

Füllsystem der Nutzungsschablone

NUTZUNGSART	ANZ. D. VOLLGESCHÖSSE
GRUNDFLÄCHENZ. (GRZ)	GESCHÖSSFLÄCHENZ. (GFZ)
BAUWEISE	DACHNEIGUNG
TRAUFHÖHE T _H	FIRSTHÖHE F _H

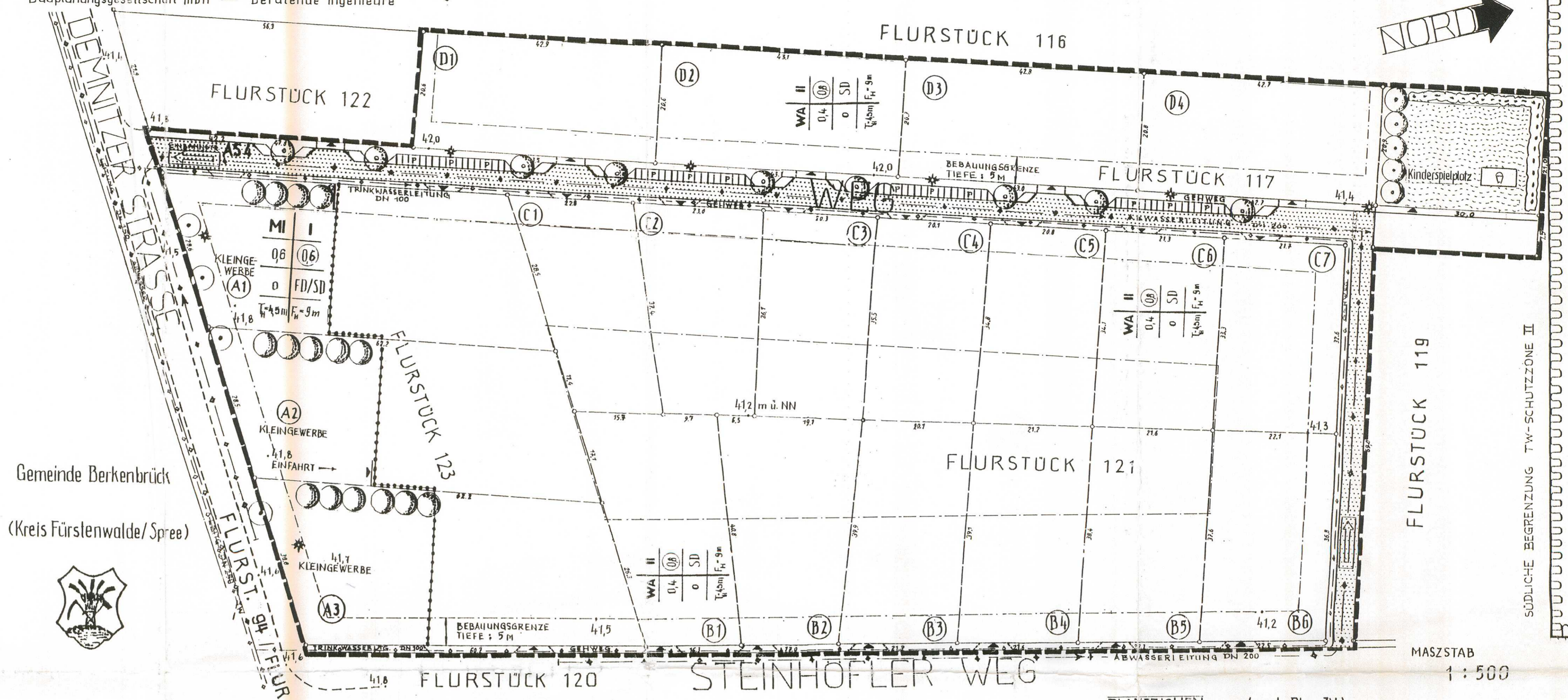
M I Mischgebiet § 6 BauNVO
 WA Allg. Wohngebiet § 4 BauNVO
 GRZ = beb. Gr. fl. (m²) / Grundstücksfl. (m²)
 GFZ = zul. Gesch. fl. (m²) / Grundstücksfl. (m²)
 Bauweise: offen (o) / geschl. (g)
 Dachneigung: Flachdach (FD) / Satteldach (SD)

Büro Selbständiger Ingenieure
 Bauplanungsgesellschaft mbH - Beratende Ingenieure

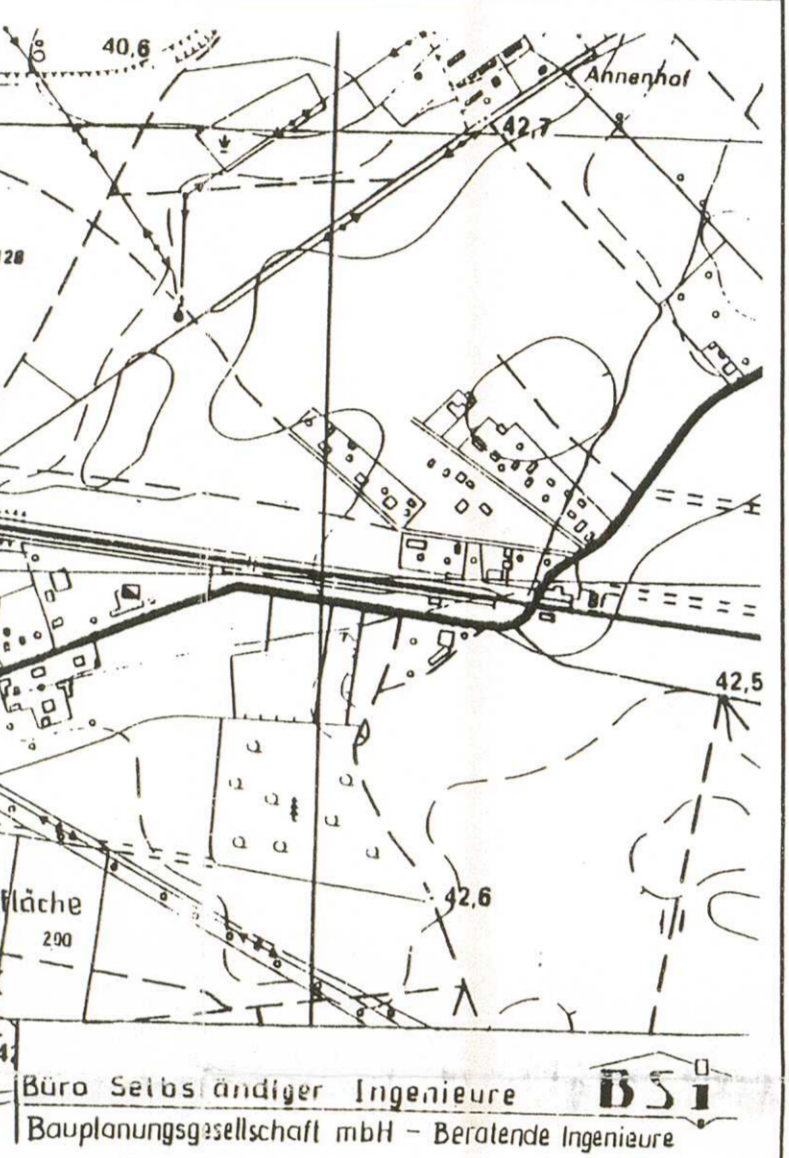


BEBAUUNGSPLAN ZEICHN. TEIL (TEIL A)

"An der Demnitzer Straße" - Wohnbebauung FLUR 2



Gemeinde Berkenbrück
 (Kreis Fürstenwalde/Spree)



Büro Selbständiger Ingenieure
 Bauplanungsgesellschaft mbH - Beratende Ingenieure

MASSTAB 1:500

Textliche Festsetzung (Teil B)

Bebauungsplan Wohnungsbau "Demnitzer Straße"
 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. 885)
- 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 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 Bauordnung (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 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB
 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
 In Verbindung mit § 1 (5) sind zugelassen:
 Wohngebäude
 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
 In Verbindung mit § 1 (5) sind zugelassen:
 Wohngebäude
 Geschäfts- und Bürogebäude
 Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe
 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB:
 Für das Wohngebiet ergibt sich die GRZ mit 0,4, für das Mischgebiet mit 0,6. Die GFZ wird mit 0,8 für das Wohngebiet und 0,6 für das Mischgebiet vorgegeben.
 Als maximale Zahl der Vollgeschosse wird II festgesetzt.
- 2.3 Bauweise § 9 (1) 2. BauGB:
 Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser in architektonischer Übereinstimmung.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO:
 Die im Plan eingetragenen First- und Traufhöhen sind maximale Bauhöhen bezogen auf das bestehende Gelände bei 42,00 m ü. NN Gem § 18(2) Bau NVO können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

2.5 Stellplätze § 9 (1) 4. und § 12 BauNVO:
 Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken bereitzustellen.

2.6 Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 5. BauGB:
 Der Kinderspielplatz ist als Gemeinschaftsanlage zu errichten und zu betreiben.

2.7 Verkehrsflächen § 9 (1) 11. BauGB
 Der Bereich am Kinderspielplatz ist als Zufahrt zur verbleibenden Fläche des Flurstück 119 von der Gemeinde zu erwerben.
 Die Darstellung der Fahrbahn, Parkflächen und des Fußweges sind unverbindlich.

2.8 Festsetzung für Versorgungsanlagen und Leitungen § 9 (1) 13. BauGB
 Die Leitungsstrassen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektro und Telekom werden in der öffentlichen Verkehrsfläche eingeordnet.

2.9 Pflanzgebot § 9 (1) 25. BauGB
 Die Festsetzungen für Pflanzgebote im öffentlichen und privatem Bereich sind dargestellt.

3. Nachrichtliche Festsetzung nach § 9 (6) BauGB
 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften:

- 3.1 Dachform:
 Es werden Satteldächer mit Neigung zwischen 35 und 48 Grad festgesetzt.
 Bei den Kleingewerbebetrieben sind Sattel- oder Flachdächer zulässig
- 3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte:
 Sie sind auf 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite beschränkt. Auf einem Dach sind entweder nur Dacheinschnitte oder Dachaufbauten zulässig.
- 3.3 Dacheindeckung:
 Die geeigneten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben Braun bis naturrot einzudecken.
 Eine Begrünung der Flachdächer ist zulässig.
 Erd-, Luft- und Sonnenwärme nutzende Anlagen können vorgesehen werden.

3.4 Fassadenflächen:
 Leuchtende Farben, reflektierende, blankglänzende Farben und Werbeanlagen sind im Wohngebiet nicht zulässig.
 Bei den Kleingewerbebetrieben sind sie entlang der Demnitzer Straße mit Ausnahme von Laufwechsell- und Blinklichter erlaubt

3.5 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen:
 Die Anlagen sind zu verkabeln

3.6 Einfriedungen:
 Sie sind entlang der öffentlichen Straßen bis max 80 cm Höhe - ab der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen - zulässig

3.7 Gehwege, Einfahrten, Zuwegungen:
 Eine Oberflächenversiegelung ist zu vermeiden. Sie sollten mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Pflasterung in Sand, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen hergestellt werden.

3.8 Sonstige Festsetzungen:
 Gemäß der Abstimmung mit den Aufsichtsbehörden für den Schutz der Wassergewinnungsanlagen für das Wasserwerk Fürstenwalde ergeben sich zusätzliche Auflagen:
 - Das gesamte Wohngebiet ist an die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen.
 - Die Straßenflächen einschließlich der Park- und Stellflächen sind an die Regenentwässerung der Demnitzer Straße anzuschließen.
 - Für Straße und Dach sind Baustoffe zu verwenden, die keine Wasserschadstoffe abgeben.
 - Für die Heizung sind keine Ölheizungen zugelassen.
 - Bei der Nutzung der Grundstücke ist reine Wohnbebauung ohne Kleintierhaltung vorzusehen.
 - Bei der Nutzung der Grundstücke ergeben sich Verbote für den Einsatz von Düngemitteln und anderen Wasserschadstoffen. (Herbizide, Pestizide usw.); außerdem ist das Waschen und Arbeiten an den Kraftfahrzeugen verboten, wenn nicht überprüfbare technische Einrichtungen das Eindringen von Wasserschadstoffen (Öle, Benzin) in das Grundwasser sicher verhindern.
 - Die Flächen nördlich der Bebauung und das übrige unbebaute Gebiet im Umkreis der Wasserfassung sind als sich selbst tragende Grün- oder Parkflächen (ohne Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden usw.) zu gestalten. Hier hat der Trinkwasserschutz die oberste Priorität.

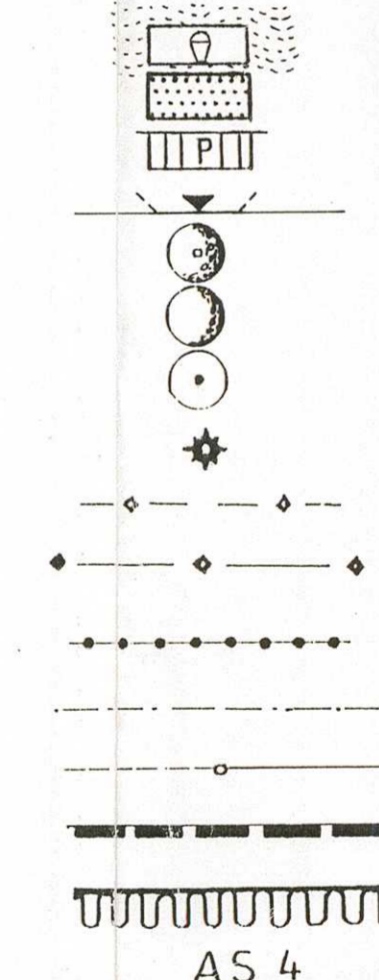
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan 02/91:

1. Aufstellungsbeschluss gemäß BauGB von 8.12.86, zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.90 und dort § 246 a mit Festlegungen zur Fortgeltung der BauZVO vom 20.06.90 zur Erarbeitung eines vorgezogenen Bebauungsplanes nach § 8 im Parallelverfahren der Überarbeitung des Flächenutzungsplanes vom Juli 1990 für die Wohnbaufläche An der Demnitzer Straße in 1241 Berkenbrück, erfolgte durch Beschluss der Gemeindevertretung am 5.9.91.
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 9.9.91.
3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a BauGB i.V.m. § 4 BauZVO am 26.9.91 benachrichtigt worden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger über Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 BauGB erfolgte durch Auslegung (1.) vom 2.12. bis zum 3.1.92 im Gemeindebüro und in der Bürgerberatung am 6.4.91.
5. Die Gemeindevertretung hat am 20.2.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur nochmaligen Auslegung beschlossen.
6. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.9.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte durch Übersendung der Planungsunterlagen mit Schreiben vom 26.9.91.
8. Die nochmalige öffentliche Auslegung (2.) wurde am 7.2.92 angekündigt.
 Die nochmalige öffentliche Auslegung erfolgte vom 24.2.92 bis zum 25.3.92 im Gemeindebüro zu den Dienstzeiten.
 Die Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 13.2.92 über die Auslegung informiert worden.
9. Die nochmalige öffentliche Auslegung (3.) erfolgte vom 3.4.92 bis 5.5.92.
 Die Auslegung wurde am 25.3.92 durch Aushang bekannt gemacht.
 Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden durch Anschreiben vom 2.4.92 benachrichtigt.
10. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden auf der Grundlage der in der Gemeinde vorhandenen Flurkarten als richtig bestätigt.
11. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 4.6.92 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 4.6.92 bekannt gegeben.
12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 28.7.92 gebilligt.
13. Der Bebauungsplan wurde am 28.7.92 zur Genehmigung als vorzeitiger Bebauungsplan bei der höheren Verwaltungsbehörde des Landes Brandenburg eingereicht.
14. Die Genehmigung dieses vorzeitigen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.8.92, AZ:..... erteilt.
15. Der vorzeitige Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Berkenbrück, den 21.9.1992
 Ort Datum
 Bekanntmachung der Genehmigung durch Aushang
 Bekanntmachung ab 28.9.1992
 Gemeindevorstand
 Berkenbrück (Spree)
 21.9.92

PLANZEICHEN



- (nach PlanZV)
- Kinderspielplatz gem. § 9 (1) 15. BauGB
 - Straßenverkehrsflächen
 - öffentl. Stellplätze f. Kfz. gem. § (1) 11. BauGB
 - Einfahrt m. Verk.f. begrenzung
 - Pflanzgebot f. Bäume (öffentl. Straßenraum)
 - Pflanzgebot f. Bäume (auf Kleingewerbegrst.) gemäß § 9 (1) 25 BauGB
 - zu erhaltende Bäume
 - Straßenbeleuchtung
 - Trinkwasserleitung gem. § 9 (1) 13 BauGB
 - Abwasserleitung
 - Abgrenzung unterschiedl. Nutzung gem. § (1) 2 BauNVO
 - Baugrenze gem. § 23 BauNVO
 - Grundstücksgrenze / Flurstücksgrenze
 - Begrenzung d. Geltungsbereichs d. Bebauungsplanes
 - Begrenzung d. Schutzgebietes f. Grundgew. gem. § 9 (1) 16 BauGB
 - Anliegerstraße Typ 4 (nach EAE 85, 5.3 - Tab. 17)

Gefertigt:
 Büro Selbständiger Ingenieure
 Bauplanungsgesellschaft mbH
 Berliner Straße 2
 0 - 1240 Schöneiche
 Schöneiche, den 17.2.92
 Dipl. Ing. W. Müller 3.4.92

Ausgefertigt:
 Fürstenwalde, am 24.09.1992
 Vermessungsbüro
 Dipl.-Ing. H. Waltschott
 Fürstenwalde (Spree)
 Berkenbrück, den ... Fürstenwalde, am 24.9.92
 Stephan

BEBAUUNGSPLAN

Gemeinde Berkenbrück (Kreis Fürstenwalde/Spree)
 Bereich "An der Demnitzer Straße" - Wohnbebauung