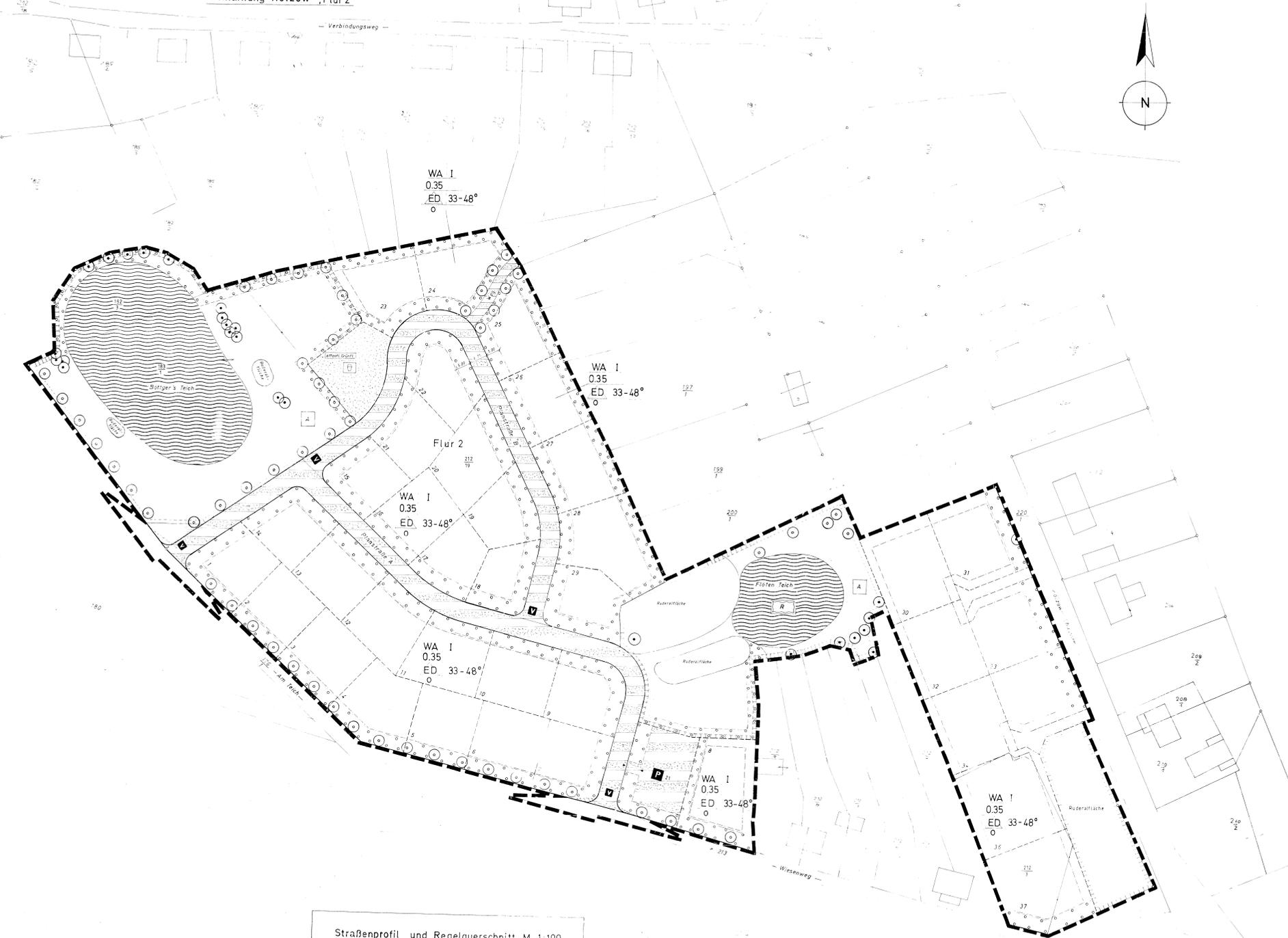


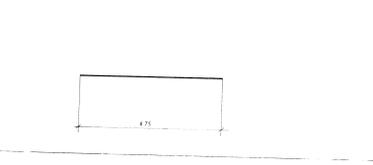
**PLANZEICHNUNG
- TEIL A - M. 1 : 500**

Es gilt die Vereinbarung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVVO) in der Fassung der Neufassung vom 22. Januar 1990 (GBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnflächen vom 22. April 1993 (GBl. I. S. 466) sowie die Vereinbarung über die Ausweisung der Bauplätze und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (GBl. I. S. 34).

Gemarkung Kötzow, Flur 2



Strassenprofil und Regelquerschnitt M. 1:100



ZEICHNERKLÄRUNG
ES GILT DIE PLANZEICHNERKLÄRUNG 1990 - PlanZV 90 -

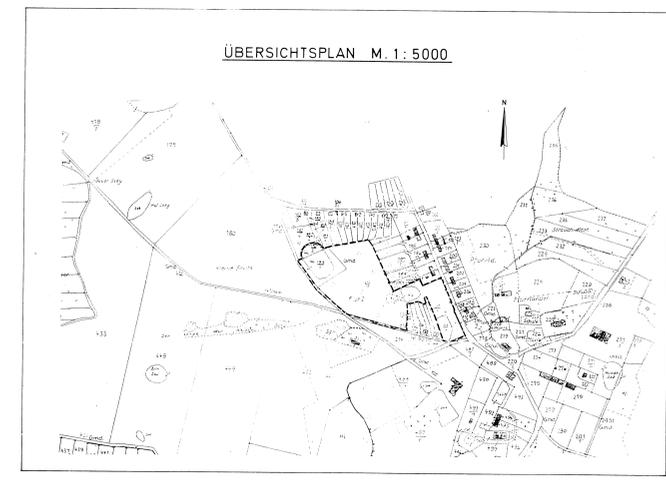
PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
LEISTSETZUNGEN		
—	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER RAUMLICHEN NUTZUNG		
WA	ALLGEMEINES WOHNKREBET	§ 4 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
GRZ	GRUNDLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16, 17 BauNVO
I	ZAHLE DER VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTMASS	
BAUWEISE, BAUINIEN, BAUGRENZEN		
—	BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 23 BauNVO
—	OFFENE BAUWEISE	§ 22 Abs. 2 BauNVO
○	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 23 Abs. 1 BauNVO
—	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	§ 23 Abs. 1 BauNVO
BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN		
33-48°	DACHNEIGUNG	§ 63 BauO
VERKEHRSLÄCHEN		
—	VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
P	VERKEHRSDIENLICHER BEREICH	
21	ANZAHL DER OFFENTLICHEN PARKPLÄTZE	
—	EIN- BZW. AUSFAHRT	
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN		
—	ELEKTRIZITÄT, TRAFOSTATION, TELEKOM	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
—	GRÜNLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
—	GRÜNLÄCHEN	
—	SPIELPLATZ	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN FISCHEREI- UND DIE REGIERUNGS- UND WASSERABFLUSS		
—	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
—	REFUGIUMSFLÄCHEN	
PLANZEICHNER- NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER UMLIEGENDEN GEBÄUDE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATURLANDSCHAFT		
—	UMKLEIDUNG DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON LAUB- UND STRÄUCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
—	ANPFLANZEN VON LAUB- UND STRÄUCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
—	ENTWICKLUNG VON LAUBEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
—	UMKLEIDUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER UMLIEGENDEN GEBÄUDE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATURLANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
—	OFFENTLICHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN	§ 10 BImSchG
ILLDARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
—	FLUR- UMGRENZUNG	
—	FLURSTÜCKBEZEICHNUNG	
—	KÜNFTIG FORTFALLENDER FLURSTÜCKGRENZE	
—	SICHTDREIECKE	
—	NAMMER DES BAUPLATZES	

18. Öffentliche Ausleitungsmaßnahmen

Auf den Flächen für Maßnahmen zur - Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft - sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Bäume und Sträucher bis in sich geschlossene Busch- und Baumgruppen zu pflanzen und zu erhalten. Pflege und Regenwasserablauf sind zulässig. Es handelt sich um öffentliche Ausleitungs- und Entlastungsmaßnahmen, die im Rahmen der Erschließung durchzuführen sind. Folgende Baum- und Straucharten sind für die Anpflanzungen am Bödiger's Teich und am Föhrenweg zulässig:

Acer campestre	Feldahorn	5%
Carpinus betulus	Hainbuche	5%
Cornus mas	Kornelkirsche	10%
Cornus sanguinea	Hartweige	10%
Corylus avellana	Hasel	10%
Crataegus monogyna	Wildrose	10%
Malus communis	Wildäpfel	5%
Prunus padus	Traubenkirsche	5%
Prunus cerasifera	Wildehre	5%
Rhamnus frangula	Faulbaum	5%
Rosa canina	Hundsrose	10%
Rosa rugosissima	Wegrose	5%
Salix caprea	Chilweide	5%
Salix caprea	Salweide	5%
Salix fragilis	Erlenweide	5%
Sorbus aucuparia	Stachelbeere	5%

Die Gehölzanzahlungen sind im Verhältnis 15 % Bäume mit einer Höhe von mindestens 2,00 m und 85 % Sträucher anzulegen.



TEXT - TEIL B -

- Allgemeine zulässige Nutzung**
Folgende Ausnahme des § 4 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO im Plangebiet allgemein zulässig - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Unzulässige Nutzungen**
Folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Planes - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwertung
- Gartenbetriebe
- Tankstellen
- Einzel-Doppelhäuser**
Bei den Einzelhäusern sind je Grundstück maximal nur zwei Wohnungen zulässig. Bei den Doppelhäusern ist je Doppelauftritte und Grundstück nur eine Wohnung zulässig.
- Sockelhöhe**
Die Sockelhöhe darf höchstens 0,50 m über Straßenkante des dazugehörigen Straßeneinzelbereiches betragen. Von der Festsetzung kann die Bauverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen zulassen.
- Kellergeschosse**
Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abbrüche des Gebäudes freigelegt werden.
- Dachformen**
Als Dachformen sind zugelassen: Sattel-, Warm-, Krüppelwalm- und Mansarddach; Flachdächer sind nicht statthaft mit Ausnahme von Schuppen an Beständen.
- Dachdeckung**
Als Dachdeckung sind Dachziegel und Dachsteine in roten bis rotbraunen Tönen zu verwenden.
- Außenwände**
Für Außenwände sind verputzte oder gestrichelte Mauerflächen und/oder holzverkleidete Flächen sowie Verbundmauerwerk vorzuziehen. Kombinationen mit farblich abgestimmten Sichtziegel für tragende Elemente mit insgesamt feststoffbetrieblig untergeordneten Flächenanteilen sind zulässig. Nicht zu verwenden sind Fliesen, Metallblech, Malerputzmaterialien, glänzende Oberflächenmaterialien, zum Strukturaufbau sichtbare Gipsputze und Strukturputz. Für Verbundmauerwerk sind rote bzw. rotbraune Farbtöne zu verwenden. Graue Anstriche, Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig. Alle Seiten des Gebäudes sind mit der gleichen Farbe zu streichen.
- Antennenanlagen**
Antennenanlagen sind, soweit empfangstechnisch möglich, im Dach unterzubringen.
- Verkehrsanlagen**
Verkehrsflächen sind nur parallel am Gebäude und nur an einer Gebäudekante zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,00 m sowie einen Flächenanteil von 5% der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten. Sie müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bzw. Attika bleiben.
- Stellplätze und Garagen**
Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugewiesene Fläche verursachten Bedarf zulässig. Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung den Außenwänden der Wohngebäude anzupassen. Flachdächer für Garagen sind zulässig. Abstell-, Weib- und sonstige Beherbergungsgaragen sind nicht zulässig. Überdachte Einsteigplätze (Carpotis) sind so anzuordnen, dass der Bestand von den Straßenbegrenzungslinie 0,50 m betragt. Die Flächen für die Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Pflaster, bestehend aus Granitplättchen, Betonsteinen mit Rasterlöchern oder Rasengittersteinen zu betonen. Die Festsetzung gilt nicht für die Fahrbahne.
- Entsorgungseinrichtungen**
Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen (Schuppen, Abstellräume etc.) i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
- Immissionsschutz**
Heizungsanlagen sind auf umweltfreundliche Brennstoffe (Gas, Strom, Öl) zu orientieren. Die schalltechnischen Orientierungsrichtlinien für die städtebauliche Planung von tags 55 dB, nachts 45 dB bis 40 dB im Planungsbereich sind einzuhalten.
- Zufahrten und Zugänge**
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken dürfen für Grundstücksein- und -ausfahrten unterbrochen werden.
- Sichtdreiecke**
Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind von jeglicher Bepflanzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume mit einem Astansatz über 3,00 m.
- Einfriedigungen**
Die Einfriedigung der Grundstücke kann durch lebende Hecken, Naturholzzaune, Mauern oder gemauerte Sockel aus Natur- oder Kunststein bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m erfolgen. Einfriedigungen sind auch kombiniert mit lebenden Hecken zulässig. Ziffer 15 (Sichtdreiecke) bleibt hiervon unberührt.
- Anpflanzungen auf den Baugrundstücken**
Auf den Baugrundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Grünflächen mit mehrreihiger Bepflanzung festzusetzen. Diese Bepflanzung sind von den jeweiligen Grundstücksgrenzen auf eigenen Kosten in der auf die Festsetzung der Gebäude folgenden Planperiode durchzuführen. Die angelegten Pflanzungen dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Folgende Baum- und Straucharten sind für die Anpflanzungen bindend:

**SATZUNG
DER GEMEINDE DETTMANNSDORF
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
FÜR DAS GEBIET
"AM TEICH"**

begrenzt im Süden durch den Wassweg und die nordöstlichen Grenzen der am Wassweg vorhandenen privaten bebauten Grundstücke, im Osten durch die Kötzower Chaussee sowie die westlichen Grenzen der an der "Kötzower Chaussee" vorhandenen privaten bebauten Grundstücke, im Norden durch die südlichen Grenzen der am Verbindungsweg liegenden privaten Baugrundstücke bis zum Grenzpunkt der Flurstücke 2274 und 2115 sowie mit dem Bödiger's Teich anderserseits und im Westen durch den Bödiger's Teich sowie die Straße "Am Teich".

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1990 (GBl. I. S. 225), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (GBl. I. S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I. Nr. 50 S. 529) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.03.93, und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Am Teich" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Verfahrensmassnahmen:**
- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.03.93, Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06.02.93 bis zum 13.10.93 erfolgt.
 - Der Bebauungsplan ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.10.93 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.03.93 ist nach § 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Beträge sind mit Schreiben vom 11.10.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am 08.02.93 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.02.93 bis zum 28.03.93, während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauZVO öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Besuchen und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 15.02.93 in der Zeit vom 15.02.93 bis zum 28.03.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
 - Der katastermäßige Bestand am 26.10.93 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der legerischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur ganz erfolgt, die die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regretratsprüche können nicht abgeleitet werden.
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgezeichneten Besuchen und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Beträge am 8.2.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Erwerber der Grundstücke, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 15.02.93 bis zum 28.03.93, während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauZVO öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Besuchen und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 15.02.93 in der Zeit vom 15.02.93 bis zum 28.03.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
 - Die Genehmigung dieser Bebauungsplanentscheidung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.03.93, Az. 116/93-572/13 (1) 01.03.16 (1) erteilt.
 - Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemässen Beschluss der Gemeindevertretung erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.03.93, Az. 512/113-570/01 (1) bestätigt.
 - Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgefertigt.
 - Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.11.1998 dem RHM (1011) BfHf