

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, §1 BauNVO)

1.1. WS - Kleinsiedlungsgebiet (§2 BauNVO)

Zulässig sind:
1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe.
3. Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, daß sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (§2(3)1. BauNVO) allgemein zulässig sind und alle weiteren Nutzungen gem. §2(3)2.-4. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, §16 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl GRZ: 0,2

2.2. Geschosflächenzahl GFZ: 0,3

2.3. Traufhöhe: 4,5m
(Traufhöhe wird hier definiert: Höhenunterschied zwischen OK Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Grundstücks und der UK Dachrinne bei maximal 50cm Dachüberstand)
X Gemäß Lage- und Höhenplan darf keine Höhenlinie von 20m 99' übersteigt durch Veranlassung der Luft durch den Bauwerk

3. Bauweise (§9(1)2 BauGB, §22 BauNVO)
3.1. entsprechend §22(4) BauNVO wird für das gesamte Planungsgebiet eine abweichende Bauweise festgelegt.
Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise gem. §22(2) BauNVO ab, als das die zulässige maximale Baukörperlänge auf 30 m begrenzt wird.

4. Nebenanlagen (§9(1)4. BauGB, §14 BauNVO)

4.1. Entsprechend §14(1) BauNVO sind Nebenanlagen, sofern sie nicht der Versorgung dienen nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Stellplätze/ Garagen (§9(1)4. BauGB, §12 BauNVO)

Alle Stellplätze, für Wohnungen sind auf den Grundstücken selbst nachzuweisen.

6. Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)

6.1. Die Aufteilung der Verkehrsflächen sowie die Lage der dargestellten Straßenbäume gelten als unverbindliche Richtlinie. Die Anzahl der Straßenbäume ist verbindlich.
Verkehrsflächen sind, sofern nicht bereits durch vorzeitige Genehmigung anders entschieden wurde, mit wasser- und luftdurchlässiger Oberfläche zu versehen.
X Gemäß §12 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sind die Verkehrsflächen mit wasser- und luftdurchlässiger Oberfläche zu versehen.

7. Pflanzgebote (§9(1)25. BauGB)

7.1. Straßenbepflanzung, öffentliche Grünflächen

An der das Plangebiet südlich begrenzenden Straße (Döringsbrücker Weg) sind im B-Plan-Bereich großkronige heimische Straßenbäume im Abstand von 8m vorzusehen. (sh. Pflanzenliste)

Die Straßenbäume entlang der P95 (LIIO) sind zu erhalten, bzw. bei Abgang in gleicher Art (Tilia cordata - Linde) zu ersetzen.

Entlang des Ahornweges sind einreihig kleinkronige Bäume mit einem Pflanzabstand von 8m zu pflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden: Acer platanoides Globosum (Kugelahorn) oder Acer platanoides Emerald Queen (Kegelförmiger Spitzahorn)

Die öffentliche Grünfläche an der Einmündung LIIO/ Döringsbrücker Weg gemäß mit 1 Baumgruppe, bestehend aus 3 Heistern und 2 Strauchgruppen von je 20 m² Artenliste bepflanzt werden. Dabei sind das erforderliche Lichttraumprofil und die Freihaltung der Blickwinkel im Bereich der Einmündung der kommunalen Straße in die Landesstraße zu beachten.

7.2 Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken

Je 100m² Grundstücksfläche sind 9m² Hecke als Grundstücksbegrenzung zu pflanzen. Dabei ist die der jeweiligen Erschließungsstraße gegenüberliegende Grundstücksgrenze in 2 bis 5 m Breite zu bepflanzen. Verbleibende Heckenflächen sind entlang der übrigen Grundstücksflächen mit mindestens 1m Breite je Grundstück vorzusehen. (sh. Artenliste)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)

1. Gebäude (§9(1)1. BbgBO)

Für Wohngebäude und Gebäude bzw. Überdachungen über 20m² gilt:

1.1 Dach

Dachform: Steildach als Sattel-, Wal- u. Krüppelwalmdach
Dachneigung: 35°-45°
Dachdeckung: Ziegeldachung, rot - rotbraun, anthrazit
Dachguben und -aufbauten sind zulässig, sofern ihre Gesamtbreite 1/3 der Breite der jeweiligen Dachfläche nicht übersteigt.
Für die Nutzung alternativer Energien sind Ausnahmen von den vorgenannten Festlegungen zulässig, sofern die betreffenden Anlagen nach §67 BbgBO genehmigungsfrei sind.

1.2 Fassade

Für Material und Farbgebung wird folgendes festgelegt:
Für die Fassadengestaltung sind Kratz- und Glattputze in hellen Nuancen erdiger Farbtöne und weiß zulässig.
Ebenfalls zulässig sind Klinker in rot, gelb oder ähnlichen erdigen Farbtönen in Sockelbereich bis zu einer maximalen Höhe von 700 mm, Holz in seiner natürlichen Färbung, gebeizt oder lasiert ist nur zulässig zur Gestaltung der Traufe und im Giebelbereich bis zu 1/3 der Grundfläche (Fassadenfläche des Giebels).

2. Stellplätze und deren Zufahrten

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen.

Anlage Pflanzenlisten

Für die Gehölzpflanzungen des öffentlichen Grüns mit Bindung an die freie Landschaft

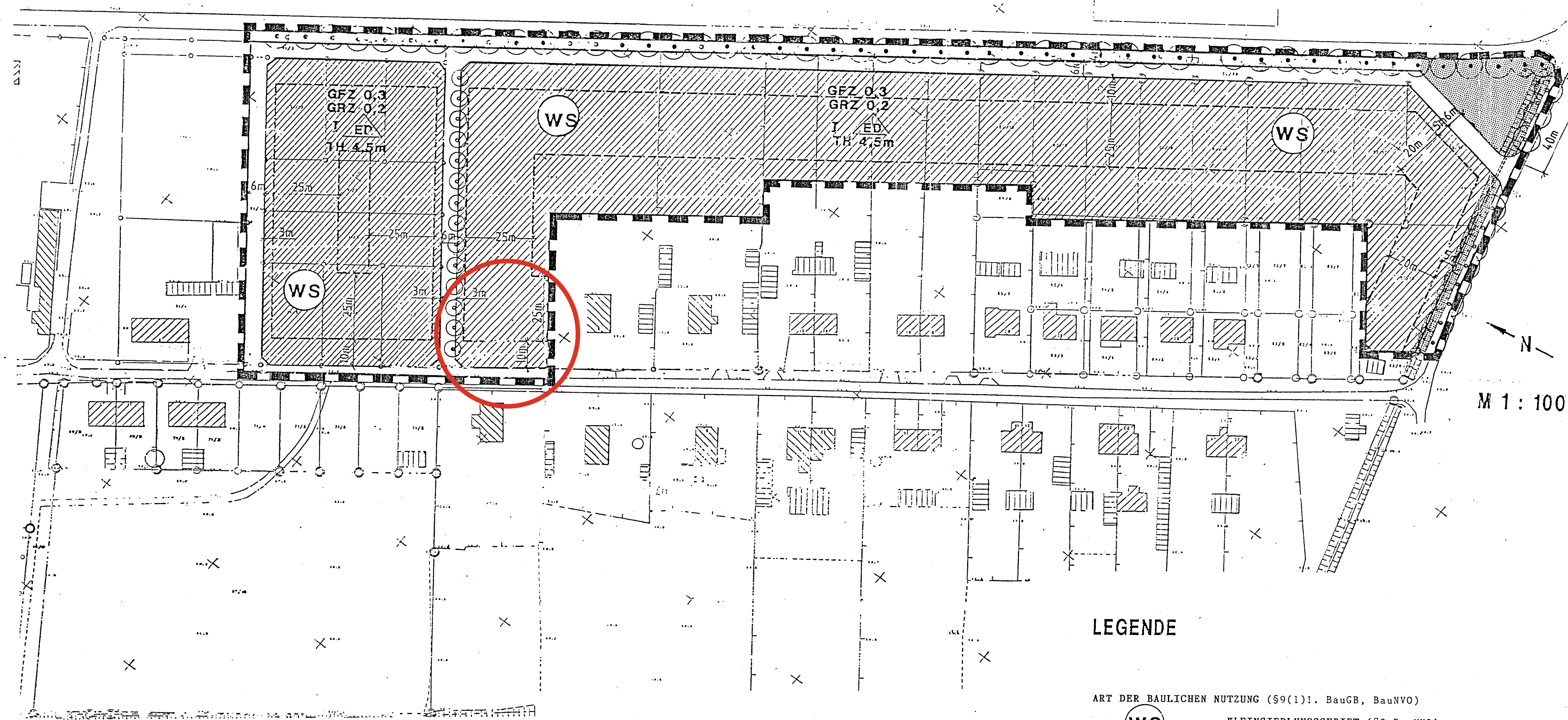
Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Straucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartnigel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wildbrombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Bepflanzung und Eingrünung der Restflächen zwischen geplantem Lindenweg, Anlage von Hecken zur Grundstücksbegrenzung

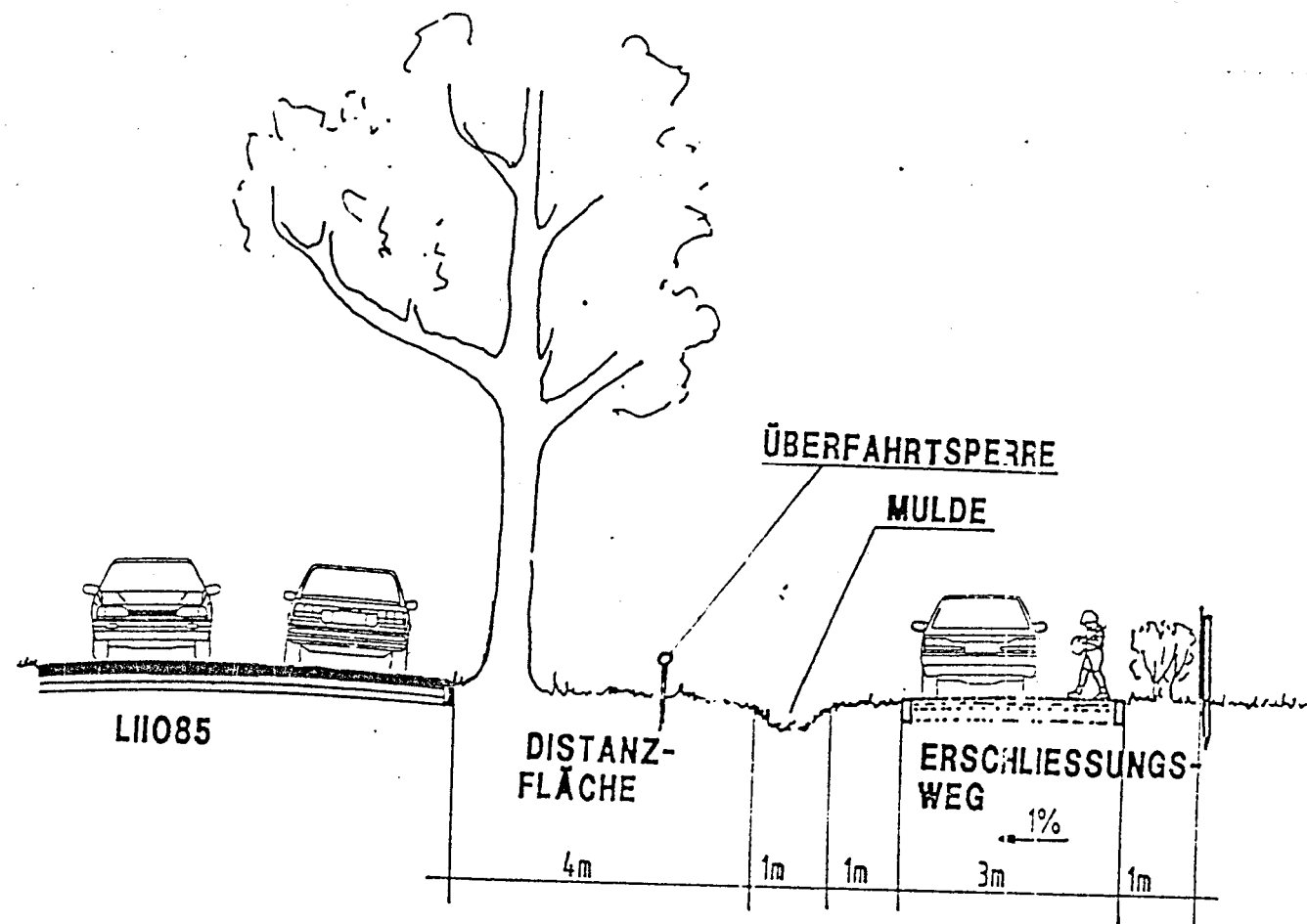
Bäume	
Alnus glutinosa	Schwarzleite
Quercus robur	Stieleiche
Straucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartnigel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

PLANZEICHNUNG



RECHTLICHE GRUNDLAGEN

STRASSENQUERSCHNITT



Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetische Bebauungsplanungsgesetz vom 23.11.1994 i. V. m.
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993.
Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErLG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993.
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 und der Brandenburgischen Bauordnung (BgbBO) vom 01.06.1994

LEGENDE

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1. BauGB, BauNVO)
- WS KLEINSIEDLUNGSGEBIET (§2 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1. BauGB, BauNVO)
- GRZ 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§16 und §19 BauNVO)
- GFZ 0,3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§16 und §20 BauNVO)
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§16 und §20 BauNVO)
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§9(1)2. BauGB, §22 und 23 BauNVO)
- ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§22(2) BauNVO)
- BAUGRENZE (§23(1) BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN (§9(1)11. BauGB)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
- GRÜNFLÄCHEN, PFLANZGEBOTE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§9(1)15. BauGB)
- ZU ERHALTENDER BAUM
- ZU PFLANZENDER BAUM (§9(1)25. BauGB) (RICHTLINIE)
- WEITERE NUTZUNGEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 20.05.96 von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Beschluß hat die Nr. 12/96.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß § 246a Abs.1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs.3 BauZVO beteiligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs(1) Satz 1 BauGB ist am 20.05.96 durchgeführt worden. Gleichzeitig erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.05.96.

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 18.05.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom 18.05.96 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Grünordnungsplan liegt vor und wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.05.96 über die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom 18.05.96 haben mit beiliegendem Grünordnungsplan in der Zeit vom 18.05.96 bis zum 20.05.96 während folgender Zeiten (montags bis freitags zu den Dienststunden von 9.00 bis 17.00 Uhr) nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, wie folgt bekannt gemacht worden:

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 20.05.96 vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.05.96 geprüft und alle Bedenken und Anregungen untereinander und gegenseitig abgeglichen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 19.09.96 die Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes beschlossen und den Plan mit Begründung vom 05.09.96 zur erneuten Auslegung gem. §3(2) BauGB bestimmt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.05.96 über die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom 20.05.96 haben in der Zeit vom 20.05.96 bis zum 20.05.96 während folgender Zeiten (montags bis freitags zu den Dienststunden von 9.00 bis 17.00 Uhr) nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, wie folgt bekannt gemacht worden.

Der katastermäßige Bestand am 20.05.96 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig festgestellt.

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 20.05.96 vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.05.96 geprüft und alle Bedenken und Anregungen untereinander und gegenseitig abgeglichen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

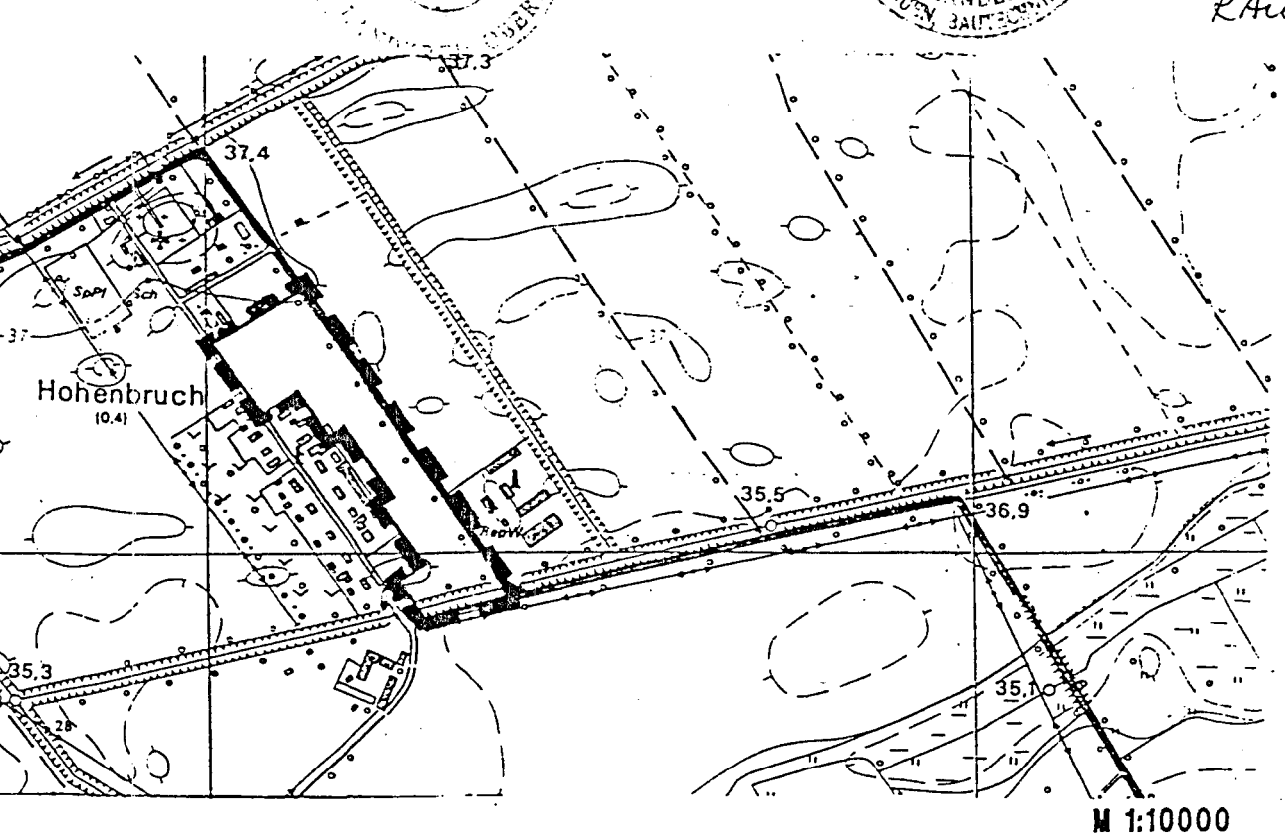
Der Bebauungsplan wurde am 20.05.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung vom 20.05.96 zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.05.96 gebilligt.

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde nach Verlegung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.05.96 erteilt.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan zu Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.05.96 wie folgt bekannt gemacht worden: Amtsblatt Nr. 12

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19.09.96 in Kraft getreten.

LAGE DES PLANUNGSGBIETES



Bebauungsplan Hohenbruch Nr.1 "Dorfkern - östliche Seite"

Datum: Entwurf April 1993
Datum: 1. Änderung November 1993
Datum: 2. Änderung 05.09.1995
Planverfasser: A. Ludwig Lindenallee 6 16547 Birkenwerder

PLANUNGSBÜRO LUDEWIG