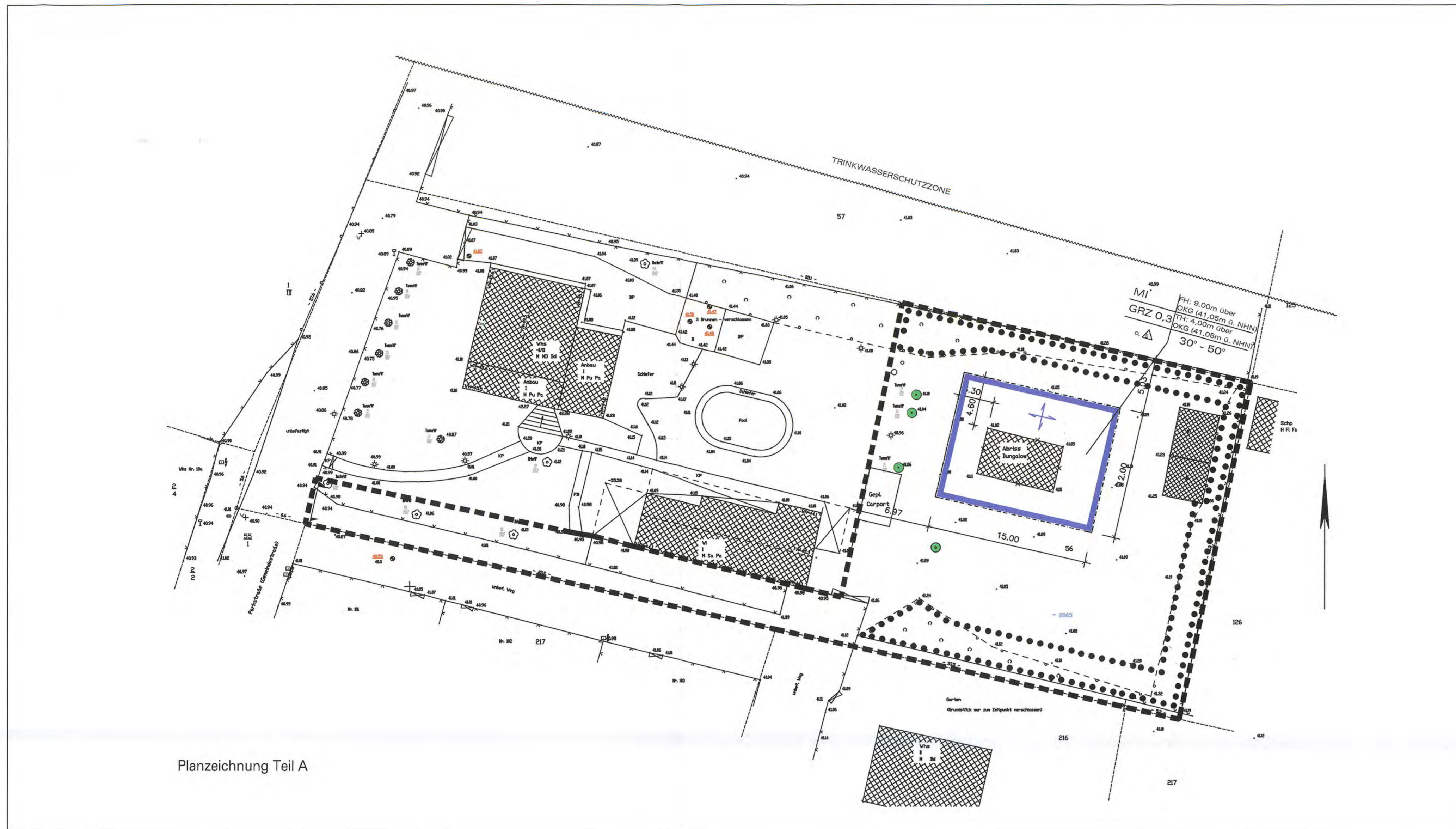


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohngrundstück Hoffmann", Parkstraße 11, Gemeinde Berkenbrück



Planzeichnung Teil A

Legende der Planzeichen (gemäß PlanV vom 18. Dez. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(MI) Mischgebiet (§1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	GRZ 0,3 Grundflächenzahl FH 9,00 m Obergrenze der zulässigen Firsthöhe TH 4,00 m Traufhöhe - oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Dachtrauf mit dem aufsteigenden Mauerwerk (Rohbaumaß) Bezugshöhe: 41,05 m ü. NNH im DHHN92
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 20 und 23 BauNVO)	Offene Bauweise Einzelhäuser Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an Verkehrsfläche
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	Umgrenzung von Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Erhaltung von Bäumen Anpflanzen von Bäumen
Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§5(2)7 und (4), §9(1)16 und (8) BauGB)	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB) Maßangabe (Beispiel) Flurstücksgrenze

126 4	Flurstücksnummer (Beispiel)
ca. 1340 m ²	Parzellengröße
41,55	Höhenbezeichnung DHHN92
	Flurstichtung
Mischgebiet	Firsthöhe
Grundflächenzahl	Traufhöhe
Offene Bauweise	Dachneigung
Einzelhäuser	Festsetzungsschablone

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohngrundstück Hoffmann", Parkstraße 11", Gemeinde Berkenbrück

Stand: VE-Plan 11.05.2005

Teil B

Für die Flächen des Geltungsbereiches wird festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

1.1.1 Zulässig ist die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet. Gemäß § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO sind zulässig: Wohngebäude und sonstige Gewerbebetriebe. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 5, 6, 7, 8 BauNVO im Mischgebiet und die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB und §§ 16 bis 23 BauNVO)

1.2.1 Durch die Grundflächen der in § 9 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundflächenzahl nicht mehr als 10% überschritten werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

2.1. Ersatzmaßnahme 1 (EM 1): Ergänzungspflanzung Fliederhecke
Die an den äußeren Grundstücksgrenzen bestehende lockige und unterschiedlich tiefe Hecke aus Flieder (*Syringa vulgaris*) wird ergänzt mit dem Ziel einer Endwuchshöhe von geneigentlich 3m Tiefe an der nördlichen und östlichen Grenze, sowie einer Tiefe von 4m an der südlichen Grenze. Die Gesamtfläche der Erweiterung beträgt ca. 100m².

2.2. Ersatzmaßnahme 2 (EM 2): Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 7 BbgBO zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen. Hierzu ist die nicht genutzten Freiflächen mindestens ein einheimischer standortgerechter kleinkroniger Laubbau oder sind 2 Obstbäume (auch Kultursorten sind zulässig) zu pflanzen. Die Baumpflanzung kann durch die flächige Anpflanzung von 10 Sträuchern einheimischer Arten mittlerer Wuchshöhe ersetzt werden.

2.3. Pflanzliste für EM 2

Laubbäume: Berg-Ahorn Feld-Ahorn Hainbuche Esche Winterlinde	Acer pseudoplatanus, Acer campestre, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Tilia cordata,	Eberesche Echter Rottorn Gam. Hasel Mehlbirne Sudtbirne	Sorbus aucuparia, Crataegus laevigata, Corylus avellana, Sorbus aria, Prunus cerasus, Prunus spinosa
Obstbäume: Pflaume Apfel Süßkirsche Sauerkirchse Birne	Prunus domestica Malus spec. Prunus avium Prunus cerasus Prunus communis	Sträucher Hundsrose Roter Hartriegel Schwarzer Holunder Eingriffiger Weißdorn Schiehe	Rosa canina Cornus sanguinea Sambucus nigra Crataegus monogyna Prunus spinosa

2.4. Wege und Zufahrt sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

3. Bauordnungrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift)

(§9 Abs. 4 BauGB und §81 Abs. 1, Satz 1 BbgBO)

Als Dachgestaltung zulässig sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, Zeltedächer. Die Dachneigung der Dächer der Hauptgebäude darf zwischen 30° und 50° betragen. Die Dächer von Garagen, überdachte Stellplätzen und Nebenanlagen können als Flachdächer ausgeführt werden. Für die Dachbedeckung der Hauptgebäude sind Tondachziegel und Betondachsteine in roten, braunen und anthrazit Farbtönen zulässig.

4. Hinweise

- Vor Beginn der Erdarbeiten im Rahmen der Erschließungs- und erstmaligen Hochbaumaßnahmen ist der vorhandene Mutterboden entsprechend DIN 19915 Blatt 2 abzuschieben, getrennt vom Unterboden zwischen zu lagern und nach Beendigung der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwenden.
- Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluß der jeweiligen Bauarbeiten durchzuführen. Die Vorschriften der DIN 19916 und 19920 sowie ZTV Landschaftsbearbeiten sind einzuhalten.
- Zur landschaftstypischen Gestaltung des Baugebietes sollen die Vorgartenbereiche gärtnerisch gestaltet werden.
- Baubedingte Bodenverdichtungen sind nach Beendigung der Bauarbeiten zu beseitigen.

5. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468).
- Regionaler Teilplan der RegionOderland-Spree "Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerte, Ländliche Versorgungsorte" (ABl. Bbg., A, Anz. 47/1997)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I / 02, S. 1193)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - Bbg.NatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. IS. 208), zuletzt geändert durch Änderungsgesetz vom 20.04.2004 (GVBl. Nr. 6 vom 21.04.2004, S. 106)
- Entwurf Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) - ergänzende Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum - vom 01.04.2003
- Regionalplan Oderland-Spree (RegPl), (Entwurf)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plankinhalts (Planzeichenvordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Gemeinsamer Rundverlaß des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und des Ministeriums des Innern vom 03.09.1997 (Verwaltungsvorschriften zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch)
- Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) in der Fassung vom 10.10.2001, GVBl. I / 01 S. 154, zuletzt geändert durch Art 6 des zweiten Gesetzes zur Entlastung der Kommunen von pflichtigen Aufgaben vom 17.12.2003 (GVBl. I / 03 S. 294, 298)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung) vom 01.12.2000, GVBl. II / 00 S. 435
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2001, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1380).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 26.06.2003.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung Berkenbrück hat auf ihrer Sitzung am 08.12.2004 den Vorwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.02.2005 bis zum 10.03.2005 während folgender Zeiten im Baum des Amtes Odervorland, Bahnhofstraße 4 in 15518 Briesen ausliegen:
Montag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Mittwoch 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt für das Amt Odervorland, 13. Jahrgang Nr. 2 am 01.02.2005 und durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben beteiligt.
- Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 11.05.2005 die Abwägung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 4 (3) BauGB durchgeführt. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden. Auf gleicher Sitzung hat die Gemeindevertretung die Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 3(2) BauGB für die Dauer eines Monats beschlossen.
Montag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Mittwoch 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
- Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.06.2005 bis zum 08.07.2005 während folgender Zeiten im Baum des Amtes Odervorland, Bahnhofstraße 4 in 15518 Briesen ausliegen:
Montag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Mittwoch 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt für das Amt Odervorland, 13. Jahrgang Nr. 6 am 01.06.2005 und durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben beteiligt.
- Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 19.10.2005 die Abwägung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 4 (3) BauGB durchgeführt. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden. Auf gleicher Sitzung hat die Gemeindevertretung die Auslegung des überarbeiteten Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 4a (3) BauGB für die Dauer von 2 Wochen beschlossen.
Montag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Mittwoch 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
- Der Entwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.11.2005 bis zum 22.11.2005 während folgender Zeiten im Baum des Amtes Odervorland, Bahnhofstraße 4 in 15518 Briesen ausliegen:
Montag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Mittwoch 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt für das Amt Odervorland, 13. Jahrgang Nr. 11 am 01.11.2005 und durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben beteiligt.
- Die Gemeindevertretung hat am 07.12.2005 die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen nach § 3 Abs. 2 und nach § 4 BauGB geprüft, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB der Abwägung unterzogen und danach den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Briesen, den 15.11.2005

Amtsdirektor

Briesen, den 15.11.2005

Amtsdirektor

Briesen, den 15.11.2005

Amtsdirektor

Briesen, den 15.11.2005

Amtsdirektor

Briesen, den 15.11.2005

Amtsdirektor

Briesen, den 15.11.2005

Amtsdirektor



GEMEINDE BERKENBRÜCK

AMT ODERVORLAND

VORHA Benenbezogener Bebauungsplan "Wohngrundstück Hoffmann", Parkstraße 11, Gemeinde Berkenbrück

M 1:250
15. November 2005

PLANVERFASSER IBK-INGENIEURBÜRO KREBS
Witebsker Straße 28
15234 Frankfurt (Oder)
Tel: 0335 / 500 58 04
www.krebs-plan.de