauung in der Lilienthalstraße am Sportplatz"**  
Stand: Vorentwurf, Januar 2024

Geltungsbereich: Gemarkung Krielow, Flur 5, Flurstücke 583 (teilweise) und 585 (teilweise)



**Auftraggeber**  
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)  
Potsdamer Landstraße 49b  
14550 Groß Kreutz (Havel)

**Planungsbüro**  
Plan-Faktur, Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR  
Glogauer Str. 20  
10999 Berlin