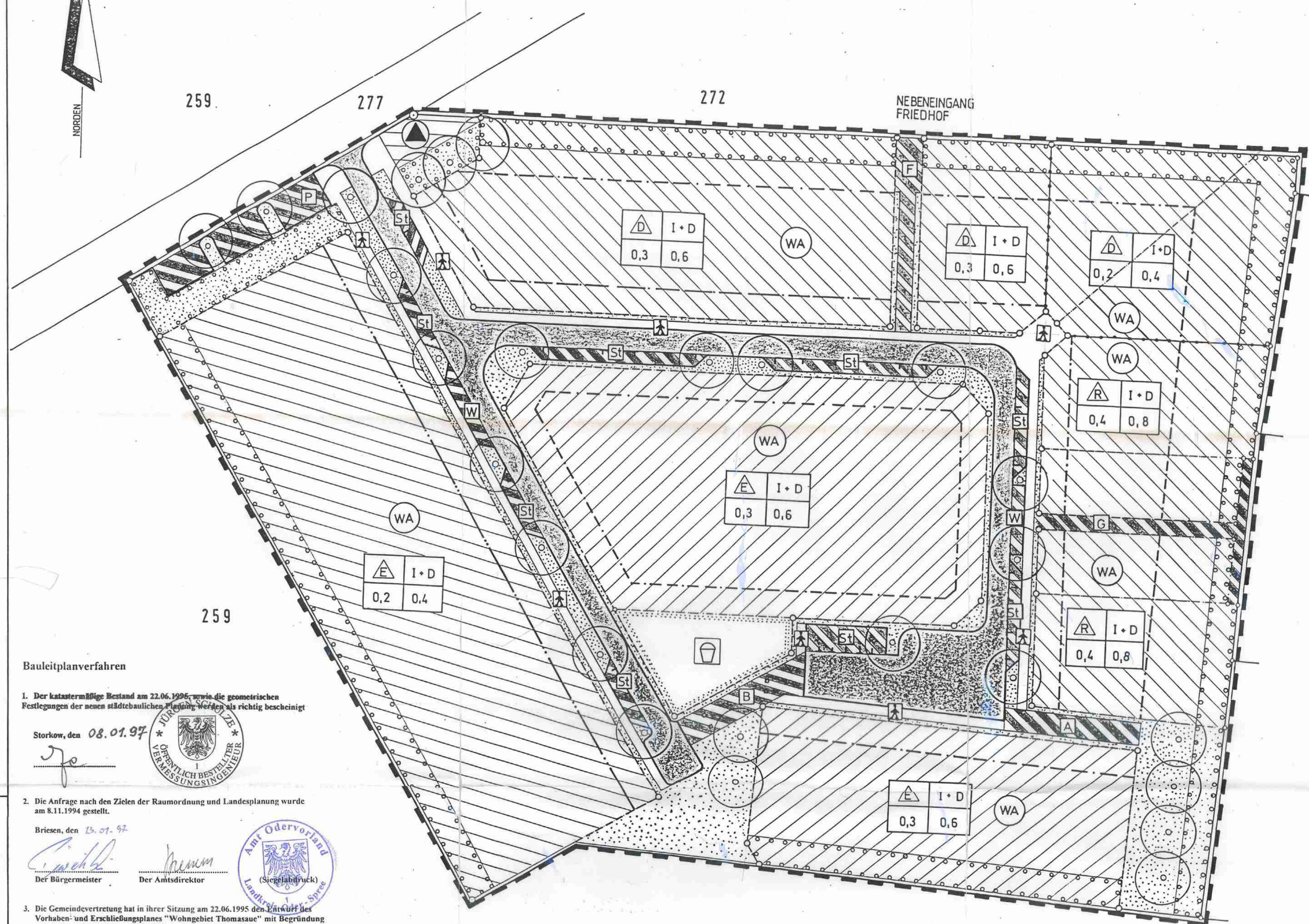


Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohngebiet Thomasaue"



Bauleitplanverfahren

- Der katastermäßige Bestand am 22.06.1995 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung sind richtig besichtigt.
Storkow, den 08.01.97
- Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde am 8.11.1994 gestellt.
Briesen, den 23.07.97
- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 22.06.1995 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Wohngebiet Thomasaue" mit Begründung und Grünordnungsplan zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Briesen, den 13.01.97
- Die öffentliche Auslegung erfolgte mit einer örtlichen Bekanntmachungsfrist von 10 Tagen in der Zeit vom 10.07.1995 bis 15.08.1995.
Briesen, den 23.07.97
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 7.07.1995 zur Stellungnahme bis zum 25.08.1995 aufgefordert worden.
Briesen, den 13.01.97
- Der Satzungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Textfestsetzungen und Begründung, sowie Grünordnungsplan erfolgte nach öffentlicher Abwägung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken am 25.08.1995.
Briesen, den 13.01.97
- Nachmalige Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange durch die Bevölkerung gemäß den gemeinsamen Rundbrief des MfNR und des MSWV vom 24.10.1994 nach Übernahme der Darstellungen des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan (Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, § 7):
Briesen, den 13.01.97
- Die öffentliche Auslegung erfolgte mit einer örtlichen Bekanntmachungsfrist von 10 Tagen in der Zeit vom 05.02.1996 bis 06.03.1996.
Briesen, den 13.01.97

Zeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung (Darstellung der Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I + D Zahl der zulässigen Geschosse: ein Vollgeschoss und ein ausgebauter Dachgeschoss als weiteres Vollgeschoss

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 1,2 Geschöffflächenzahl (GFZ)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baulinie
Baugrenze
Allgemeine Wohngebiete
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Gemarkung Jacobsdorf
Flur 2
Flurstück: 259 Teilfläche

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte in amtlicher Weise am 11. März 1997. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist dadurch am 02. März 1997 in Kraft getreten.
Briesen, den 05. März 1997

Textfestsetzungen und Gestaltungsvorschriften

nach § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 in der Fassung der Änderung gemäß Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 885/1122) und Investitionsleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 in Verbindung mit §§ 115/121/23 der Bauabstandsverordnung (BauAVO) vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 889/1122) in der Fassung der Änderung durch das Investitionsleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 und § 99 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 1.06.1994

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO ausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschöffflächenzahl (GFZ) festgelegt und stellt die Obergrenze der Bebaubarkeit dar. Es ist im Plan ausgewiesen (s. Zeichenerklärung).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen entsprechend § 23 BauNVO festgelegt. Die Festsetzungen des § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 1994 bleiben dabei unberührt. Ausnahmeweise können in begründeten Fällen Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,0 m zugelassen werden, wenn dies städtebaulich und baurechtlich vertretbar ist.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauweise
Die Gebäude können im Plangebiet je nach Festlegung der Nutzungsschablone als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser angeordnet werden.

III. Gestaltungsvorschriften

Jede Hausgruppe (Reihenhäuser) ist im Material einheitlich zu gestalten. Die Außenwandflächen müssen in hellen Farbtönen verputzt werden. Eine Verlinkerung einzelner Außenwandflächen ist zulässig. Die Häuser müssen einen 0,30 bis 1,0 m hohen Sockel aus Putz, Ziegel oder Klinkerverblendung erhalten. Dächer sind mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu errichten. Bei voller Ausnutzung der Obergeschosse sind Drempele bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.

Die Dachdeckung ist mit roten Ziegeln auszuführen. Die Anbringung von Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Die Giebelausbildung muß nicht ausschließlich bis zum First erfolgen. Der Giebel kann auch durch Teilwalmung (Kuppelwalm) ausgebildet werden.

Die Baugrundstücke können straßenseitig bis 1,0 m hoch, gemessen ab Oberkante Straßen- bzw. Wegeband, eingefriedet werden. Einfriedungen haben mit Holzzäunen ohne gemauerten Sockel zu erfolgen.

Straßen sind mit betongrauem, öffentlichen Wege mit rötlichem oder braunem Verbundpflaster zu pflastern.

IV. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Nicht bebaute Flächen dürfen bis auf erforderliche Zwege, Zufahrten und Stellplätze nicht befestigt werden und sind gärtnerisch anzulegen. Die Befestigung der Stellflächen, Zufahrten und Wege darf nur mit Verbundsteinen erfolgen.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den dazu gekennzeichneten Flächen ist zwingend. Es gelten dazu die Festlegungen des Grünordnungsplanes "Wohngebiet Thomasaue". Die Errichtung von Bauwerken innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

V. Allgemeine Festlegungen

Die nach § 19 (4) Satz 2 zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 50 von Hundert wird auf bis zu 10 von Hundert beschränkt.

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 in der Fassung der Änderung gemäß Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 885-1122)
Bauabstandsverordnung (BauAVO) vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 889/1122)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1.06.1994
Investitionsleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993

Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (zwingend)

Sonstige Zeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Fläche für Recyclingcontainer (Duales System)
derzeitige Flurstücksgrenzen
Flurstücknummern
feststehende geplante Grundstücksgrenzen

Nutzungsschablone

Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschöffflächenzahl

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Einzelhäuser als Einfamilienhäuser mit bis zu einer Einliegerwohnung zulässig
Doppelhäuser als Zweifamilienhäuser, je Haus mit bis zu zwei Einliegerwohnungen, zulässig
nur Reihenhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Stellflächen
öffentliche Parkflächen
Warteflächen bei entgegenkommendem Verkehr
Gartenweg
Friedhofsweg
Anliegerweg
Straßenverkehrsfläche
Fußweg

Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohngebiet Thomasaue"

Festsetzungen zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe (Übernahme aus dem Grünordnungsplan "Wohngebiet Thomasaue")

- Straßen- und Gehwege sind mit Verbundpflaster zu befestigen.
- Sämtliche Niederschlagswässer sind auf Grün- und Freizeitanlagen zu versickern.
- Anlage einer Wildhecke mit geringer Großgehölzüberdeckung um das Plangebiet in dem vorbeschriebenen Bereich unter Verwendung von standorttypischer Wildgehölze folgender Arten:
Sträucher: Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Rostblättrige Rose (Rosa glauca), Wein-Rose (Rosa rubiginosa), Schlehe (Prunus spinosa), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Mindestqualität: 2 x v, 60-100
Bäume: Flatterulme (Ulmus laevis), Stieleiche (Quercus robur), Wildbirne (Pyrus pyraster), Mindestqualität: 1 x v, 150-200
Pflanzung: dreireihig korrespondierend, Reihen- und Pflanzabstand ca. 1,5 m Eine Mindestheckenbreite von 5 m ist auch auf Privatgrundstücken zu realisieren
- Einfriedungen der Grundstücke sind ausschließlich mit Holzzäunen durchzuführen. Sockel sind nicht zulässig.
- Stellplätze sind unter Verwendung breittufig verlegten Betonpflasters zu befestigen, um die Ausbildung von Trittfloren zu ermöglichen.
- Die Straßenverläufe sind einseitig mit großwachsenen Straßengehölzen vorgeschriebener Arten zu bepflanzen. Das Höhen- und Breitenwachstum der Gehölze ist nicht durch Schnitt zu beeinträchtigen. (Eichen, Stieleichen, Winterlinde oder Spitzahorn)
- Gebäudefassaden mit einem Fensterabstand von über 5 m sind mit Fassadenbegrünungen zu versehen

Maßstab 1: 1000

Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Grundstücksgrenzen (Festsetzung 4)
öffentlicher Straßen- und Gehwegbereich (Befestigung: Verbundpflaster, Festsetzung 1)
PKW- Stellplätze (Befestigung: Verbundpflaster mit Abstandshaltern, Festsetzung 6)
anzupflanzende Großgehölze (Festsetzung 7)
Wildhecken einheimischer Arten (Festsetzung 3)
Freiflächen (Festsetzung 2, 5)
Beseitigung von Versiegelungen und Bodenverdichtungen (Festsetzung 9)
Meliorationsgraben (naturfern)
Anlage eines flächigen Laubgehölzes (Festsetzung 10)

Nutzungsschablone:

Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschöffflächenzahl

Spielplatz

Darstellung: Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohngebiet Thomasaue"

Bauherr: Reiterhof Thomasaue GbR
Goritzer Straße 18
52322 Frankfurt (Oder)
Telefon: (03 35) 5 56 16 - 0
Telefax: (03 35) 5 56 16 99
Datum/Unterschrift: [Signature]

Eigentümer: Reiterhof Thomasaue GbR
Goritzer Straße 18
52322 Frankfurt (Oder)
Telefon: (03 35) 5 56 16 - 0
Telefax: (03 35) 5 56 16 99
Datum/Unterschrift: [Signature]

Planung: BauPlan Frankfurt GmbH
Goritzer Straße 18
52322 Frankfurt (Oder)
Telefon: (03 35) 5 56 16 - 0
Telefax: (03 35) 5 56 16 99

Blattgr.: [] Blattnr.: []
Maßstab: 1 : 500
Objektnr.: []