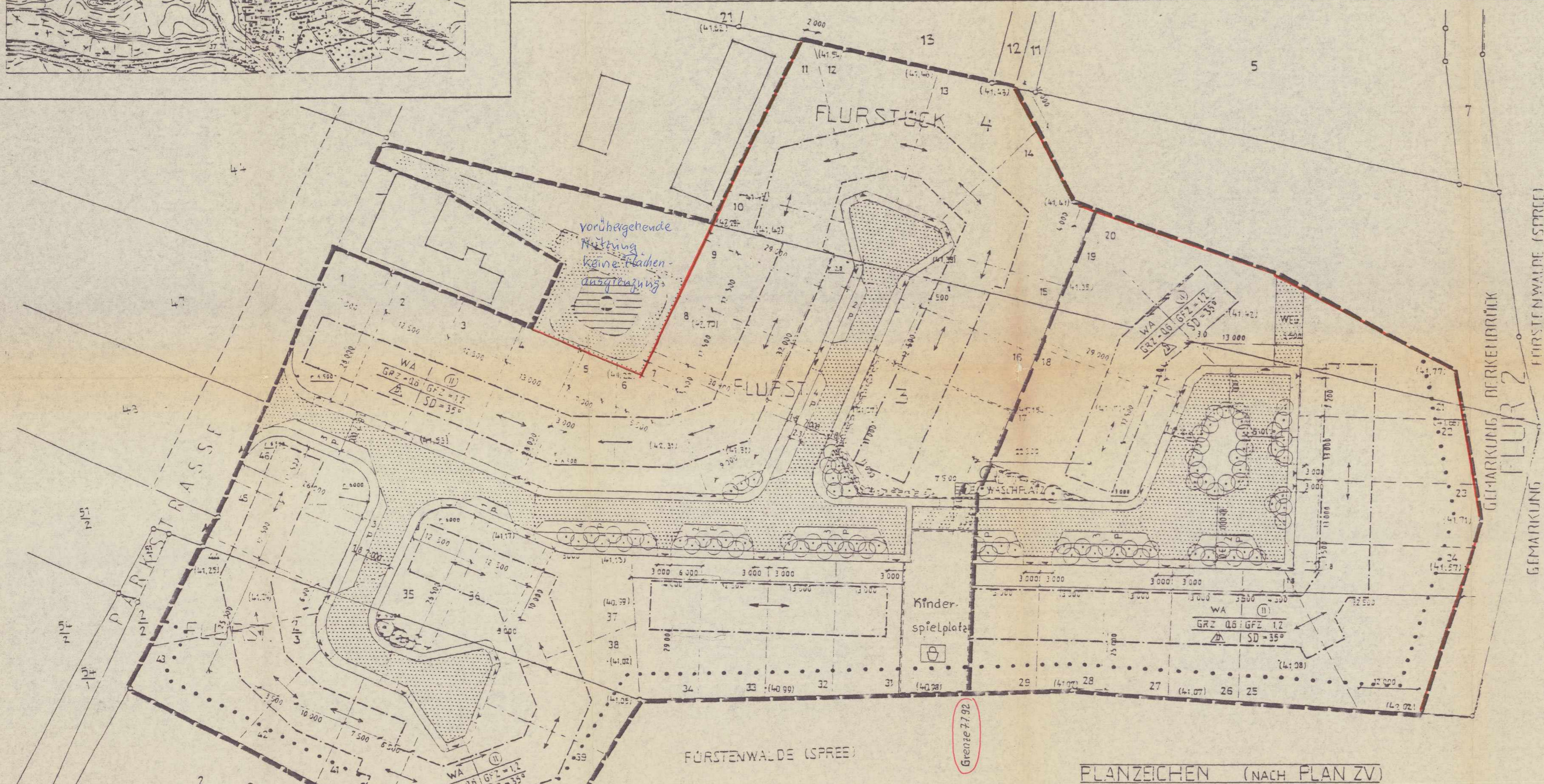


BEBAUUNGSPLAN

"SIEDLUNG AM EICHENHAIN" - GEMEINDE BERKENBRÜCK



PLANZEICHEN (NACH PLAN ZV)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG WA ALLg. Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)	GRÜNFLÄCHEN (gem. § 9 (1) 15 BauGB) [Symbol] Spielplatz
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GFZ Geschäftsfächendanz GRZ Grundflächenzahl [Symbol] Zahl der Vollgeschosse, zwingend	LANDSCHAFTSSCHUTZ (gem. § 9 (1) 25 BauGB) [Symbol] Pflanzgehölz für Bäume bzw. Sträucher [Symbol] Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
BAUWEISE BAUGRENZEN (gem. § 4 BauNVO) [Symbol] nur Doppelhäuser zulässig [Symbol] Bauergrenze (gem. § 23 BauNVO) [Symbol] gestrichelte Grundstücksgrenzen m. Grundstück-Nr.	SONSTIGE PLANZEICHEN [Symbol] Umgrenzung von Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen [Symbol] Grenze des räumlichen Bebauungsplanes vom Höhe in m ü NN [Symbol] Flurstücksgrenzen m. Flurstück-Nr. und Gemarkungsgrenzen [Symbol] Erstzirkung
FLÄCHEN FÜR DEN VERKEHR (gem. § 9 (1) 11 BauGB) [Symbol] Straßenverkehrsflächen [Symbol] Die Außerlieg. d. Verk.-Fl. Straßenbegrenzungslinie ist unverbindlich [Symbol] Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [Symbol] Einfahrt über Fußweg	FÜLLSYSTEM DER NUTZUNGSSCHÜBLINE NUTZUNGSART ANZ. D. VOLLGESCHOSS GRUNDRENZE (GRZ) GESCHÖSSFLÄCHENZAH. (GFZ) BAUWEISE DACHNEUBUNG
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (gem. § 9 (1) 12 BauGB) [Symbol] Versorgungsanlagen Gas / El.	

BEBAUUNGSPLAN ZEICHN. TEIL (TEIL A)

M 1:500

Textliche Festsetzung (Teil B)
Bebauungsplan Wohnungsbau "Siedlung am Eichenhain"
1241 Berkenbrück, Landkreis Fürstenwalde

1. Rechtsgrundlage:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2252), zuletzt geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 385)
- BauNutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991. I S. 58)
- Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1984 (BGBl. I S. 1461)
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (BGBl. I 1990 S. 929)
- Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz Land Brandenburg vom 08.12.91 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 615)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen:

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB: Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht zugelassen sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen

- 2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB: Für das Wohngebiet ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8. Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt II.

- 2.3 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB: Es wird offene Bebauung mit Doppelhäusern festgesetzt.

Die Traufhöhe wird mit 5,50 m über GOK als Bauergrenze festgesetzt. Die Firsthöhe ergibt sich zu 9,00 m über GOK. Die GOK liegt bei 41,20 m ü. NN.

- 2.4 Stellplätze § 9 (1) 4. und 12 BauNVO: Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Privatgrundstücken eingerichtet. Die Garagen sind ebenerdig anzubringen.

- 2.5 Flächen für Spielanlagen § 9 (1) 5 BauGB: Es wird eine Fläche von 700 m² für die Einrichtung eines öffentlichen Kinderspielfeldes vorgesehen.

- 2.6 Flächen besonderer Nutzung § 9 (1) 9 BauGB: Wenn ein generelles Autowaschverbot nicht durchgesetzt werden kann, ist ein öffentliches Autowaschplatz mit Benzinabscheider als Gemeinschaftsanlage zu errichten.

- 2.7 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB: Als Verkehrsflächen sind die Anliegerstraßen mit den verkehrstechnischen Lösungen zum Parken und Wenden der Fahrzeuge sowie die zugewiesenen Fußwege ausgewiesen. Zugelassen ist die Regenwasserentwässerung der Straße, die aufgrund der Einordnung in die Schutzzone III a erforderlich wird. Als Sonderverkehrsfläche ist die zwischenzeitliche Zufahrt zur Flüssiggasstation einbezogen.

- 2.8 Versorgungsflächen § 9 (1) 12 BauGB: Für das Pumpwerk in der Parkstraße, die Flüssiggasstation und für eine Irrorisation werden entsprechende Flächen ausgewiesen.

- 2.9 Trassen Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB: Die Leitungs- und Kabeltrassen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen geführt.

3. Nachrichtliche Festsetzungen nach § 9 (6) BauGB:

- 3.1 Festsetzung nach Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG: Gemäß BNatSchG § 8 (2) ist für den Eintritt in die Landschaft ein Flächenausgleich der durch Ausfortung geschaffen werden muß herzustellen. Da auf der Fläche - mit geringfügiger Ausnahme - kein Baubestand vorhanden ist, erfolgt eine Berücksichtigung des Naturraumes durch standortgerechte Bepflanzung der Freizeitanlagen im Straßenbereich. Die Gartenbereiche sind gestalterisch in die Begrünung einzubeziehen.

3.2 Festsetzungen nach Musterbauordnung § 28 in Verbindung mit § 9 (4) BauGB: (örtliche Bauvorschriften)

Dachform
Für die Wohngebäude sind Satteldächer mit 35 - 45 Grad Neigung festgesetzt.

Dacheindeckung
Die geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben Braun bis naturrot einzudecken. Erd-, Luft- und Sonnenwärme nutzende Anlagen können in Abstimmung mit der Gemeinde vorgesehen werden.

Fassadenflächen
Leuchtende Farben, reflektierende, blankglänzende Farben und werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Niederspannungs- und Fernweldleitungen
sind zu verkabeln. Heizleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Einfriedigungen zur Straße sind in Höhe der Baugrenzlinie zulässig. Ihre Gestaltung ist der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen. Gleiches gilt für Werbeanlagen, Anzeigen, Hecken, Ständflächen für Abfallbehälter und Einfriedigungen zu den Nachbargrundstücken.

3.3 Sonstige Festsetzungen:

Gemäß der Einordnung des Baugebiets in die Schutzzone IIIa der Wassergewinnung werden ergänzende Festlegungen erforderlich:

- Als Heizmedium ist Erdgas vorzusehen. Als Übergangslösung wird Flüssiggas verwendet.
- Der Anschluß an die zentrale Abwasserentsorgung ist zur Inbetriebnahme abzuschließen.
- Bei der Nutzung der Grundstücke ist der Einsatz von Mitteln mit Wasserschadstoffen untersagt (Herbizide, Düngemittel, Schädlingsbekämpfungsmittel, Farben, Imprägnierungen u.a.).
- Bis zur Festsetzung in der Ortsplanung, daß alle Außenwände in den entsprechenden Einrichtungen zu erfolgen haben, ist die Gemeinschaftsanlage zu nutzen, die über Leichtflüssigkeitsabscheider an das Abwassernetz angeschlossen wird oder es ist ein Verbot der Wagnische im Wohngebiet durchzusetzen.
- Die Straße ist über Regenkanal zu entwässern.

Der Bebauungsplan ist eine Begründung darzustellen.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan 03/91:

1. Aufstellungsbescheid gemäß BauGB vom 3.12.86, zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 21.8.90 und dort § 216 mit Festlegungen zur Fortgeltung der BauZO vom 20.06.90 für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes nach § 8 BauGB im Parallelverfahren der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes vom Juli 1988 für die Wohnungsbaufläche in der Parkstraße erfolgte durch Beschluß der Gemeindevertretung am 7.11.91
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt Nr. 3 vom November 91 und durch Aushang am 12.11.91
3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 4 des BauNVO i.V.m. § 4 BauZVO am 15.1.92 benachrichtigt worden.
4. Die frühestmögliche Unterrichtung der Bürger über Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 BauGB erfolgte im Amtsblatt Nr. 3 vom Januar 92 und durch Bürgerversammlung am 25.1.92
5. Die Gemeindevertretung hat am 20.2.92 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.2.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte durch Überlegung des B - Planentwurfs mit Begründung und der Bitte um Stellungnahme am 21.2.92
8. Die öffentliche Auslegung wurde am 7.2.92 angekündigt. Die nochmalige Auslegung wurde am 25.3.92 angekündigt.
9. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 24.2. bis zum 25.3.92. Die nochmalige Auslegung erfolgte vom 3.4. bis zum 5.5.92.

Der katastermäßige Bestand am 26.08.1992 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Fürstenwalde, am 26.08.1992

Gefertigt
Büro Selbständiger Ingenieure
Bauplanungsgesellschaft mbH
Berliner Str. 2
0-1254 Schöneiche
Schöneiche, den 17.2.92
Dipl.-Ing. W. Müller
3.4.92
Andreas Müller
Bürgermeister

10. Der Inhalt öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 2.10.92 über die Auslegung informiert worden. Diesbezüglichen Träger öffentlicher Belange wurden am 2.4.92 über die nochmalige Auslegung informiert.

11. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden auf der Grundlage des im gemeinsamen vorhandenen Flurstücken als richtig bescheinigt.

12. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Bedenken und Anmerkungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vom 7.2.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

13. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil wurde am 7.2.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 4.5.92 genehmigt.

14. Der Bebauungsplan wurde am 17.2.92 zur Genehmigung als vorzeitiger Bebauungsplan bei der höheren Verwaltungsbehörde des Landes Brandenburg eingereicht.

15. Die Genehmigung dieses vorzeitigen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.2.92 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

16. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungswandelnden Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.2.92 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.2.92 bestätigt.

17. Der vorzeitige Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Gemeinde Berkenbrück Kreis Fürstenwalde (Spre)

Bebauungsplan
Siedlung "Am Eichenhain"

BÜRO SELBSTÄNDIGER INGENIEURE
Bauplanungsgesellschaft mbH - Beratende Ingenieure

BSI

Stand: November 2012, 0-1254 Schöneiche, Tel.: 03463/9309, Fax: 03463/9309