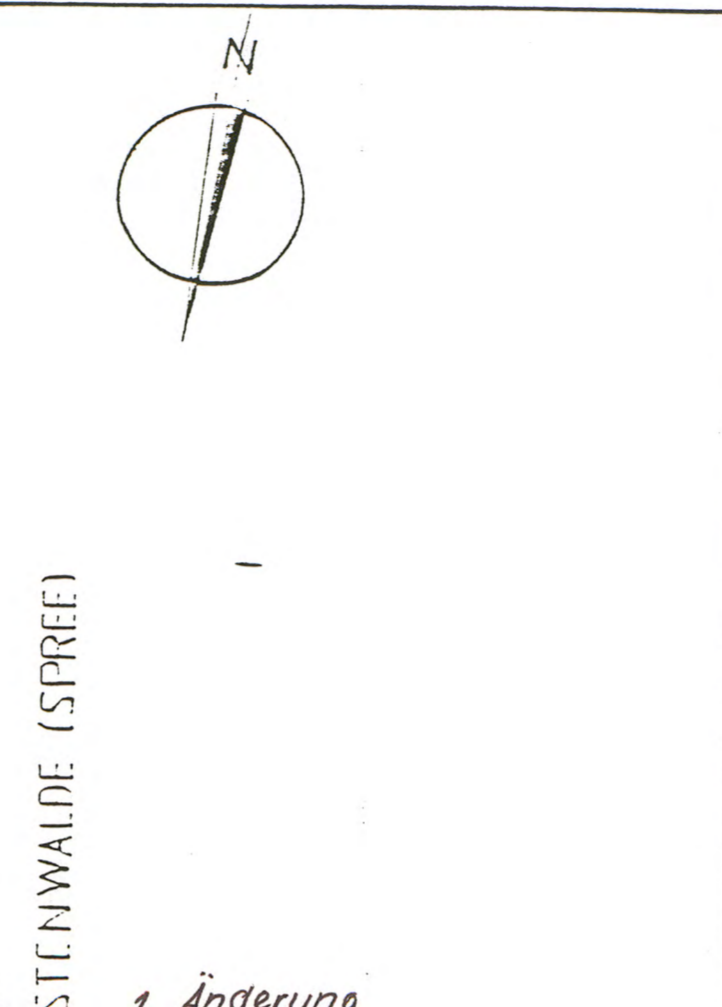
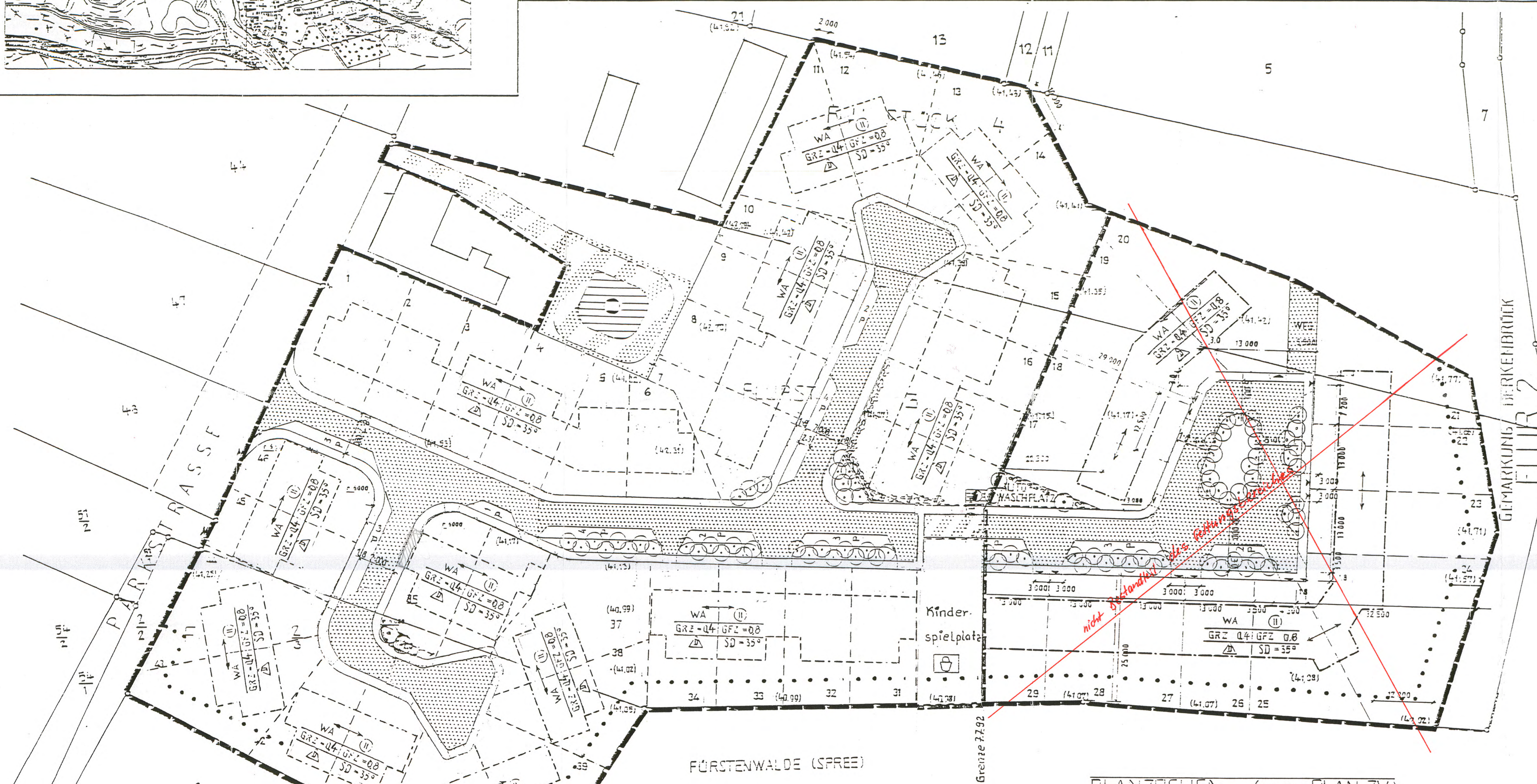


BEBAUUNGSPLAN

"SIEDLUNG AM EICHENHAIN" - GEMEINDE BERKENBRÜCK



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. 2253), 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. 385)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) 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 Baumordnung (BauO) vom 20.07.1990 (BGBl. I 1990 S. 929)
- Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz Land Brandenburg vom 06.12.91 (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, gesellschaftliche und sportliche Zwecke, nicht zugelassen sind:
- Betriebe des Beherbergungswesens,
- 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 Geschosflächenzahl von 0,3. Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt II.

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

2.4 Stellplätze § 9 (1) 4. und § 12 BauNVO: Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Privatgrundstücken einrichtet. Die Garagen sind oberirdig anzurorden.

2.5 Flächen für Spielanlagen § 9 (1) 3. 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 Autoverbot nicht durchgesetzt werden kann, ist ein öffentlicher Wagenwaschplatz 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 zugeordneten Fußwege ausgewiesen. Zugehörig ist die Regenentwässerung der Straße, die aufgrund der Einordnung in die Schutzzone III erforderlich wird. Als Sonderverkehrsfläche ist die zwischenzeitliche Zufahrt zur Flüssiggasstation eingeordnet.

2.8 Versorgungsflächen § 9 (1) 12. BauGB: Für das Wohngebiet in der Parkstraße, die Flüssiggasstation und für eine Trafostation 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 § 3(2) ist für den Eingriff in die Landschaft ein Flächenausgleich, der durch Aufforstung geschaffen werden muß, herzustellen. Da auf der Fläche - mit geringfügiger Ausnahme - kein Baumbestand vorhanden ist, erfolgt eine Bereicherung des Naturraumes durch standortgerechte Bepflanzung der Freiräume im Streifenbereich. Die Streifenbereiche sind gesalzt und 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 Beton- oder Steinplatten 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 Verbleibungen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Niederspannungs- und Fernwelleitungen sind zu verlegen. Heizleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

3.3 Sonstige Festsetzungen: Gemäß der Einordnung des Baugebietes in die Schutzzone IIIa der Wassereingrenzung werden ergänzende Festlegungen erforderlich:

- Als Heimdübel ist Stübe vorzusehen. Als Übergangslösung wird Flüssigglas verwendet.
- Der Anschlag an die zentrale Abwasserentsorgung ist zur Inbetriebnahme abzusichern.
- Bei der Nutzung der Grundstücke ist der Einsatz von Mitteln mit Massenschadstoffen untersagt (Herbizide, Düngemittel, Schädlingsbekämpfungsmittel, Farben, Imprägnierungen u.a.).
- Bis zur Festsetzung in der Ortsatzung, daß alle Autowäuschen in den entsprechenden Einrichtungen zu erfolgen haben, ist die Gemeinschaftsanlage zu nutzen, die über Leichtflüssigkeitsabscheider an das Abwassernetz angeschlossen sind oder als ein Verbot der Wagenwäsche im Wohngebiet durchzusetzen.
- Die Straße ist über Regenkanal zu entwässern.

Der Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Vereinfachte Änderung und Ergänzung des B - Planes § 13 BauGB

1. Rechtsgrundlage (Neuformulierung)

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. Nr. 23 vom 21.04.1994);

1.2 Maßnahmenverzeichnis zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1994 (BGBl. I, S. 822);

1.3 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. 385);

1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58);

1.5 Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.07.1984 (BGBl. I, S. 1461);

1.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993;

1.7 Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. I, S. 208);

1.8 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. Bbg I 1994, S. 126);

1.9 Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - (4. BImSchV) vom 20.06.1990 (BGBl. I, S. 1080);

1.10 Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz Land Brandenburg vom 06.12.1991 (GVBl. Bbg I 1991 S. 615).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (Ergänzung)

2.10 Bei Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 erfolgt die Veränderung der zeichnerischen Festsetzung der Baugrenzen, um den Anbau eines Wintergartens zu ermöglichen.

2.11 Der seitliche Anbau an die Garage ist als offener Stellplatz (Carport) gestattet.

3. Nachrichtliche Ergänzung (Veränderung):

3.2 Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m, gemessen von Oberkante Fußweg, zulässig. Als Einzäunung sind Holzauzläufe oder eine einheimische Heckenpflanzung zu verwenden.

4. Ergänzende Aussagen zum Verfahren:

4.1 Der Bebauungsplan wurde am 12.08.1992 durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen genehmigt. Der Originalplan ist mit Datum vom 14.08.1992 gesiegelt.

4.2 Die Genehmigung wurde am 10.09.1992 öffentlich bekannt gegeben.

4.3 Der katastermäßige Bestand wurde am 26.08.1992 durch das Vermessungsbüro Waltgott und am 18.08.1992 durch das Katasteramt Fürstenwalde bestätigt.

4.4 Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13(1) BauGB hat nach öffentlicher Anknüpfung vom 10.07.1995 bis zum 11.08.1995 öffentlich ausgelegt.

4.5 Die Einwände und Bedenken wurden am 27.09.1995 abgewogen.

4.6 Die Betroffenen sind über das Ergebnis der Abwägung am 17.10.1995 informiert worden.

4.7 Die Gemeindevertretung ist der Satzung vom 04.06.1992 -Datum der Urkunde 05.06.92- durch Beschluss vom 27.09.1995 mit der Vereinfachten Änderung nach § 13 (1) BauGB beigetreten.

4.8 Der Beitrittsbeschluss wurde am 15.11.1995 mit dem Hinweis auf die Einsicht der Unterlagen öffentlich bekannt gegeben.

Berkenbrück, d. 15.11.1995 Briesen, d. 15.11.1995

Bürgermeister Amtsdirektor

(Signaturen)

PLANZEICHEN (NACH PLANZV)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GRÜNLICHEN (gem. § 9 (1) 15. BauGB)
WA ALLg. Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)	Stellplätze
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 16 BauNVO)	LANDSCHAFTSSCHUTZ (gem. § 9 (1) 25. BauGB)
GFZ Geschosflächenzahl	Öffenzonen für Bäume bzw. Sträucher
GRZ Grundflächenzahl	Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
W Zahl der Vollgeschosse, Zwischengang	
BAUWEISE BAUGRENZEN (gem. § 4 BauNVO)	SONSTIGE PLANZEICHEN
nur Doppelhäuser zulässig	Umgrenzung von Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen
Baugrenze (gem. § 23 BauNVO)	Grenze des räumlichen Bebauungsplanes vom Höhen im m ü NN
geplante Grundstücksgrenzen m. Grundstück-Nr.	Flurstücksgrenzen m. Flurstück-Nr. und Gemarkungsgrenzen
	Erfriedigung
FLÄCHEN FÜR DEN VERKEHR (gem. § 9 (1) 11. BauGB)	
Straßenverkehrsflächen Die Aufteilg. d. Verk.-Fl. Straßenbegrenzungslinie ist unverbindlich	FÜLLSYSTEM DER NUTZUNGSSCHABLONE
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Einfaht über Fußweg	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (gem. § 9 (1) 12. BauGB)	
Verorgungsanlagen	NUTZUNGSART ANZ. 2. VOLLGESCHOSSE
Gas / El.	GRÜNFLÄCHEN, GRZ GEBÖHDFLÄCHEN, GFZ
	BAUWEISE DACHNEIGUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 WA ALLg. Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 16 BauNVO)
 GFZ Geschosflächenzahl
 GRZ Grundflächenzahl
 W Zahl der Vollgeschosse, Zwischengang

BAUWEISE BAUGRENZEN (gem. § 4 BauNVO)
 nur Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze (gem. § 23 BauNVO)
 geplante Grundstücksgrenzen m. Grundstück-Nr.

FLÄCHEN FÜR DEN VERKEHR (gem. § 9 (1) 11. BauGB)
 Straßenverkehrsflächen Die Aufteilg. d. Verk.-Fl. Straßenbegrenzungslinie ist unverbindlich
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Einfaht über Fußweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (gem. § 9 (1) 12. BauGB)
 Versorgungsanlagen
 Gas / El.

GRÜNLICHEN (gem. § 9 (1) 15. BauGB)
 Stellplätze

LANDSCHAFTSSCHUTZ (gem. § 9 (1) 25. BauGB)
 Öffenzonen für Bäume bzw. Sträucher
 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Umgrenzung von Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen
 Grenze des räumlichen Bebauungsplanes vom Höhen im m ü NN
 Flurstücksgrenzen m. Flurstück-Nr. und Gemarkungsgrenzen
 Erfriedigung

FÜLLSYSTEM DER NUTZUNGSSCHABLONE

NUTZUNGSART ANZ. 2. VOLLGESCHOSSE
 GRÜNFLÄCHEN, GRZ | GEBÖHDFLÄCHEN, GFZ

BAUWEISE DACHNEIGUNG

BEBAUUNGSPLAN ZEICHN.TEIL (TEIL A)

M 1:500

Gemeinde Berkenbrück Kreis Fürstenwalde (Spre)

Bebauungsplan
Siedlung "Am Eichenhain"

BÜRO SELBSTÄNDIGER INGENIEURE
 Bauplanungsgesellschaft mbH - Beratende Ingenieure

Berlin, den 15.11.1995

(Signaturen)

Bürgermeister Amtsdirektor

Berkenbrück (Spre) Fürstenwalde (Spre)

Straße: Berliner Straße 1, D-1254 Schmöckwitz Tel.: Berlin 49 59 06 / 100 250