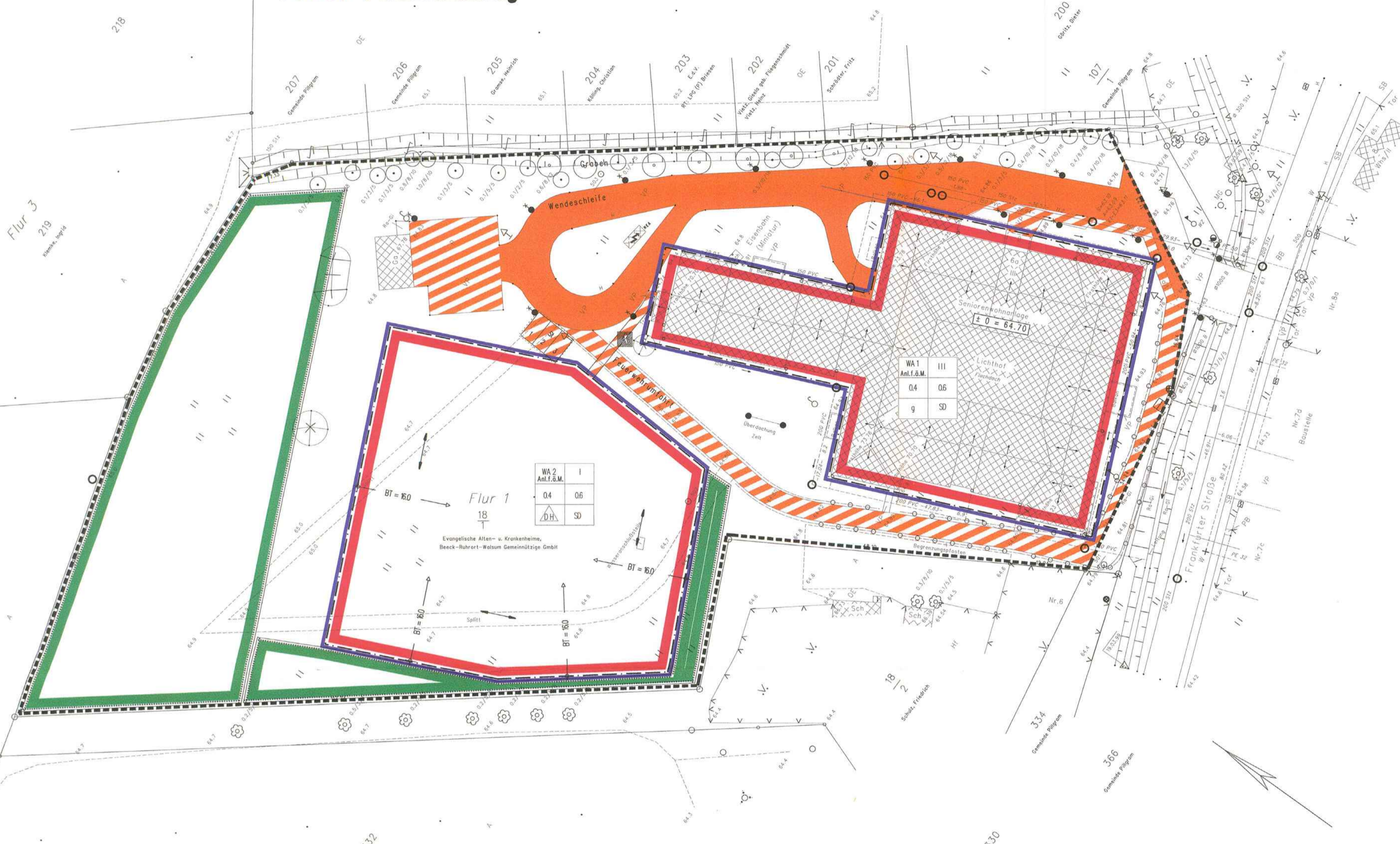


Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 "Altengerechtes Wohnen in Pillgram"

Teil A: Planzeichnung



Legende Vermesser:

- Gebäude Bestand
- Holz-, Stahlbetonmst
- Baum Bestand
- Zaun
- Flurstücksgrenze
- Höhe in [m], DHHN 92
- elektrische Aufsetzleuchte
- Regenwasser mit Schocht
- Schmutzwasser mit Schocht

Verfahrensvermerke

Beschlüsse

1. Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB vom 27.08.1997 am 25.11.1998 beschlossen. Der Beschluss wurde durch Aushang vom 18.12.98 bis 13.01.99 ortsblich bekanntgemacht.
2. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.01.99 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung zur Auslegung beschlossen.
3. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.05.99 die Stellungnahmen und Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
4. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 2.10.99 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Jacobsdorf, den 07.10.99

 ehrenamtlicher Bürgermeister

Briesen, den 11.10.99

 Amtsdirektor

Jacobsdorf, den 07.10.99

 ehrenamtlicher Bürgermeister

Briesen, den 11.10.99

 Amtsdirektor

Verfahren

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde mit Antrag vom 07.05.98 beteiligt.
2. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt der Verordnungsblätter und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen, Wege, Plätze und Flächen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Sachver. 5.10.99

 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.01.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

im Amt Odervorland (Baumt) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 02.02.99 bis zum 13.03.99 ortsblich durch Aushang bekanntgemacht worden.

Jacobsdorf, den 07.10.99

 ehrenamtlicher Bürgermeister

Briesen, den 11.10.99

 Amtsdirektor

Jacobsdorf, den 07.10.99

 ehrenamtlicher Bürgermeister

Briesen, den 11.10.99

 Amtsdirektor

5. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde durch die Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) dem Landesamt für Raumordnung, Ordnungs- und Vermessungswesen (LAV) vorgelegt. Die Genehmigung wurde am 12.03.99 erteilt.

Colbus, 12.10.99

 Landesamt für Raumordnung, Ordnungs- und Vermessungswesen

6. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbändernden Beschluß von erfüllt. Hinweise sind beachtet.

Jacobsdorf, den 21.11.99

 ehrenamtlicher Bürgermeister

Briesen, den 21.11.99

 Amtsdirektor

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeit von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, Amtsblatt Nr. 80 vom 07.10.99 ortsblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssprache (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Jacobsdorf, den 07.10.99

 ehrenamtlicher Bürgermeister

Briesen, den 11.10.99

 Amtsdirektor

Teil B: textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.1 Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: siehe Grenze II, Einzeichnungen im Plan. Der Geltungsbereich umfaßt das Flurstück 18/1, Flur 1, Gemarkung Pillgram.

1.2 Art der baulichen Nutzung
 Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird wie folgt festgesetzt: WA - Wohnanlage für ältere Menschen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB. Es sind nur Wohnanlagen für ältere Menschen mit Pflegeheim zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung
 Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird gemäß § 19 BauMO durch die Grundflächenzahl (GFZ) und gemäß § 20 Baunutzungsverordnung durch die Geschosflächenzahl (GFZ) unter Beachtung § 17 Baunutzungsverordnung festgelegt. Die Werte werden mit GFZ = 0,4; GFZ = 0,6 festgesetzt.

1.4 Beweise, überbaubare Grundstücksfläche
 Die Beweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wird gemäß §§ 22 und 23 BauMO festgesetzt. Dabei wird in Bestand (WA 1) und überbaubare Fläche (WA 2) unterschieden. Die Bebauung ist durch Baugrenzen und Bebauungstiefen gekennzeichnet (§ 23 Abs. 1 BauMO). Die Wohnanlage 1 (WA 1) ist eine geschlossene Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 22 Abs. 3 BauMO). Die Beweise in der Wohnanlage 2 (WA 2) ist eine offene Beweise mit Doppelhäusern und Hausgruppen (§ 22 Abs. 2 BauMO) entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen. Die Firstlinien verlaufen parallel zur Baugrenze (traufständig). Als maximale Bebauungstiefe werden 16 m festgesetzt. Diese Festlegungen gelten nicht für Nebengebäude.

1.5 Flächen für Nebenanlagen
 Flächen für Stellplätze und Garagen und ihren Einfahrten: Notwendige Stellplätze und Garagen sind auf dem jeweiligen Grundstück anzudeuten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch). Stellflächen und Garagen sind nur im notwendigen Umfang zulässig.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch)
 Das Plangebiet liegt an einer öffentlichen Straße (Frankfurter Straße). Die innere Verkehrserschließung von dieser Straße aus ist für die bebauten Flächen bereits als 6 m breite Zufahrt vorhanden. Die Bebauungen in der Wohnanlage 2 (WA 2) erhalten zur fußläufigen Erschließung Gehwege.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 Baugesetzbuch)
 Die zentralen Wasser- und Abwasserleitungen sowie notwendige zentrale Erschließungen für Elektroenergie und Gas sind durch die vorhandene Bebauung (WA 1) bereits vorhanden und werden für die neue Bebauung erweitert.

1.8 Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Baugesetzbuch)
 Die nicht bebauten Grundflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 400 m² der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen sind als Geh- und Heckpflanzungen anzulegen. Der Anteil einreihiger standortgerechter Geh- und Heckpflanzungen soll mindestens 50% betragen. Die Geh- und Heckpflanzungen sind vorrangig an der rückwärtigen westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze anzulegen. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

1.9 Erhaltung von Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b Baugesetzbuch)
 Bestandsschutz: Der vorhandene Geh- und Heckbestand, soweit auf Grund der geplanten Bebauung kein Fällen notwendig ist, ist zu erhalten und während Bauarbeiten zu schützen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (n. Brandenburgischer Bauordnung - BbgO)

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (entspr. § 12 BbgO):

2.1.1 Wohnanlage 1 - WA 1 -
 Baugrenzen können durch Wintergärten überschritten werden, wenn sie in der Abstandsfläche zulässig sind (§ 6 Abs. 6 Nr. 2b BbgO).

2.1.2 Wohnanlage 2 - WA 2 -
 Die Hauptgebäude sind eingeschossig mit Sattel- oder Pultdach zu errichten. Dachneigungen der Hauptgebäude sind zwischen 22° und 32° zulässig. Diese Festlegungen gelten nicht für Nebengebäude.

2.2 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten:
 Die geplanten Flächenbefestigungen für Wege und Stellflächen auf dem Grundstück hat in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Satz 1 BbgO mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu erfolgen. An Stelle der Stellflächen sind Garagen entspr. § 52 Abs. 4 BbgO zulässig. Es sind Stellplätze und Garagen nur auf dem jeweiligen Baugrundstück nach § 52 Abs. 5 BbgO vorzusehen.

2.3 Verkehrsflächen (§ 4 Abs. 1 Fkt. 2 BbgO)
 Ein Ausbau der vorhandenen straßenmäßigen Erschließung ist nicht notwendig. Die geplanten Flächenbefestigungen für Fußwege hat in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Satz 1 BbgO mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu erfolgen.

2.4 Anlagen für Abwasser und Niederschlagswasser (§ 44 BbgO)
 Das Plangebiet ist an die vorhandene zentrale Entwässerung angeschlossen. Die Bauwerksanforderungen sind abwasserseitig an die vorhandene Anlage anzuschließen. Das auf den bebauten und unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach § 45 Abs. 4 BbgO im Bereich des Plangebietes zu versickern oder in den vorhandenen Gruben einzuleiten. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 14).

2.5 Abweichungen (§ 72 Abs. 1 BbgO)
 Ausnahmen von den Festlegungen sind zulässig, wenn sie städtebaulich vertretbar sind und Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Auf jeden Fall ist die Zustimmung der Gemeinde (§ 72 Abs. 3 BbgO) erforderlich.

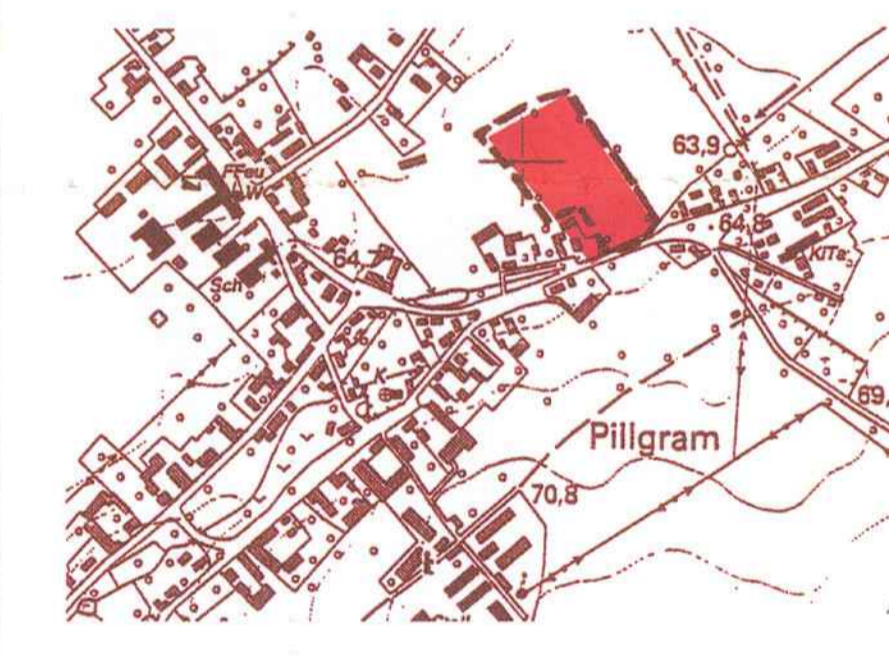
3. Rechtsgrundlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Altengerechtes Wohnen in Pillgram"

- 3.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) ber. 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- 3.2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 3.3 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- 3.4 Brandenburgische Bauordnung (BbgO) vom 01.06.1994 (OBlG. I S. 126), geändert durch Gesetz zur Änderung der BbgO und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (OBlG. I S. 124)
- 3.5 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.06.1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Vereinfachung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 09.10.1996 (BGBl. I S. 1496)

Zeichenerklärung: Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
 Wohnanlage für ältere Menschen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung
 0,4 Grundflächenzahl - GRZ
 0,6 Geschosflächenzahl - GFZ
 1 Zahl der Vollgeschosse - ab Höchstmaß
3. Beweise, Baufurien, Baugrenzen
 o offene Beweise
 o H Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 g geschlossene Beweise
4. Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsfläche
 Fußgänger
 Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
5. Grünflächen
 Grünfläche
 Zweckbestimmung
 o Parkanlage
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
7. Sonstige Festsetzungen
 Flächenumgrenzung für Stellplätze (St)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Firstrichtung
 SD Satteldach
 BT = 6,0
 Bouftiefe in m

Übersichtsplan M 1 : 7500



Gemeinde Jacobsdorf OT Pillgram Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Altengerechtes Wohnen in Pillgram"

Maßstab: 1:500
 Gemarkung: Pillgram Flur 1, Flurstück 18/1
 Bearbeitungsstand: 03.10.1999

1. Ausfertigung: Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses VBP mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretungen übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensregeln beachtet wurden

Jacobsdorf, den 09.11.99

 ehrenamtlicher Bürgermeister

Briesen, den 01.11.99

 Amtsdirektor

Bearbeitung:
Planungsbüro PRO3
 Upt.-ng Odern. Upt.-ng Briesen Upt.-ng Pillgram
 Architekten & Beratende Ingenieure, BGR
 15306 Senow Breite Straße 11
 Tel.: 03346/ 89900 Fax.: 89932