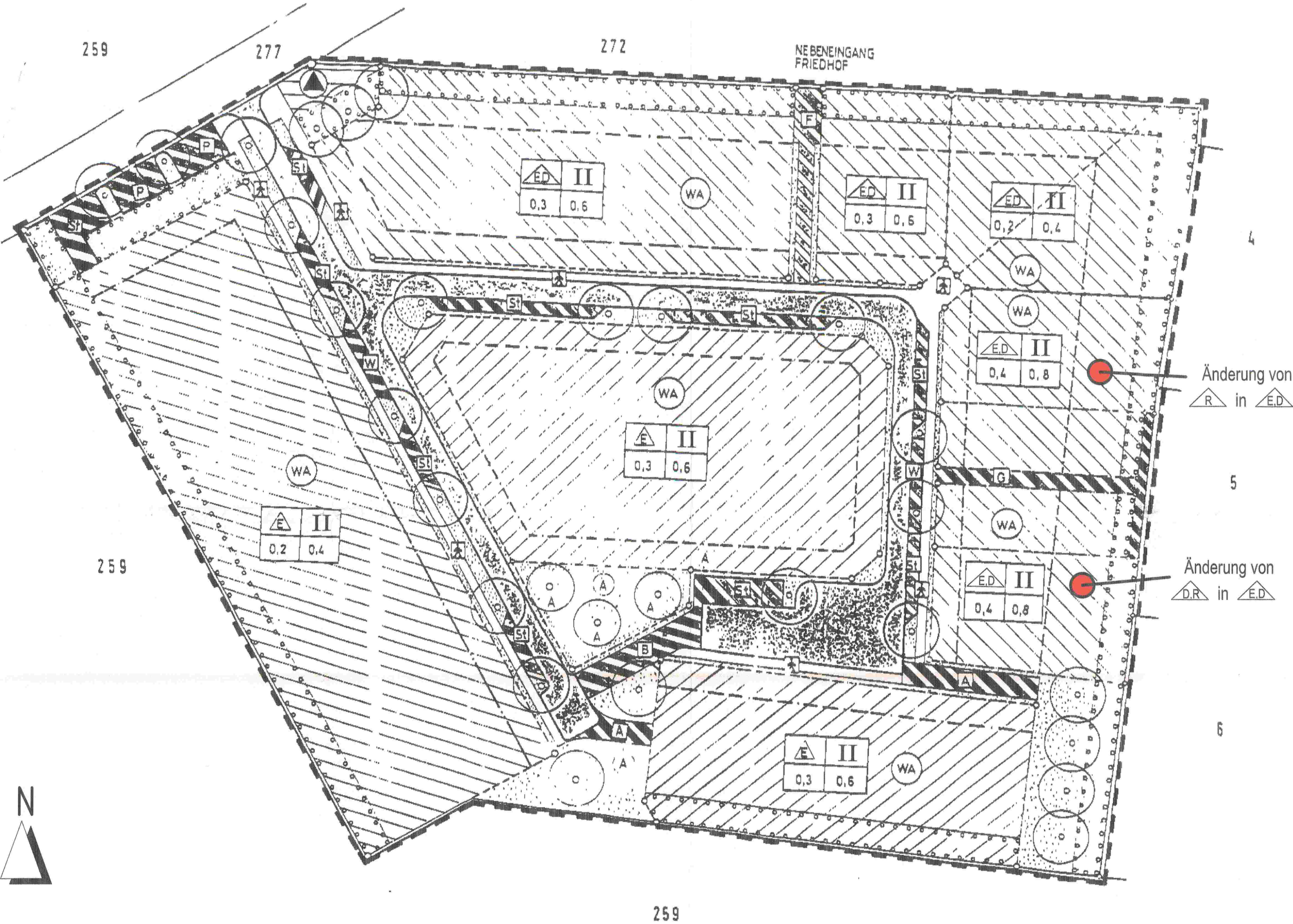
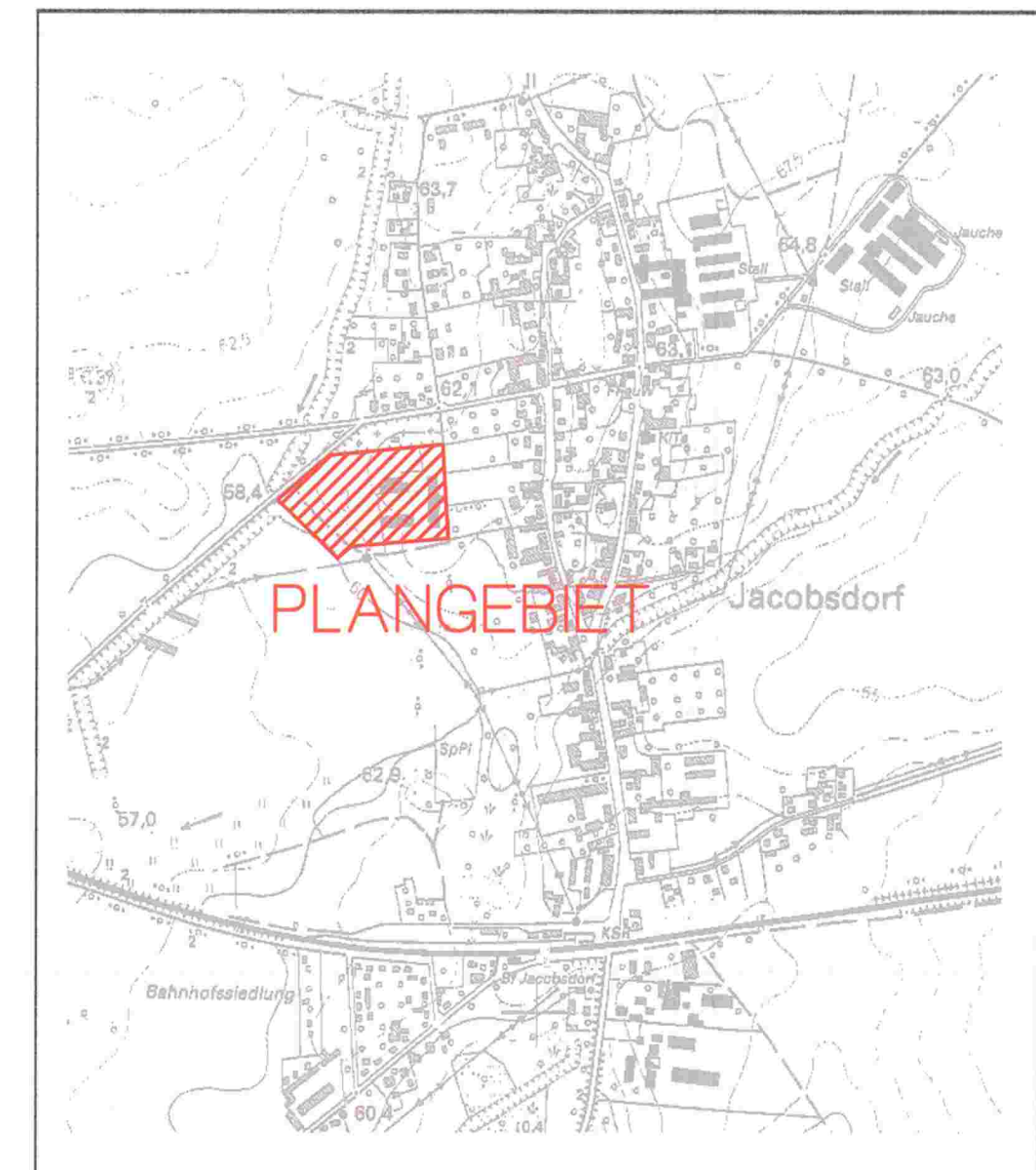


# Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohngebiet Thomasaue"



Planzeichen nach Planzeichenvorordnung vom 18. Dez. 1995

Maß der baulichen Nutzung (Darstellung der Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 1,2	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	
---	Baulinie
---	Baugrenze
---	Allgemeine Wohngebiete
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Bauweise (§ 23 BauNVO)	
△	Nur Einzelhäuser als Einfamilienhäuser mit bis zu einer Einliegerwohnung zulässig
△ ED	Nur Einzelhäuser als Einfamilienhäuser mit bis zu einer Einliegerwohnung und Doppelhäuser als Zweifamilienhäuser, je Haus mit bis zu zwei Einliegerwohnungen, zulässig
Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
SI	Stellflächen
P	Öffentliche Parkflächen
B	Verkehrsf läche besonderer Nutzung
W	Warteflächen bei entgegenkommendem Verkehr
G	Gartenweg
F	Friedhofsweg
A	Anliegerweg
---	Straßenverkehrsfläche
---	Fußweg
Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	
---	Öffentliche Grünfläche
---	Flächen zur An- und Ausweisung von Bäumen und Strüchern (zwingend)
Sonstige Planzeichen	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
---	Fläche für Recyclingcontainer (Duales System)
---	derzeitige Flurstücksgrenzen
z.B. 5	Flurstücksummern
---	feststehende geplante Grundstücksgrenzen
---	Spielfeld



Textliche Festsetzungen V/E-Plan vor der 3. einfachen Änderung

**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 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 in Verbindung mit §§ 13;12;16-23 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 889/1122) in der Fassung der Änderung durch das Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaugesetz vom 22.4.1993 und § 89 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 Geschößflächenzahl (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 Verklammerung 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 Giebelbildung muß nicht ausschließlich bis zum First erfolgen. Der Giebel kann auch durch Teilwalm (Krüppelwalm) ausgebildet werden. Die Baugrundstücke können straßenseitig bis 1,0 m hoch, gemessen ab Oberkante Straßen- bzw. Wegerand, eingefriedet werden. Einfriedungen haben mit Holzläuzen ohne gemauerten Sockel zu erfolgen. Straßen sind mit beige-graunem, öffentlichen Wege mit rötlichem oder braunem Verbundpflaster zu pflastern. Straßen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Nicht bebaute Flächen dürfen bis auf erforderliche Zäune, 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 Strüchern in den dazu gekennzeichneten Flächen ist zwingend. Es gelten dazu die Festlegungen des Grünordnungsplans "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.

**Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohngebiet Thomasaue"**  
Festsetzungen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs (Übernahme aus dem Grünordnungsplan "Wohngebiet Thomasaue")

1. Straßen- und Gehwege sind mit Verbundpflaster zu befestigen.
2. Sämtliche Niederschlagswässer sind auf Grün- und Freiflächen zu versickern.
3. Anlage einer Wildhecke mit geringer Großgehölzüberhöhung um das Plangebiet in den vorgesehenen Bereichen unter Verwendung ausschließlich einheimischer, standorttypischer Wildgehölze folgender Arten: Sträucher: Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Feldrose (Rosa arvensis), Hundrose (Rosa canina), Rothblättrige Rose (Rosa glauca), Wein-Rose (Rosa rubiginosa), Schlehe (Prunus spinosa), Blutrotter Hartriegel (Cornus sanguinea, Mindestqualität: 2 x v, 60-100); Bäume: Flatterulme (Ulmus laevis), Stieleiche (Quercus robur), Wildbirne (Pyrus pyralis), 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.
4. Einfriedungen der Grundstücke sind ausschließlich mit Holzläuzen durchzuführen. Sockel sind nicht zulässig.
5. Stellplätze sind unter Verwendung breitflügig verlegten Betonpflasters zu befestigen, um die Ausbildung von Trittfloren zu ermöglichen.
6. 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, Winterlinden oder Spitzahorn)
7. Gebädefassaden mit einem Fensterabstand von über 5 m sind mit Fassadenbegrünungen zu versehen.

durch die 3. einfache Änderung geänderte textliche Festsetzungen  
II. Planungsrechtliche Festsetzungen  
1. Bauweise  
Die Gebäude können im Plangebiet je nach Festlegung der Nutzungsschablone als Einzelhäuser und Doppelhäuser angeordnet werden.  
III. Gestaltungsvorschriften  
1. Abschnitt - Streichung des Begriffs "Reihenhäuser" und von Satz 5 "Dächer sind mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu errichten" und Satz 6 "Bei voller Ausnutzung der Obergeschosse sind Drempele bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig"  
2. Abschnitt - Streichung von Satz 1 "Die Dachdeckung ist mit roten Dachziegeln auszuführen" und Satz 3 "Die Giebelbildung muß nicht ausschließlich bis zum First erfolgen" und Satz 4 "Der Giebel kann durch eine Teilwalm (Krüppelwalm) ausgebildet werden"

Verfahrensvermerke

**BESCHLÜSSE:**  
1. Aufgeleitet aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...  
2. Die Gemeindevertretung hat am ... 19. 5. 08 ...  
3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... 19. 5. 08 ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
4. Der V/E-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am ... 19. 5. 08 ... von der Gemeindevertretung in Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ... 19. 5. 08 ... genehmigt.  
Amtsdirktor Peter Slum  
Briesen, den ... 19. 5. 08

**VERFAHREN**  
I. Bauweise  
Die für Planordnung und Landesplanung zutreffende Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom ... 26. 4. 08 ... beteiligt worden.  
Die von der Planung berührten Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... 04. 04. 08 ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Der Entwurf des V/E-Planes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... 02. 04. 08 ... bis ... 09. 05. 08 ... während folgender Zeiten ...  
nach Par 2 Abs 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist in den Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... 01. April 2008 ... in Anbalt Nr. 178 ... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Die Baugrundstücke können straßenseitig bis 1,0 m hoch, gemessen ab Oberkante Straßen- bzw. Wegerand, eingefriedet werden. Einfriedungen haben mit Holzläuzen ohne gemauerten Sockel zu erfolgen.  
Straßen sind mit beige-graunem, öffentlichen Wege mit rötlichem oder braunem Verbundpflaster zu pflastern.  
Amtsdirktor Peter Slum  
Briesen, den ... 19. 5. 08

5. Die V/E-Planzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit aufgelegt.  
Amtsdirktor Peter Slum  
Briesen, den ... 19. 5. 08  
7. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... 01. 06. 08 ... in Anbalt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Vertiefung von Verleihen- und Planvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften (Par 28 Abs 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (Par 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am ... 01. 06. 08 ... in Kraft getreten.  
Amtsdirktor Peter Slum  
Briesen, den ... 13. 6. 08

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der maßstabgerechten Grenzen in die Einzelkarte ist einwandfrei möglich. Katasterbestand von ... 27. 06. 08 ...  
Vermessungsbüro  
Dipl.-Ing. Nico Schmidt  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Altstadt 33 - 15585 Storkow (Mark)  
Tel. (033878) 73 668 Fax 73 769  
Vermessungsstelle  
Soles, den 27.06.08

Gemeinde Jacobsdorf (Amt Oderverland)  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
Wohngebiet Thomasaue  
3. vereinf. Änderung n. § 13 BauGB  
Datum der Planerstellung: Mai 2008  
Mastab: 1:500  
mit der Planerstellung beauftragt:  
August-Beber-Strasse 58  
15517 Fürstentum  
Tel. 03381/ 97790  
Fax: 03381/ 710493  
BEST PLAN  
Planungsbüro Ingenieurbüro GmbH  
Satzung

**Nutzungsschablone**

Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

**Präambel**  
Satzung gemäß Par. 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.08.2004 (BGBl. Teil I S. 2414), in Kraft getreten am ... über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohngebiet Thomasaue"  
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unter Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften gemäß Par. 81 Abs. 9 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 18.07.2003 (GVBl. I S. 210). Der Satzung ist eine Begründung (Teil C) beigefügt.

**Gesetzliche Grundlagen**  
Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. Teil I S. 3318)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 183), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenvorordnung 1993 - PlanZV 93) vom 18. Dezember 1993  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 26. März 2002 (BGBl. I S. 183), geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.08.2005 (BGBl. Teil I S. 1916/1927)  
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 18.07.2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.06 (GVBl. I S. 74)  
Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.06.06 (GVBl. I S. 108)

**Geltungsbereich des Plangebietes**

Gemeinde:	Jacobsdorf
Gemarkung:	Jacobsdorf
Flur:	2
Flurstück:	259 tlw. (alt)
Flurstück:	325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360 (neu)