



Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

Das Baugelände ist Kleinsiedlungsgebiet (WS) § 2 BauNVO. Zulässig sind die im § 2 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Ausnahmsweise werden gem. § 2 Abs. 3 BauNVO die Ziffern 1, 2 und 4 zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die im zeichnerischen Teil in Füllschemata angegebenen Zahlen bestimmt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 festgelegt. Zusätzlich zu einem Vollgeschos im Erdgeschoss ist der Dachausbau zulässig (§§ 16 und 19 BauNVO). Die Firsthöhe über Gehweg wird mit maximal 8,0 m festgesetzt. Abweichend hierzu wird für ein Baufenster die Zahl der Vollgeschosse mit 2 sowie die max. Höhe über Straße mit 10,0 m festgesetzt. Für die bebauten Grundstücke (Bestand) wird die GRZ mit 0,2, die max. Firsthöhe mit 10,0 m über Straße sowie die Anzahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt. Die Höhenpunkte (G, NN) sind im Plan verzeichnet. Zwischenhöhen sind zu interpolieren.

Bauweise

Die Gebäude werden in offener Bauweise als Einzelhäuser errichtet (§ 22 BauNVO). Für ein Baufenster ist die Möglichkeit der Errichtung eines Doppelhauses gegeben. Die Häuser erhalten Satteldächer oder Walmdächer mit Ziegedeckung, Dachneigung 40 - 48°.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden (§ 23 BauNVO). Nebenanlagen im Sinne § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Flächen für Ver- und Entsorgung sowie die Lage oberirdischer Versorgungsanlagen

Der Standort des Trases sowie der Verlauf der Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Elektroenergie) sind im zeichnerischen Teil des B-Planes dargestellt.

Sonstige Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 15 und 19 sind durch zeichnerische Eintragungen im B-Plan festgesetzt.

Grünordnerische Festsetzungen

F1 An der Grundstücksgrenze zur offenen Landschaft sind mehrstufige heckenartige Gehölzstreifen (Breite 7 bis 10 m) standortangepasster Gehölze anzulegen. Begleitende und stützende Gehölze sind gruppenweise (5 bis 10 Stück/Art), führende einzeln oder doppelt zu pflanzen (6 bis 8-reihig, Abstand 1 x 1 m). Die Ränder der Gehölzstreifen sind aufgelockert zu gestalten, so daß sich ein Stauden- und Grassaum entwickeln kann. Mit auf den Baugrundstücken anfallenden Feldsteinen, ist je Baugrundstück ein Lesesteinhaufen in den Gehölzstreifen anzulegen.

F2 Entlang der vorhandenen Straßen sind ca. 80 Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Der Pflanzabstand ist flexibel zu gestalten (10 - 20 m). Die Grünstreifen sind extensiv zu pflegen.

F3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für Gartenflächen werden die Beppfanzung mit 50 % Stauden oder Gehölzen sowie max. 50 % Rasenfläche vorgeschrieben. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum (heimische Arten) zu pflanzen. Nebengebäude sowie ungedeckelte Fassadenflächen von Wohnhäusern sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu versehen. Die Verpflichtungen gelten nicht für den Bestand vor dem Aufstellungsbeschluss (Altbestand), für Wege, Zufahrten und Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1, Satz 1 BauNVO.

F4 Die Altobstbestände, Feldgehölze sowie Einzelbäume sind vollständig zu erhalten.

F5 Befestigung der Wege, Zufahrten, Parkflächen, Hof- und Nebenflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Anliegerstraßen sind als verkehrsberuhigter Bereich auszuweisen.

F6 Das Regenwasser der Dachflächen sowie der teilversiegelte Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über seitlich vorhandene Versickerungsmulden versickert bzw. über eine Regenwasserleitung abgeleitet.

F7 Die Baugrundstücke sind straßenseitig einzufrieden. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig. Eine Einfriedung durch Hecken ist zu bevorzugen, wobei eine Kombination mit dahinterliegenden Zäunen möglich ist. Für die heckenartige Einfriedung sind ausschließlich standort- und gebietstypische Gehölze zu verwenden.

Ersatzmaßnahmen

F8 Außerhalb des Plangebietes wird zwischen ehemaligem Obstgarten und Feldgehölz (westl. Plangebietsgrenze) eine Grünverbindung hergestellt. Die Pflanzung erfolgt analog der des heckenartigen Gehölzstreifens.

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Flurstücksgrenze
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- WS
- GRZ
- GFZ
- I
- o
- FH
- SD / WD
- Einzelhäuser zulässig
- Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig
- Elektrizität
- Gas
- Wasser
- Erhaltung Bäume und Sträucher
- Anpflanzen Bäume und Sträucher
- Geplanter Gehölzstreifen
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 55,70 m, Ok Str.
- Böschung
- Öffentliche Grünfläche
- Bestand vor Aufstellungsbeschluss / Altbestand

Nachrichtliche Übernahme der Versorgungsleitungen

- Hauptversorgungsleitung unterirdisch
- Hauptversorgungsleitung oberirdisch

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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1.6.1994

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17.11.94... 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 02.06.95... 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 23.02.95... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Gemeindevertretung hat am 04.02.95... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Planentwurf und die Begründung wurden in der Zeit vom 13.03.95... bis 13.04.95... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 08.05.95... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der geänderte Planentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.05.95... bis 19.06.95... erneut öffentlich ausgestellt.
9. Die Gemeindevertretung hat die erneut vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 23.06.95... 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 neuabgrenzten Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. 8/97
11. Der Bebauungsplan und die Begründung wurden gemäß § 10 BauGB in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.07.95... als Satzung beschlossen. Der Ergänzungsbeschluss wurde am 15.03.1999 gefasst.
12. Der Bebauungsplan wurde am 06.08.1999 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt. CoHWS, 07.08.1999
13. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekanntgemacht. Durch Aushang im Schaukasten der Gemeinde Steinhöfel ab dem 19.04.1999 sowie durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Steinhöfel/Steinhardt "Der falsche Waldemar" Nr. 05/99.

BEBAUUNGSPLAN STEINHÖFEL "VORWERK"

Auftraggeber: Gemeindeverwaltung Steinhöfel

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

Kreis	Oder-Spree	Maßstab	1:750
Gemeinde	Steinhöfel	Bearbeiter	H. Friedemann
Gemarkung	Steinhöfel	Datum	August 1998
Flur	1	Lagebezug	lokal
Flurstück	diverse	Höhenbezug	NN