

Vorhaben- und Erschließungsplan

Wohngebiet "Eismiete"
Demnitzer Straße
15518 Berkenbrück

V + E - Plan Nr. 1

nach § 55 Abs. 3 des BauZVO

Gemeinde:
15518 Berkenbrück

Vorhabenträger (Investor):

BROS

Baubetreuungs GmbH
GF Joachim Brauer
An den Löcknitzwiesen 16

15 537 Grünheide

Tel.: 03362 500 190

Fax: 03362 500 191

Planverfasser:

PROFÜ

Projekt-Management GmbH

Tränkeweg 6

15517 Fürstenwalde

Tel. 03361/57975-57978

Mitarbeiter:

U. Göldner, R. Borgwardt

Datum: Juni 1994

Inhaltsverzeichnis

Deckblatt

Inhalts- und Zeichnungsverzeichnis

Textteil V + E-Plan

Textteil Grünordnungsplan

Zeichnungsverzeichnis

Flurkartenauszug M 1 : 12500

V + E-Plan M 1 : 500

Grünordnungsplan M 1 : 500

Gemeinde:

Berkenbrück

Begründung
zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
für das Gebiet
Eismiete

Flur 3, Flurstücke 11 - 13

1. Erfordernis des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Das Aufstellen eines V- und E-Planes ist zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für das Vorhaben Wohngebiet "Eismiete" unerlässlich.

Aus den nachfolgenden Gründen nach den §§ 34 und 35 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig:

1. Abweichende Grundstücksbebauung zu den Grundstücken der Umgebung und deren vorhandene Bausubstanz.
2. Planungsgebiet entspricht einem allgemeinen Wohngebiet, gem. BauNVO ist das Vorhaben in diesem nach Art der Nutzung nicht zulässig.
2. Umgebungsbereich ist im Gegensatz zur Planung von straßenrandnaher Bebauung geprägt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des oben beschriebenen Vorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Die Dringlichkeit zur Durchführung begründet sich durch die Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Berkenbrück.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB kann nicht abgewartet werden, da der Aufwand zur Erstellung für den Investor unvertretbar hoch wäre. Die Realisierung des Vorhabens würde durch das langwierige Genehmigungsverfahren in Frage gestellt werden.

Ein Aufstellungsbeschuß über einen V- und E-Plan im Planungsgebiet gem. des Entwurfes zum V- und E-Plan durch die Gemeinde Berkenbrück würde die Voraussetzungen zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts geben und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger sicherstellen.

3. Inhalt der Planung

Neben der Festlegung des Inhaltes des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgende Festsetzungen erforderlich:

1. Festsetzung einer offenen Bauweise im Planungsgebiet
2. Kennzeichnung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet

4. Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan muß in versorgungs- und verkehrstechnischer Hinsicht erschlossen werden.

Die Kosten für die Erschließung übernimmt der Vorhabenträger

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das

Wohngebiet "Eismiete", Demnitzer Straße, Berkenbrück

ergibt sich aus dem Lageplan der

Projekt-Management GmbH Fürstenwalde

vom

Mai 1994

Inhalt der Satzung

Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Textteil der Satzung entspricht sowie die Erschließung gesichert ist.

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Erschließungsmaßnahmen sind vom Träger des Vorhabens auf eigene Rechnung durchzuführen.

Ausnahmen

Ausnahmen von den Festlegungen der Satzung sind zulässig, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft (§ 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 55 Abs. 3 BauZVO).

Berkenbrück 01.06.1996
(Ort, Datum)

Teil B Textliche Festsetzung

in Anlehnung an die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 + 5 BauNVO)

a) Allgemeine Wohngebiete

Das Bebauungsplangebiet wird hinsichtlich der Art der Nutzung als emissionsarme Zone eingeschränkt. In allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen, die der Versorgung und den gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienen, zulässig.

b) Zulässigkeit von Nutzungsarten bzw. Nutzungen gemäß § 1 (5-9) BauNVO

Dorfgebiete dienen vorrangig dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Garagen und Stellplätze sind entsprechend § 12 (2,3) BauNVO zulässig, wobei für jedes Eigenheimgrundstück die Zahl der PKW-Stellplätze/Garagen auf maximal 2 beschränkt wird.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die:

GFZ 0,8 Geschoßfläche von 0,8
Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel qm Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

GRZ 0,4 Grundflächenzahl von 0,4
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

Gemäß § 19 (4) der BauNVO wird einer Überschreitung der GRZ nicht zugestimmt.

Zahl der Vollgeschosse: 1 + D

TH_{max. 5,00 m über Gehweg} Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
FH_{max. 10,50 m} Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

a) Baulinie

Die Baulinie, gemäß § 23 (2) setzt fest, daß auf dieser Linie gebaut werden muß. Ein Vor- oder Zurücksetzen von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

b) Baugrenze

Die Baugrenze, gemäß § 23 (1) BauNVO, gibt die überbaubaren Grundstücksflächen an, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden können, innerhalb der durch GFZ und GRZ festgelegten Obergrenzen.

Eine Entscheidung über die Ausnahme trifft die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die Ausbildung eines ortsüblichen Satteldaches (zulässig sind alle Satteldachformen) wird angestrebt. Dachgauben sind in einer im Verhältnis zur Gesamtfläche stehenden Größe zulässig.

Nicht zugelassen werden einseitig geneigte Dächer (z. B. Pultdächer). In Firstrichtung liegende Gebäudeseiten müssen länger als die Giebelseiten sein. Um den ländlichen Charakter der Dachlandschaft zu wahren, sollten rote, rotbraune bis anthrazitfarbene Dachziegel verwendet werden.

Abstandsflächen sind gemäß § 6 BauO entsprechend der Gebäudehöhe über OKG, jedoch mit mind. 3 m in der Tiefe, einzuhalten.

Nebenanlagen nach § 14 Bau NVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der Grundstücke im Bebauungsgebiet selbst dienen oder seiner Eigenart nicht widersprechen.

In ihrer Dachform und Eindeckung sind die Dächer der Nebengebäude den Dächern der Hauptgebäude anzupassen. Einseitig geneigte Dächer werden auch hier nicht zugelassen. Die Firstrichtung der Nebenanlagen darf rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung der Wohngebäude ausgebildet werden.

PKW-Stellplätze dürfen überdacht werden mit einer Konstruktion pergolenartig aus Holz oder als Carport ausgeführt werden.

Eine Begrünung der Nebenanlagen mit Kletterpflanzen oder Klimmen ist erwünscht. Die allgemeine Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude in ihren Fassadenoberflächen, Gesims- und Sockelausbildungen, Fenster-, Tür- sowie Gaubengestaltung muß dem in der Ortslage vorhandenen allgemeinen Gestaltungsbild entsprechen. Es ist zu berücksichtigen, daß Garagen und Stellplätze incl. Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO und bauliche Anlagen unterhalb OKG in die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) mit eingehen. Jene Anlagen sind bei einer

Überschreitung der GRZ bis 5 % zulässig, es ist jedoch bei der Konzipierung der baulichen Maßnahmen die geringstmögliche Versiegelung der Grundstücksflächen anzustreben.

Einfriedungen aus Holz, Plaste, Betonformsteinen u. ä., werden auf eine Höhe von 1,20 m über OKG beschränkt. Metallzäune, Mauern (außer Zaunsockel) und Glasbaustoffe werden nicht zugelassen. Einzelne Pfeiler an Grundstücksecken, in Eingangs- bzw. Zufahrtsbereichen sind zugelassen. Sie dürfen in der Höhe ab OKG 1,30 m nicht überschreiten und müssen in Dimension, Farbe und Material der sonstigen Einfriedung angepaßt sein.

Hecken und aneinandergereihte Kleingehölze sind ebenfalls als Einfriedung zugelassen.

Maximal 10 % von den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen befestigt werden. Dabei bleiben mit Rasengittersteinen befestigte Flächen unberücksichtigt, wenn sie begrünt werden. Die Vorgartenflächen und alle weiteren nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

a) Straßenfläche

Die Straßenfläche wird in Material und Aufbau gemäß den Anforderungen nach RStO 86 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen) ausgeführt.

Die Straße hat eine Breite von 4,75 m und wird mit Betonverbundpflastersteinen befestigt.

b) Gehweg

Die Wohngebietsstraßen erhalten beidseitig einen Gehweg mit einer Breite von 1,75 m bzw. 1,50 m. Als Material kommen graue Betonpflastersteine zum Einsatz.

Hauptversorgungs- und Abwasserleitung

(§ 5, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Erschließungstrassen für das Wohngebiet verlaufen unter dem Gehweg. Es wird in der Trasse Trinkwasser, Telekom, Elektro und Gas verlegt. Die gepl. Abwasserleitung verläuft im Straßenkörper und wird im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Demnitzer Straße an die ADL PE-HD-Leitung angeschlossen. Gleiches gilt für den Anschluß Trinkwasser. Das Regenwasser muß versickern.

Die Arbeiten werden gemäß Richtlinien und Bestimmungen des Tiefbauamtes, der OSE AG Frankfurt/Oder (Elektro), der Deutschen Bundespost Telekom und der Spreewasser Gesellschaft für Wasserwirtschaft mbH Trinkwasser/Abwasser Fürstenwalde gemäß den erforderlichen Anschlußwerten ausgeführt.

Grünflächen

(§ 5, § 9 Abs. 1 Nr. 15)

Die im Grünordnungsplan als öffentliches Grün ausgewiesenen Flächen sind sorgfältig anzulegen und zu pflegen. Die im Plan gekennzeichneten Sträucher und Bäume sind bei den Bauarbeiten zu erhalten.

Planung, Nutzungsregelung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

a) Anpflanzung von Bäumen

Die anzupflanzenden Laubbäume werden im Grünordnungsplan vorgeschlagen. (Planzeichen ☉)

b) Anpflanzung von Sträuchern

In den ausgewiesenen Flächen sind mittelhoch wachsende Sträucher zu pflanzen (sh. Grünordnungsplan Planzeichen ☪☪).

c) Die Gehölze sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

Darstellung ohne Normcharakter

a) Die Straßenlampen sind mit einer Höhe von 3,50 m gemäß den Anforderungen der Rechtsträger im Gehwegbereich zu errichten.

Umweltbelange

a) Begrünung

Die Begrünung und Bepflanzung stellt ein wichtiges raumbildendes Element dar.

Damit sich das Wohngebiet seiner Umgebung anpaßt, wird soviel wie möglich vorhandener Baum- und Strauchbestand erhalten.

Die unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

b) Luftreinhaltung und Klima

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Einwirkungen durch Luftverunreinigungen vermieden werden.

Durch die anzupflanzenden Bäume und Sträucher kann davon ausgegangen werden, daß die Schallentwicklung insgesamt verbessert wird.

Auch die Schallabsorption verbessert sich erheblich.

Gewässerreinigung

Das auf dem Planungsgebiet entstehende bzw. anfallende Schmutzwasser wird später dem zentralen Entsorgungsnetz zugeführt. Das Schmutzwasser wird im Rohrsystem gesammelt und das Regenwasser versickert.

Abfall

Eine ordnungsgemäße Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Abfälle verhindert eine nachteilige Auswirkung auf Wasser, Boden und Luft. Für den normalen Hausmüll erfolgt die Beseitigung durch die Abfallwirtschaft der Stadt Fürstenwalde.

Bauliche Daten

Gesamtfläche des Planungsgebietes	21 215,37 m ²
Verkehrsflächen	3 331,47 m ²
Wohngrundstücksflächen	16 085,65 m ²