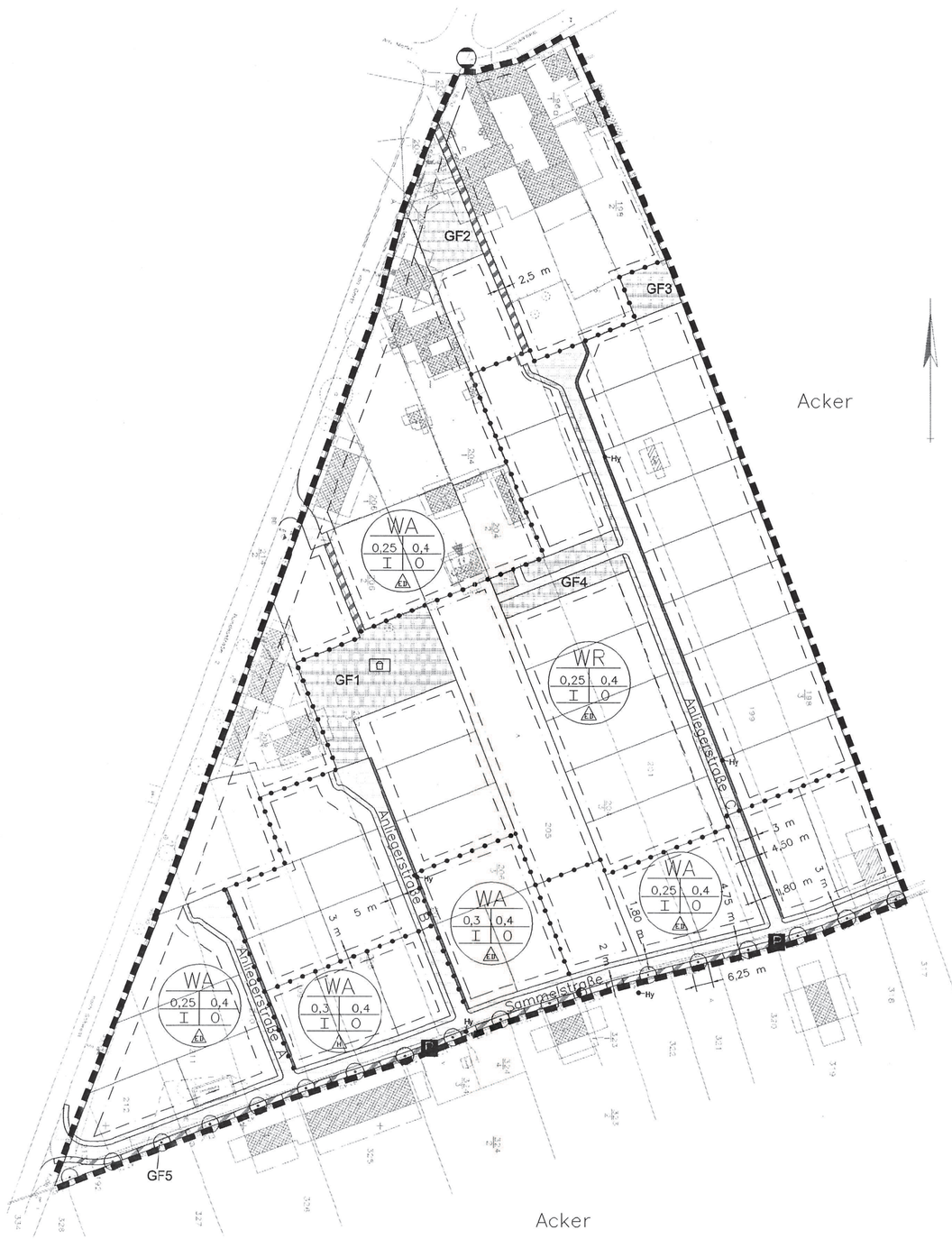
Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnen in Vierraden"



Teil B

Bebauungsvorschriften

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Jahressteuergesetz 1997 vom 20.12.96 (BGBl. I S. 2049) in Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB– MaßnahmeG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 01.05.93.

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungsgesetz und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO – 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III S. 213 –1–6).

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01. 06. 1994.

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz–BbgNatSchG) vom 25.06. 1992.

2. Textliche Festsetzungen

Im Planungsgebiet werden die Nutzungsarten **"Reines Wohngebiet"** gemäß § 3 BauNVO und **"Allgemeines Wohngebiet"** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet umfaßt die Grundstücke an der B 2 und an der Sammelstraße.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO sind Nutzungsausschlüsse vorgenommen.

Zulässig sind:
– Wohngebäude,
– die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
– nichtstörende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

– Schank– und Speisewirtschaften,
– Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
– sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,

Die Grundstücke im Inneren des Planungsgebietes an den Anliegerstraßen werden als Reines Wohngebiet festgesetzt.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO sind Nutzungsausschlüsse vorgenommen.

Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude. Ausnahmen entsprechend § 3 Abs. 3 werden nicht zugelassen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 4 Nr. 3 ist nicht zulässig.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung werden in den Gebieten unterschiedlicher Nutzung **eingeschossige Einzelhäuser, Doppelhäuser** und **Hausgruppen** in **offener Bauweise** zugelassen.

Die Mindestgröße für ein Baugrundstück für ein Einzelhaus wird mit 600 qm festgesetzt.

Im Rahmen der Definition des Vollgeschoßbegriffes in der Brandenburgischen Bauordnung (§ 2 Abs. 4) besteht die Möglichkeit, zusätzlich zur Nutzfläche des Vollgeschosses, im Dachgeschoß weitere Nutzfläche zu gewinnen, wobei Dachgeschosse nicht als Vollgeschosse ausgebaut werden dürfen.

Als Dachformen sind **Satteldächer und Krüppelwalmdächer** mit einer Dachneigung zwischen 35 % und 50 % zugelassen.
Die Firstrichtung der Häuser kann sowohl parallel als auch im Winkel von 90° zur Anliegerstraße angelegt werden.

Der Bau von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) jedoch nicht auf den hinteren Abstandsflächen (3 m Abstand zur Grundstücksgrenze) und in den Vorgärten zulässig.

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburger Bauordnung (VVBbgBO) § 6 Abs. 9 beträgt die zulässige Gesamtlänge der Bebauung an einer Nachbargrenze maximal 9 m und die mittlere Wandhöhe 3 m.

Aufgrund der Tiefe der Baugrundstücke von ca. 30 m wird die Baugrenze in 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Anliegerstraßen festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze zu den übrigen Grundstücksgrenzen beträgt 3 m.
Der Abstand der Baugrenze zum äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der B 2 beträgt 15 m.
Für die bereits bebauten Grundstücke bleiben die vorhandenen Abstände als altes Recht bestehen.

Bei Unterkellerung der Gebäude darf der Keller maximal 1,0 m über dem Niveau der Erschließungsstraße ausgebaut werden. Bei Gebäuden ohne Keller beträgt die Höhe der Oberkante des Fußbodens ~~maximal~~ 0,5m über dem Niveau der Erschließungsstraße.

genehmigt am 05.08.1997
[illegible]

Das gesamte Wohngebiet wird als verkehrsberuhigte Zone mit Tempolimit von 30 km/h festgesetzt. Die Sammelstraße hat eine Breite von 4,75 m und die Anliegerstraßen eine Breite von 4,50 m. Entlang der Sammelstraße werden in Längsaufstellung 32 öffentliche Parkbuchten angelegt. Nach je 2 Parkbuchten ist Laubbaum entsprechend Grünordnungsplan zu pflanzen.

Die Sammelstraße und die Anliegerstraßen werden einseitig durch Regenversickerungsmulden begleitet. Alle Geh– und Radwege auf öffentlicher Flächen und auf Baugrundstücken, sowie die Stellflächen und deren Zufahrten auf Baugrundstücken sind mit einem Belag zu versehen, der wasser– und luftdurchlässig ist.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Hecken und andere Einfriedungen sowie deren Kombination von maximal 1,30 m Höhe zulässig.

Entsprechend BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a werden auf öffentlichen Flächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen folgende Pflanzpflichten und Pflanzbindungen festgesetzt:

Öffentliche Grünflächen (§ 9(1) 15 in Verbindung mit § 9(1) 25 BauGB)

Spielplatz (GF 1)

Die Fläche ist in ihren Randbereichen mit Ausnahme der Zuwegungen mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen. An einer zentralen Stelle ist eine Stileiche oder Winterlinde (3x v., D.B., 16–18) zu pflanzen. Die anzulegenden Wege sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen. Der für Spielgeräte vorgesehene Bereich ist mit Sand auszustatten. Die übrigen Flächen sind mit Rasenansaat zu begrünen. Für Erholungszwecke sind Bänke aufzustellen.
Grünfläche an der B2 (GF 2)
Die Fläche ist parkartig mit 6 Bäumen (3x v., m.B., 14 – 16) und Strauchgruppen der Pflanzenliste 4 zu bepflanzen und mit Landschaftsrasen zu begrünen.
Grünfläche 3 (GF 3)
Die Grünfläche ist mindestens mit 5 Strauchgruppen bestehend aus Weißdorn, Hasel, Roter Hartriegel, Faulbaum und Feldahorn zu bepflanzen. Auf der verbleibenden Fläche ist Landschaftsrasen anzusäen.
Grünfläche 4 (GF 4)
Beidseitig der Zufahrt sind in einem Abstand von 5,0 m bis 7,0 m Ebereschen (Sorbus aucuparia, 2xv., a.B., 10– 12) versetzt anzupflanzen.
Straßenbegleitgrün (GF 5)
Entlang der Sammelstraße sind 17 Bäume (Acer pseudoplatanus, 3x v., m.B., 16–18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die 6,25 m langen Pflanzflächen der Bäume sind jeweils in einer Länge von 1,50 m am Beginn und am Ende der Fläche mit Sträuchern der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen.
Die zur Versickerung des Niederschlagswassers entlang aller Straßen angelegten Mulden sind mit einer Rasenansaat zu begrünen.

Nutzungsreglungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)
Versickerung von Grundwasser
Falls während der Bauarbeiten eine Absenkung des Grundwassers erforderlich wird, ist dieses zu versickern oder der Alten Welse zuzuführen.
Versickerung von Niederschlagswasser
Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist im jeweiligen Grundstück zu versickern.
Das auf Straßen anfallende Niederschlagswasser ist in Versickerungsmulden einzuleiten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) 25 BauGB)

Allgemeines und Reines Wohngebiet

Im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet sind in Grundstücken mit einer Neubebauung mindestens 25 % der Grundstücksfläche gruppenweise mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Maß für diese Fläche gilt: je 50 qm ein Baum bzw. je 5 qm ein Strauch. Die Bodenbegrünung soll mit einer Landschaftsrasenmischung erfolgen. Für diese Maßnahme sind die rückwärtigen und die freibleibenden seitlichen Abstandsflächen der Grundstücke bevorzugt zu verwenden.
In den Vorgärten ist ein klein– oder mittelkroniger Baum anzupflanzen (Artenwahl siehe Pflanzenlisten).

Pflanzenliste1 (Spielplatz GF 1)
Betula pendula – Birke
Carpinus betulus – Hainbuche
Populus tremula – Aspe
Prunus padus – Auentraubenkirsche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Ulmus carpinifolia – Feldulme
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna – Weißdorn
Hippophae rhamnoides – Sanddorn
Rhamnus frangula – Faulbaum
Ribes nigrum – Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum – Rote Johannisbeere
Ribes uva–crispa – Stachelbeere
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Syringa vulgaris – Flieder (max. 20 Stück)
Forsythia intermedia – Forsythie (max. 10 Stück)

Pflanzenliste 2 (Sammelstraße GF 5)
Ligustrum vulgare "Lodense" – niedriger Liguster
Rosa nitida – Glanzrose
Rosa pimpinellifolia – Bibernellrose
Rosa rugosa – Apfelrose
Rosa x rugotida – niedrige Strandrose

Pflanzenliste 3 (naturnahe Gartenbereiche)

Obstbäume in Sorten

Betula pendula – Birke
Carpinus betulus – Hainbuche
Populus tremula – Aspe
Prunus padus – Auentraubenkirsche
Salix alba – Silberweide
Salix caprea – Salweide
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia plathyphyllus – Sommerlinde
Ulmus carpinifolia – Feldulme

Sträucher wie Liste 1 (ohne Flieder und Forsythie)

Pflanzenliste 4 (Grünfläche an der B2 - GF 2)
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium – Vogelkirsche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Ulmus laevis – Flatterulme
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna – Weißdorn
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Viburnum opulus – Schneeball

3. Räumlicher Geltungsbereich
Gemarkung Vierraden
Flur 5
Flurstück : 192 teilw. , 198/1, 198/2, 198/3, 199, 200/2, 201, 202/1, 202/1, 202/3, 204/1, 204/2, 204/3, 205, 206/1, 206/2, 206/3, 207/3, 207/4, 208/1, 208/2, 209, 210, 211, 212, 213

Verfahrensvermerke

1. Die Stadverordnetenversammlung der Stadt Vierraden hat am 08.11.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang erfolgt.

Vierraden, den 06.08.1997

Amtsdirektor Bürgermeister

2. Die Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt.

Vierraden, den 06.08.1997

Amtsdirektor Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.06.96 im Rahmen einer öffentlichen Stadtverordnetenversammlung durchgeführt worden.

Vierraden, den 06.08.1997

Amtsdirektor Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.08.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Vierraden, den 06.08.1997

Amtsdirektor Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind im Schreiben vom 03.08.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Vierraden, den 06.08.1997

Amtsdirektor Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A),dem Text (Teil B) der Begründung (Teil C) sowie dem Grünordnungsplan, hat in der Zeit vom 02.09.1996 bis zum 07.10.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß die Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 22.08.96 bis zum 22.09.1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Vierraden, den 06.08.1997

Amtsdirektor Bürgermeister

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.12.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Vierraden, den 06.08.1997

Amtsdirektor Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 30.7.97 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck Unterschrift
Vermessungsstelle

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) wurde am 12.06.97 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen

Vierraden, den 06.08.1997

Amtsdirektor Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Satzung mit dem Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.11.1997 Az: 970/02
mit/~~ohne Nebenbestimmungen und~~ Hinweisen erteilt.

Vierraden, den 03.12.1997

Amtsdirektor Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: bestätigt.

Vierraden, den_____

Amtsdirektor Bürgermeister

11. Die Satzung mit dem B–Plan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), und der Begründung (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.

Vierraden, den 06.08.1997

Amtsdirektor Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie 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~~ in der Zeit vom 15.09.1997 bis zum 22.09.1997 durch Aushang ortsüblich bekannt– gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.12.1997 in Kraft getreten.

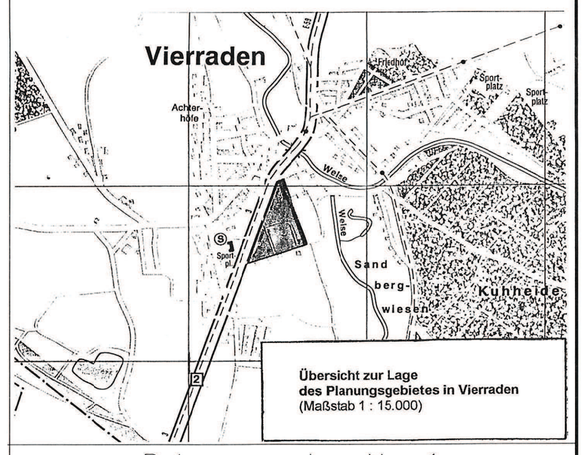
Vierraden, den_____

Amtsdirektor Bürgermeister

Zeichenerklärung

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- WR – Reines Wohngebiet
- 0,25 – GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4 – GFZ Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- O – offene Bauweise
- ED – nur Einzel– und Doppelhäuser sind zulässig
- H – nur Hausgruppen sind zulässig
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- anzupflanzende Bäume
- zu erhaltende Bäume
- Transformator
- Hauptversorgungsleitung Erdgas
- Verkehrsfläche
- Geh– und Radweg
- F – Öffentliche Parkfläche
- Baugrenze
- Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung
- geplante Grundstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- vorhandene Bebauung
- abzureißende Bebauung
- Hy – Hydrant

35



Übersicht zur Lage des Planungsgebietes in Vierraden (Maßstab 1 : 15.000)

Projekt: Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnen in Vierraden"

24.11.1997

Auftraggeber: Brandenburg – Vorpommersches Amt Gartz (Oder)
Kleine Klosterstraße 152
16307 Gartz (Oder)

Maßstab: 1 : 1 000
0 10 20 30 40 50 60 70

	Datum	Zeichen
bearb.	30.9.97	[illegible]
gez.	30.9.97	A. Schultz
geprüft	30.9.97	[illegible]

Auftragnehmer: LANDPLAN GmbH
15537 Erkner, Am Wasserwerk 11
Telefon (03362) 5844–0 Fax (03362) 75043