

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit 2 festgesetzt (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB).

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die im zeichnerischen Teil in Füllschemata angegebenen Zahlen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 festgesetzt. Für die Ermittlung der tatsächlichen Grundflächenzahl ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend.

Bauweise

Die Gebäude werden in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet (§ 22 BauNVO). Die Häuser erhalten Satteldächer oder Walmdächer mit Ziegelddeckung, Dachneigung 35 - 48°.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

ZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A: PLANZEICHNUNG)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
WA / 2Wo I Allgemeines Wohngebiet / Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
I Zahl der Vollgeschosse
GRZ Grundflächenzahl
o Offene Bauweise
FH Firsthöhe
SD / WD Satteldach / Walmdach
ED Einzel- und Doppelhäuser
Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie
Flurstücksgrenzen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich
Elektrizität
Gas
Wasser
Abwasser
Öffentliche Grünflächen
Umgrenzung von Flächen f. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
Straßenbegleitgrün
Erhaltung Bäume und Sträucher
Anpflanzen Bäume und Sträucher
Höhe ü. HN
Nachrichtliche Übernahme der Versorgungsleitungen
Hauptversorgungsleitung unterirdisch

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB

F1 Zwischen Wohnsiedlungsgrenze und Bahndamm ist ein 300 m langer und 10-25 m breiter offener Gehölzsaum (standortangepasste Sträucher) mit Bäumen anzulegen. Die Sträucher sind flächig in Gruppen von 5-10 Stück verschiedener Arten (3-5 Exemplare pro Art) und heckenförmig (freie Hecke) in unterschiedlicher Länge zu pflanzen.

F2 An der östlichen Plangebietsgrenze ist auf der ehemaligen Gartenbrache eine Wildobstwiese anzulegen. Auf einer 1.000 m² großen Fläche werden 15 Wildobstbäume (Abstand 8x8 m) gepflanzt.

F3 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind zwei extensiv zu pflegende, 2,0 m breite Grünstreifen anzulegen. Die Grünstreifen sind im Abstand von 10 m mit ca. 80 kleinkronigen Bäumen (Acer campestre, Sorbus aucuparia) zu bepflanzen.

F4 Alle Grundstücke, deren Grenze in nord- bzw. nordwestlicher Richtung zum Bahndamm verläuft, sind mit Hecken heimischer Gehölze zu bepflanzen.

F5 Der im Plangebiet befindliche Graben ist auf der Ostseite in einer Breite von max. 5,0 m mit Gehölzen zu bepflanzen.

F6 Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Obst- bzw. Laubbäum zu pflanzen. Ungegliederte Außenwandflächen von Wohngebäuden sowie Nebenanlagen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB

F7 Der gesamte Bereich des Bahndammes ist zu erhalten.

F8 Der alte Obstgarten am südöstlichen Rand des Plangebietes ist vollständig zu erhalten.

Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB

F9 Befestigungen der Verkehrsflächen der Zufahrten sowie Hof- und Nebenflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich auszuweisen.

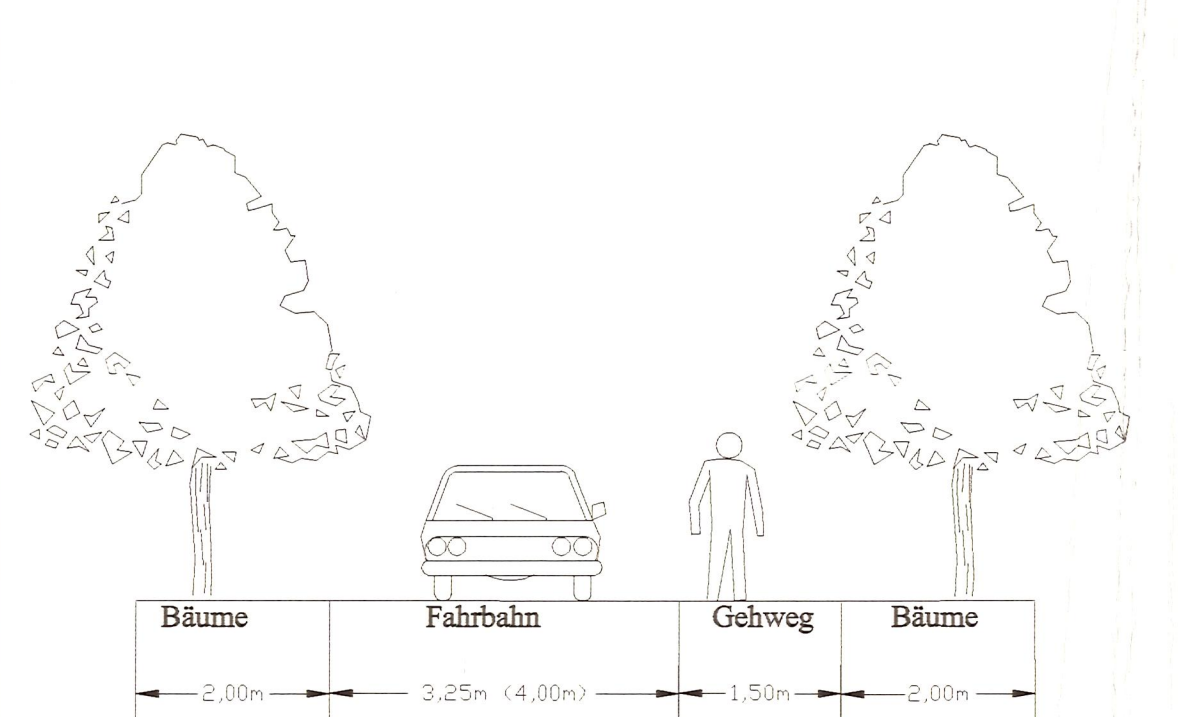
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB

F10 Das Regenwasser der Dachflächen sowie der teilversiegelten Grundstücksflächen ist bei Vorliegen entsprechender Sickerfähigkeit des Bodens über die Oberfläche der belebten Bodenzone zu versickern. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Graben einzuleiten.

Sonstige Festsetzungen

F11 Die Baugrundstücke sind straßenseitig einzufrieden. Eine einseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig. Für die heckenartige Einfriedung sind ausschließlich standorttypische Gehölze zu verwenden.

Anliegerstraße (Darstellung ohne Normcharakter)



Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1.6.1994

Verfahrensvermerke

- 1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17.11.84... von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden.
3. Die Bürger wurden in der Veranstaltung am 08.06.85... gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.
4. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.09.85... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Gemeindevertretung hat am 04.09.95... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Planentwurf und die Begründung wurden in der Zeit vom 13.10.1995... bis 13.11.95... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 08.01.96... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der geänderte Planentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.06.1996... bis 23.07.96... erneut öffentlich ausgestellt.
9. Die Gemeindevertretung hat die erneut vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 18.10.99... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
11. Der Bebauungsplan und die Begründung wurden gemäß § 10 BauGB in der Sitzung der Gemeindevertretung am 18.10.99... als Satzung beschlossen.
12. Der Bebauungsplan wurde am 22.08.2000... von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt, angelegt. Er wurde demnach rechtsmangellos genehmigt.
13. Die Bebauungsplanstrafe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
14. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekanntgemacht.

BEBAUUNGSPLAN STEINHÖFEL "BAHNHOFSTRASSE"

Auftraggeber: Gemeindeverwaltung Steinhöfel
Auftragnehmer: Oder-Spree Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft mbH, Trebuser Str. 60, 15517 Fürstenwalde, Tel.: 03361/5993122

Table with 4 columns: Name, Address, Date, Location. Includes 'Oder-Spree Steinhöfel', 'Maßstab 1:500', 'September 2000', 'Lagebezug', 'Höhenbezug', 'HN'.

