

Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.: **295/12**

Der Bürgermeister
Fachbereich: 3

Stadtentwicklung und Bauaufsicht

zur Vorberatung an:

- Hauptausschuss
 Finanzausschuss
 Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss
 Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss
 Bühnenausschuss
 Ortsbeiräte/Ortsbeirat:

Datum: 3. April 2012

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

- Hauptausschuss
 Stadtverordnetenversammlung 21. Juni 2012

Betreff: Beschluss über die Satzung zur Aufhebung der Bebauungspläne "Eigenheimsiedlung Kastanienallee 1. Bauabschnitt", "Eigenheimsiedlung Kastanienallee 2. Bauabschnitt"

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Satzung zur Aufhebung der Bebauungspläne "Eigenheimsiedlung Kastanienallee 1. Bauabschnitt" und "Eigenheimsiedlung Kastanienallee 2. Bauabschnitt" eingegangenen Stellungnahmen geprüft und bestätigt das vorliegende Abwägungsergebnis.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen zur Planung abgegeben haben, über das Abwägungsergebnis zu informieren.
3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt auf Grundlage von § 10 Abs. 1 BauGB die Satzung zur Aufhebung der Bebauungspläne "Eigenheimsiedlung Kastanienallee 1. Bauabschnitt" und "Eigenheimsiedlung Kastanienallee 2. Bauabschnitt".

...

Finanzielle Auswirkungen:

- keine im Ergebnishaushalt im Finanzhaushalt
 Die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt. Die Mittel werden in den Haushaltsplan eingestellt.
Produktkonto: Haushaltsjahr:

Erträge: Aufwendungen:

Einzahlungen: Auszahlungen:

- Die Mittel stehen nicht zur Verfügung.
 Die Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung:
 Mindererträge/Mindereinzahlungen werden in folgender Höhe wirksam:
Deckungsvorschlag:

Datum/Unterschrift Kämmerin

Bürgermeister/in

Beigeordnete/r

Fachbereichsleiter/in

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am
Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit Änderung(en) und Ergänzung(en) gefasst nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

4. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder billigt die Begründung zur Satzung über die Aufhebung der Bebauungspläne "Eigenheimsiedlung Kastanienallee 1. Bauabschnitt" und „Eigenheimsiedlung Kastanienallee 2. Bauabschnitt“
5. Der Bürgermeister wird beauftragt für die Satzung zur Aufhebung der Bebauungspläne "Eigenheimsiedlung Kastanienallee 1. Bauabschnitt" und "Eigenheimsiedlung Kastanienallee 2. Bauabschnitt" auf Grundlage von § 10 Abs. 2 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde die Genehmigung zu beantragen.
6. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen, dabei ist anzugeben, wo die Satzung zur Aufhebung der Bebauungspläne „Eigenheimsiedlung Kastanienallee 1. Bauabschnitt“ und „Eigenheimsiedlung Kastanienallee 2. Bauabschnitt“ mit der Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat am 17. September 2009 die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung der Bebauungspläne

"Eigenheimsiedlung Kastanienallee 1. Bauabschnitt"
"Eigenheimsiedlung Kastanienallee 2. Bauabschnitt"

beschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften der Aufstellung von Bebauungsplänen auch für deren Aufhebung, was bedeutet, dass auch für die Aufhebung eines Bebauungsplanes das durch das Baugesetzbuch vorgegebene Verfahren durchzuführen ist.

Mit einer öffentlichen Auslegung vom 5. Juli bis 5. August 2011 wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planaufhebung informiert. Erkennbar war, dass sich durch die Planaufhebung der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab für Vorhaben nicht wesentlich gegenüber dem beplanten Zustand verändern wird.

Der erreichte Umsetzungsgrad der Bebauungspläne sicherte, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt waren, weil:

- "1. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen."

Das Aufhebungsverfahren konnte deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB fortgesetzt und auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

In der Stadtverordnetenversammlung am 24. November 2011 beschlossen die Stadtverordneten die öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB). Der Entwurf der Satzung zur Aufhebung der Bebauungspläne „Eigenheimsiedlung Kastanienallee 1. Bauabschnitt“ und „Eigenheimsiedlung Kastanienallee 2. Bauabschnitt“ lag mit der Begründung vom 10. Januar bis 14. Februar 2012 öffentlich aus. Die Beschlussfassung über die Aufhebungssatzung beendet das Verfahren.

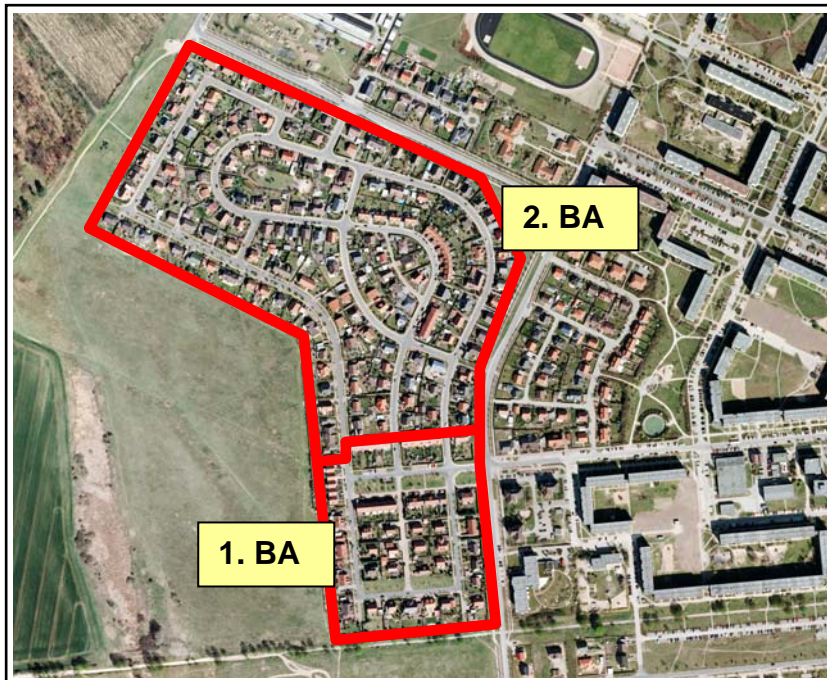
Auf Grundlage von § 10 Abs. 2 BauGB ist für die Satzung zur Aufhebung der Bebauungspläne „Eigenheimsiedlung Kastanienallee 1. Bauabschnitt“ und „Eigenheimsiedlung Kastanienallee 2. Bauabschnitt“ die Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde zu beantragen. Mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder wird die Aufhebungssatzung rechtskräftig.

SCHWEDT/ODER

**AUFHEBUNGSVERFAHREN
VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 DES BAUGESETZBUCHES**

**BEBAUUNGSPLAN
"EIGENHEIMSIEDLUNG KASTANIENALLEE - 1. BAUABSCHNITT"
BEBAUUNGSPLAN
"EIGENHEIMSIEDLUNG KASTANIENALLEE - 2. BAUABSCHNITT"
(PARALLELVERFAHREN)**

SATZUNGSBESCHLUSS



**BESTEHEND AUS: AUFHEBUNGSSATZUNG
UND DER BEGRÜNDUNG**

Stand: März 2012

**SATZUNG
DER STADT SCHWEDT/ODER
ÜBER DIE AUFHEBUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE**

**BEBAUUNGSPLAN: "EIGENHEIMSIEDLUNG KASTANIENALLEE - 1. BAUABSCHNITT"
BEBAUUNGSPLAN: "EIGENHEIMSIEDLUNG KASTANIENALLEE - 2. BAUABSCHNITT"**

Auf Grund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung am xx. xxxxxxxx 2012 folgende Satzung über die Aufhebung der Bebauungspläne "Kastanienallee - 1. Bauabschnitt" und "Kastanienallee - 2. Bauabschnitt" erlassen:

§ 1 Gegenstand

- (1) Die Satzung über den Bebauungsplan "Kastanienallee - 1. Bauabschnitt", dessen Geltungsbereich umgrenzt wird durch
 - den Casekower Weg im Norden,
 - die Grundstücke westlich der Biesenbrower Straße bis auf Höhe des Casekower Weges im Osten,
 - die Grundstücke südlich der Greiffenberger Straße im Süden und
 - die Grundstücke westlich der Märkischen Straße bis Ecke Casekower Weg im Westen(Geltungsbereich siehe Anlage 1),
wird ersatzlos aufgehoben.
- (2) Die Satzung über den Bebauungsplan "Kastanienallee - 2. Bauabschnitt", dessen Geltungsbereich umgrenzt wird durch
 - die Grundstücke südlich der Gramzower Straße im Norden,
 - die die Grundstücke westlich der Biesenbrower Straße bis auf Höhe des Casekower Weges im Osten,
 - den Casekower Weg im Süden und
 - die Grundstücke westlich der Märkischen Straße und westlich der Templiner Straße im Westen(Geltungsbereich siehe Anlage 2),
wird ersatzlos aufgehoben.
- (3) Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil dieser Satzung.

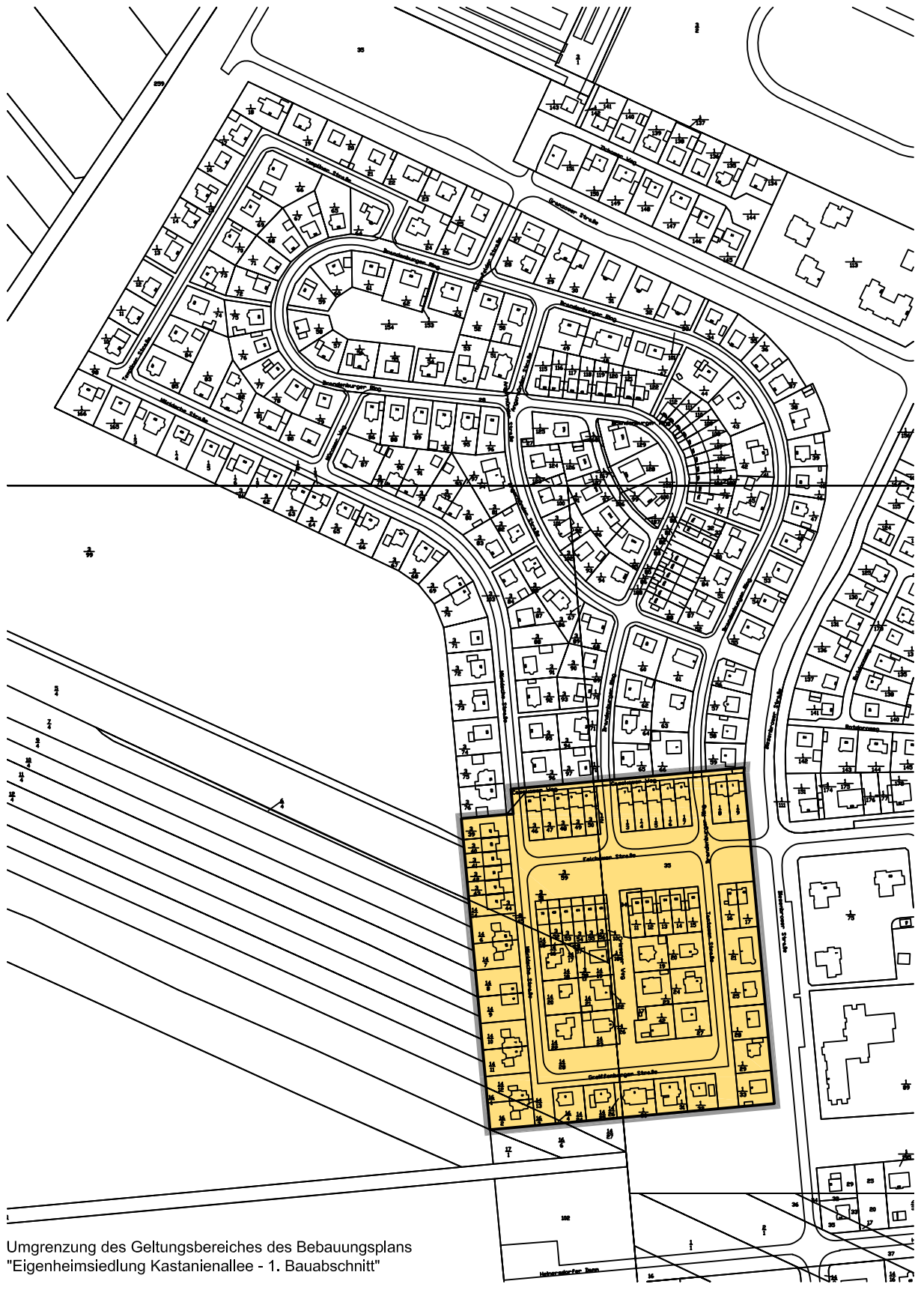
§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

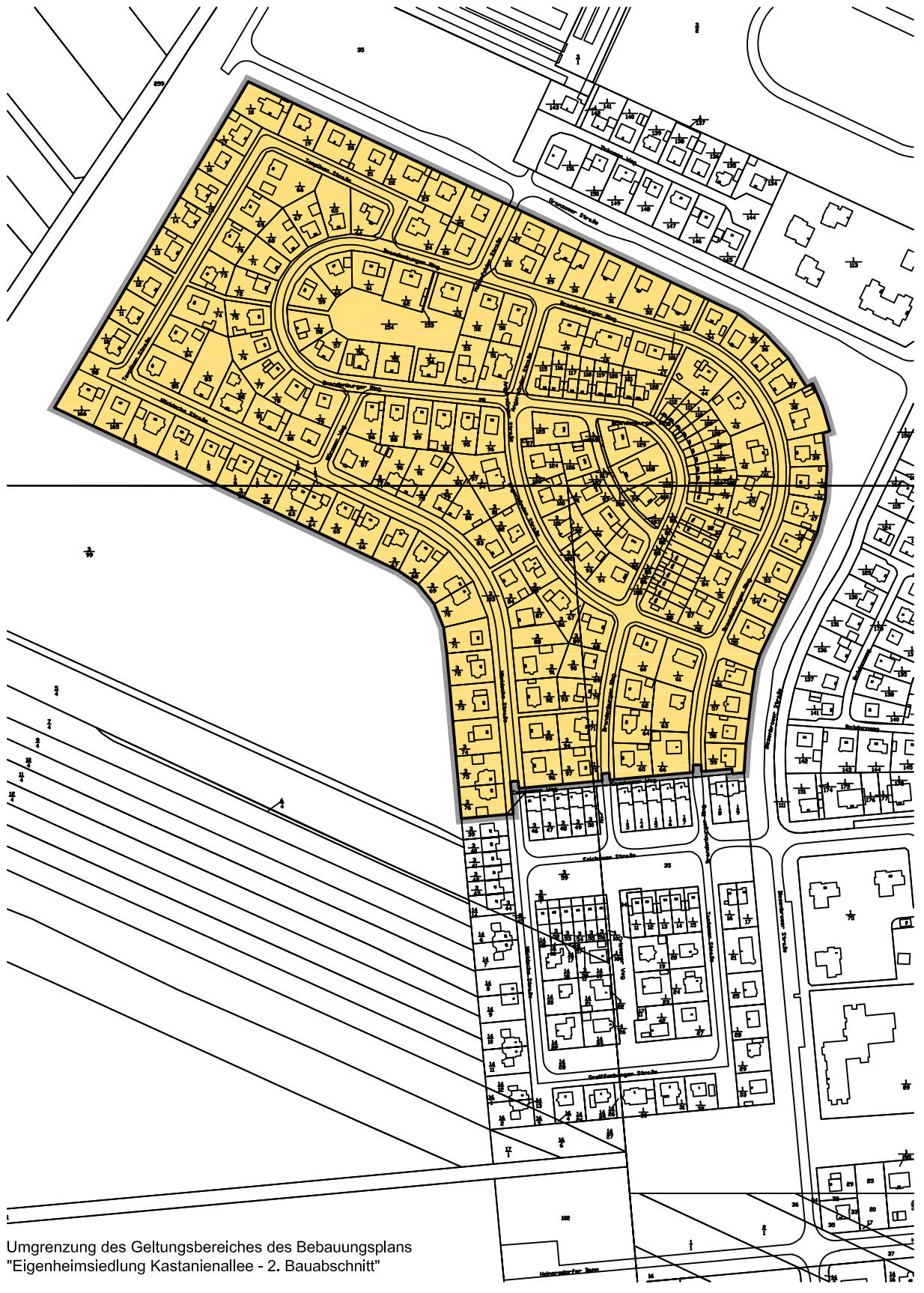
Schwedt/Oder,

.....
(Datum/Siegel)

.....
Bürgermeister



Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
"Eigenheimsiedlung Kastanienallee - 1. Bauabschnitt"



Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
"Eigenheimsiedlung Kastanienallee - 2. Bauabschnitt"

SCHWEDT/ODER

**AUFHEBUNGSVERFAHREN
VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 DES BAUGESETZBUCHES**

**BEBAUUNGSPLAN
"EIGENHEIMSIEDLUNG KASTANIENALLEE - 1. BAUABSCHNITT"
BEBAUUNGSPLAN
"EIGENHEIMSIEDLUNG KASTANIENALLEE - 2. BAUABSCHNITT"
(PARALLELVERFAHREN)**

SATZUNGSBESCHLUSS

Begründung

zur Aufhebungssatzung (im Sinne § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: März 2012

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorbemerkungen	3
I Planungsgegenstand	5
I.1 Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit	5
I.2 Die Plangebiete	6
I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
I.2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur	7
I.2.3 Eigentumsverhältnisse	7
I.2.4 Erschließung	8
I.2.5 Bodenmerkmale/Baudenkmale/Altlasten	8
I.2.6 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebiets/ Benachbarte Nutzungen	8
I.2.7 Planerische Ausgangssituation	8
II Inhalt des Aufhebungsverfahrens	9
II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	9
II.2 Generelle Zielvorstellung der Planaufhebung	10
II.3 Wahl des Verfahrens	10
II.4 Abwägung	11
II.4.1 Vorbemerkungen	11
II.4.2 Abwägungsverlauf insgesamt	12
II.4.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	12
II.4.2.2 Einzelaspekt: § 39 BauGB - Vertrauensschutz und Entschädigung	12
II.4.2.3 Einzelaspekt: § 42 BauGB - Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung und Entschädigung	12
II.4.2.4 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Naturschutz	13
II.4.2.5 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	13
II.4.3 Abwägung	14
III Wesentliche Auswirkungen der Planaufhebung	15
IV Verfahren	16
V Rechtsgrundlagen	17

Anlagen

- Anlage 1: Bisheriger Bebauungsplan "Kastanienallee - 1. Bauabschnitt"
Teil 1/1 - Kopie Plandokument
Teil 1/2 - Abschrift der Textfestsetzungen
- Anlage 2: Bisheriger Bebauungsplan "Kastanienallee - 2. Bauabschnitt"
Teil 2/1 - Kopie Plandokument
Teil 2/2 - Abschrift der Textfestsetzungen
- Anlage 3: Auszug aus der ALK mit Umgrenzung der Geltungsbereiche
Teil 3/1 - Darstellung
Geltungsbereich Bebauungsplan Kastanienallee - 1. Bauabschnitt"
Teil 3/2 - Darstellung
Geltungsbereich Bebauungsplan Kastanienallee - 2. Bauabschnitt"

Vorbemerkungen

Zur Sachlage allgemein:

Dieses Verfahren dient der Aufhebung der unter der Bezeichnung "Eigenheimsiedlung Kastanienallee Schwedt/Oder - 1. Bauabschnitt" und "Eigenheimsiedlung Kastanienallee - 2. Bauabschnitt" bestehenden Bebauungspläne.

Mit diesen Bebauungsplänen, deren grundsätzliche Beschlusslage auf die Jahre 1991 und 1992 zurückzuführen ist, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohngebiete nach bundesdeutschem Baurecht geschaffen. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu allgemeinen Wohngebieten ist mittlerweile erfolgt und die Eigenheimsiedlung "Kastanienallee" wird insgesamt durch eine in sich geschlossene klare städtebauliche Struktur geprägt. Insofern ist die Entwicklung des Gebiets insgesamt als grundsätzlich abgeschlossen zu betrachten.

In den zurückliegenden Jahren wurden beide Bebauungspläne unterschiedlichen inhaltlichen Änderungsverfahren unterzogen. Jüngere verwaltungsinterne Überprüfungen beider Pläne haben jetzt gezeigt, dass die vorgenommenen Planänderungen nicht rechtskräftig geworden sind und dass die inhaltlichen und rechtlichen Anforderungen, die an rechtssichere Satzungen zu stellen sind, nicht mehr gegeben sind. Insofern besteht seitens der Stadt Handlungsbedarf im Hinblick auf die Herbeiführung rechtssicherer Zustände und im Hinblick auf die künftige städtebauliche Ordnung innerhalb des Gesamtgebiets.

Aus Sicht der Stadt bestehen hierfür grundsätzlich drei unterschiedliche Varianten:

- A Planänderung,
- B neue Bauleitplanung, die die bisherige Planung ersetzt und
- C ersatzlose Planaufhebung.

Aufgrund des erreichten (letztendlich quasi abgeschlossenen) Standes der städtebaulichen Entwicklung der Grundstücke innerhalb beider Plangebiete sowie unter Berücksichtigung des Planungswillens der Stadt, diesen städtebaulichen Zustand grundsätzlich zu bewahren, erscheint ein langwieriges Bauleitplanverfahren zur Änderung der Bebauungspläne oder auch zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans für beide Plangebiete (der dann die bisherigen Pläne ersetzen würde) nicht erforderlich und unangemessen.

Besonders unter dem Gesichtspunkt, dass die generellen Zielvorstellungen der Planungen in beiden Bauabschnitten bereits umgesetzt wurden, erscheint es plausibel, entsprechende Aufhebungsverfahren mit dem Ziel durchzuführen, dass zum Abschluss für beide Plangebiete die bisherigen Festsetzungen aufgehoben werden und künftige Entscheidungen auf der Grundlage der bestehenden städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen Situation getroffen werden.

Zur Rechtslage allgemein:

Das Baugesetzbuch (BauGB)¹ verpflichtet die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen. Bebauungspläne

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

müssen bis zu ihrer Festsetzung und Erlangung der Rechtskraft ein bundesrechtlich einheitliches, öffentlich-rechtliches Verfahren durchlaufen, im Verlauf dessen sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, an diesem Verfahren zu beteiligen sind.

Auf Grund des Satzungsbeschlusses zum Abschluss der Planaufstellung kann die Planaufhebung nicht durch einen einfachen Beschluss eines Stadt- oder Gemeindegremiums erfolgen, sondern muss auch als Satzung (Aufhebungssatzung) beschlossen werden. Dies geschieht im vorliegenden Fall in Form einer Textsatzung (siehe Aufhebungssatzung).

Für die Aufhebung von Bebauungsplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich die gleichen inhaltlichen und Verfahrensanforderungen wie für die Neuaufstellung: "Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung."² Daraus folgt u. a., dass für die Aufhebung eines Bebauungsplans grundsätzlich die gleichen Verfahrenserfordernisse und Verfahrensmöglichkeiten (Verfahrensformen) bestehen wie beispielsweise für die Neuaufstellung eines Bebauungsplans. Unter Berücksichtigung dessen erfolgte die Aufhebung beider Bebauungspläne innerhalb eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens, vergleichbar dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans (siehe hierzu Kapitel II).

Auf Grund der generellen inhaltlichen Übereinstimmungen beider Pläne in ihren städtebaulichen Zielstellungen und Planungsinhalten sowie auf Grund dessen, dass die reale Planumsetzung beider Pläne grundsätzlich erfolgt ist, wurden beide Pläne im Parallelverfahren aufgehoben.

Begründung

Im Baugesetzbuch wird der Begründungsbegriff im Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren an unterschiedlichen Stellen verwendet. Die wesentliche inhaltliche Unterscheidung lässt sich dabei auf den jeweiligen Stand des Verfahrens zurückführen:

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs diesem eine Begründung beizufügen ["(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung ... für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen."], wobei diese Begründung inhaltlich gleichgestellt ist der Begründung nach § 2a BauGB, da es sich um die Begründung zum Entwurf handelt. Inhaltlich Ähnliches gilt auch für den Charakter der Begründung zum Entwurf, für die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme ersucht wird, da es sich auch hierbei letztendlich um eine Begründung handelt, die zum Zeitpunkt des Entwurfs den Planungsstand dokumentiert und beschreibt.

Inhaltlich anders ist die nach **§ 9 Abs. 8 BauGB** dem Bebauungsplan beizufügende Begründung zu bewerten. Hierbei handelt es sich um die Begründung, die zum Abschluss des Verfahrens vorliegen muss und die inhaltlich abgeschlossen die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit (im vorliegenden Fall) der Planaufhebung sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten darlegt und begründet. Unter Berücksichtigung der oben getroffenen Aussagen zu den generellen Zusammenhängen zwischen Bebauungsplanaufstellungsverfahren und Bebauungsplanaufhebungsverfahren ist insofern auch der Aufhebungssatzung eine Begründung beizufügen. Die vorliegende Fassung der Begründung entspricht in ihrem Rechtscharakter sinngemäß der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB.

Dabei ist die sich aus § 9 Abs. 8 BauGB ergebende Verpflichtung der Beifügung von Angaben nach § 2a BauGB zur Begründung dahingehend zu relativieren, dass auf Grund des durchgeführten Verfahrens zur Aufhebung dieser Bebauungspläne ("Vereinfachtes Verfahren" nach § 13 BauGB) von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und dem Umweltbericht (§ 2a BauGB)

² § 1 Abs. 8 BauGB

gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wurde. Insofern beschränken sich die aus § 2a BauGB beizufügenden Angaben auf die Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planaufhebung.

I Planungsgegenstand

I.1 Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit

Beide Bebauungspläne wurden bereits zu Beginn der 90er Jahre aufgestellt und als jeweilige Satzung beschlossen - 1. Bauabschnitt im Jahr 1991 bzw. 2. Bauabschnitt im Jahr 1992. Die Bebauungspläne bestehen jeweils aus einer Planzeichnung und Textfestsetzungen, eine jeweilige umfangreiche inhaltliche Begründung im aktuell üblichen Sinn existiert nicht (wurde nicht erstellt). In den Folgejahren wurden die Bebauungspläne mehrmals geändert (einfache Änderungen), wobei aus heutiger Sicht zu erkennen ist, dass die Planänderungen nicht rechtskräftig sind. Bauanträge wurden und werden bisher auf Grundlage des jeweiligen Bebauungsplans einschl. der zugehörigen Planänderungen geprüft. Die Plangebiete sind mittlerweile vollständig bebaut. Es sind Wohngebiete mit überwiegender Einzelhausbebauung ergänzt durch Doppel- und Reihenhäuser entstanden, die hinsichtlich ihrer bestehenden Nutzungsart allgemeine Wohngebiete darstellen. Damit entspricht der aktuelle Gebietsstatus grundsätzlich dem Inhalt des jeweiligen Bebauungsplans. Die städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebiets ist in ihren Grundzügen im Wesentlichen abgeschlossen.

Eine verwaltungsinterne Untersuchung der Pläne ergab, dass aus heutiger Sicht die inhaltlichen und rechtlichen Anforderungen, die an rechtssichere Satzungen zu stellen sind, nicht gegeben sind. Insofern sah die Stadt hier ein grundsätzliches Handlungserfordernis, um im Hinblick auf die planungsrechtliche Situation des Gesamtgebiets einen rechtssicheren Zustand herzustellen.

Nahe liegend hierfür wären zum Einen jeweilige Planänderungsverfahren oder ein Planaufstellungsverfahren für einen neuen Gesamt-Bebauungsplan. Sowohl die Planänderung als auch die Neuaufstellung eines Bebauungsplans ersetzen dann die bisherigen Planungen führen zu deren Aufhebung. In beiden Fällen würden nach Abschluss der jeweiligen Verfahren Bebauungspläne vorliegen, die jedoch für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich sind, da (wie oben erläutert) die bauliche Entwicklung beider Bauabschnitte prinzipiell abgeschlossen ist und die Baugrundstücke bebaut sind.

Eine planungsrechtliche Alternative hierzu ist zum Anderen ein eigenständiges Planaufhebungsverfahren, welches ausschließlich die ersatzlose Planaufhebung zum Inhalt hat (ohne gleichzeitige Neuaufstellung eines Bebauungsplans). Diese Alternative wurde auf Grund der eingetretenen städtebaulichen Situation im Wohngebiet "Kastanienallee" seitens der Stadt favorisiert und kam zur Anwendung. Nach Abschluss des Verfahrens werden somit die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen durch eine Satzung aufgehoben, ohne dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird.

Es besteht jedoch kein "rechtsleerer" Raum für dieses Gesamt-Wohngebiet. Auf Grund dessen, dass sich das Gesamtgebiet heute als im Zusammenhang bebauter Ortsteil darstellt, ist das Gesamtgebiet nach Aufhebung der Bebauungspläne als so genannter "unbeplanter Innenbereich" zu bewerten und künftige Vorhaben sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

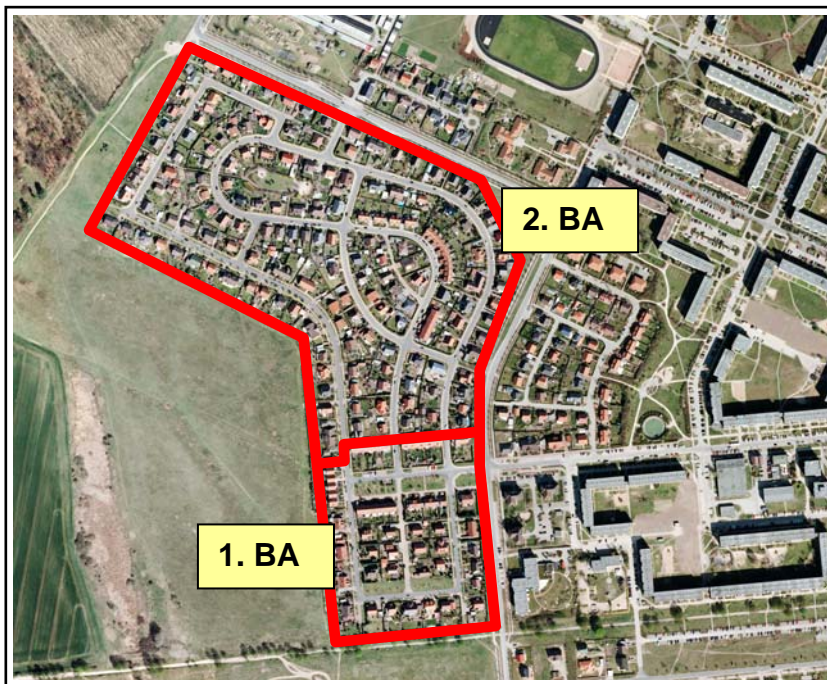
Erforderlich ist die Durchführung des Verfahrens auf Grund des bereits unter dem Kapitel "Vorbemerkungen" zitierten Grundsatz des § 1 Abs. 8 BauGB. Danach bedarf die Aufhebung eines Bebauungsplans ebenso eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens wie seine Aufstellung.

Neben dieser allgemeinen Feststellung ist erkennbar, dass die durch die Aufhebung geltenden Planungsrechts berührten privaten und öffentlichen Belange einer sachgerechten Abwägung zu unterziehen sind, so dass ein "Planbedürfnis" entstanden ist, das die Durchführung dieses öffentlich-rechtlichen Verfahrens und damit die Aufhebung dieser Bebauungspläne erforderlich macht.

I.2 Die Plangebiete

I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Bebauungsplangebiete liegen im westlichen Bereich des Stadtgebiets von Schwedt/Oder, in Nachbarschaft zu den Wohngebieten "Am Waldrand" und "Kastanienallee".



Übersichtskarte
Lage der Bebauungsplangebiete im Stadtgebiet (farbig markiert)
unmaßstäblich

Der räumliche Geltungsbereich der beiden Plangebiete umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 20 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke südlich der Gramzower Straße,
- im Osten durch die Grundstücke westlich der Biesenbrower Straße,
- im Süden durch die Grundstücke südlich der Greiffenberger Straße und
- im Westen durch die Grundstücke westlich der Märkischen Straße und westlich der Templiner Straße.

Da beide Bebauungspläne ersatzlos aufgehoben werden sind die Grenzen der Geltungsbereiche für die jeweilige Planaufhebung identisch mit den Grenzen der bisherigen Bebauungspläne und deren Eintragung in die jeweilige Planzeichnung (siehe hierzu auch Anlagen 1, 2 und 3).

I.2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Wie bereits unter Kapitel I.1 erläutert, ist das Gesamtgebiet grundsätzlich vollständig bebaut. Die Bebauung der Grundstücke erfolgte in Umsetzung der Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne hauptsächlich im Verlauf der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts. Der letzte Bauantrag zur ("Neu"-) Bebauung eines Grundstücks entsprechend der Planfestsetzungen stammt aus dem Jahr 2001. Von diesem Zeitpunkt an war die grundsätzliche bauliche Entwicklung der beiden Teilgebiete abgeschlossen und im Verlauf der folgenden Jahre erfolgten vordergründig Baumaßnahmen im Rahmen der Errichtung von Nebenanlagen etc., die die Hauptnutzung der jeweiligen Grundstücke lediglich ergänzen. Insgesamt wurden im 1. Bauabschnitt 61 Hauptgebäude errichtet und im 2. Bauabschnitt 181 Hauptgebäude, so dass insgesamt ein Bestand an 242 Hauptgebäuden im Gesamtgebiet existiert.

Flächennutzung

Ortsbegehungen im Rahmen des Aufhebungsverfahrens haben gezeigt, dass die zum Zeitpunkt des Verfahrens bestehende Flächennutzung durch das Wohnen geprägt wird. Darüber hinaus sind auch Nutzungen im Gebiet ansässig, die die Wohnnutzung ergänzen, wie z. B. Kiefernorthopädie, Logopädin, Allgemeinarzt, Ingenieurbüros, Zimmervermietung/Pension, Malerhandwerksbetrieb mit Büro, Kosmetikstudio, ein Eiscafe und sonstige Büronutzungen untergeordneter Art, wie z. B. Versicherungsvermittlung und Lohnsteuerhilfsverein.

Bebauungsstruktur

An Hand des unter Kap. I.2.1 gezeigten Luftbildes sowie an Hand der Auszüge aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Stadt Schwedt/Oder (siehe Anlagen 3) ist erkennbar, dass das Gesamtgebiet heute eine deutlich strukturierte Bebauung aufweist. Diese wird bestimmt durch eine Einzelhaus-, Doppelhaus- und Reihenhausbauung, die klaren Ordnungsprinzipien hinsichtlich des Standortes der Hauptgebäude auf den jeweiligen Grundstücken folgt und ergänzt wird durch ein System an Erschließungsstraßen, so dass insgesamt ein homogener baulicher Gesamteindruck vermittelt wird. Dieser Gesamteindruck wird durch ein hohes Maß an Vereinheitlichung hinsichtlich der Höhe der Hauptgebäude, der dominierenden Dachformen (Satteldacharten), des Verlaufes der Firstlinie der Hauptgebäude zur Erschließungsstraße (überwiegend parallel zur Straßenbegrenzungslinie) und der relativ einheitlichen "Vorgartenzone" zusätzlich unterstützt. Diese Bebauungsstruktur ist auf die Planfestsetzungen der beiden Bebauungspläne zurückzuführen, in denen stark reglementierend die künftige Bebauungsstruktur (insbesondere durch den Einsatz von so genannten "Baufenstern") festgesetzt wurde.

Natur und Landschaft

Auf Grund der mit der planmäßigen Umnutzung des Gebiets zu einem Wohngebiet einhergegangenen Überbauung der Grundstücke durch Wohngebäude, Nebengebäude, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen unterschiedlichster Art und der damit verbundenen "Versiegelung" des Gesamtgebiets ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu analysieren, dass auf Grund der bisherigen Entwicklungen keine Flächen existieren, die im Rahmen der Betrachtung der natürlichen Situation im Gebiet besonders hervorzuheben sind.

I.2.3 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der öffentlichen Erschließungsstraßen und der öffentlichen Grünflächen (Eigentum der Stadt) befinden sich alle Grundstücke innerhalb des Plangebiets im Privatbesitz.

I.2.4 Erschließung

Stadttechnik, Verkehr

Auf Grund der planmäßigen Gebietsentwicklung der zurückliegenden Jahre ist das Gesamtgebiet heute als vollständig erschlossen hinsichtlich Stadttechnik und Verkehr zu betrachten.

I.2.5 Bodenmerkmale/Baudenkmale/Altlasten

Nach bisherigen Erkenntnissen, insbesondere aus den zurückliegenden früheren Bebauungsplanverfahren, ist davon auszugehen, dass innerhalb des Geltungsbereiches weder Denkmale noch Altlasten existieren.

I.2.6 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebiets/ Benachbarte Nutzungen

Stadträumlich liegt das Plangebiet im westlichen Randbereich des Stadtgebiets und markiert hier einen Teil der westlichen Siedlungskante des Schwedter Stadtgebiets.

Weiter westlich erstrecken sich unterschiedlich dimensionierte Grünlandflächen und zusammenhängende Waldflächen. Nördlich und östlich grenzen bebaute Stadtteilgebiete an, die ebenso durch allgemeine Wohnnutzungen geprägt werden. Hier befinden sich u. a. auch öffentliche Einrichtungen der Stadt und Läden. Weiter südlich liegt der Heinersdorfer Damm mit dem südlich davon geplanten Gewerbegebiet "Berkholzer Allee", das jedoch bisher noch nicht vollumfänglich bebaut wurde.

I.2.7 Planerische Ausgangssituation

Bisherige planungsrechtliche Situation

Durch die wirksamen Bebauungspläne ist das Gesamtgebiet "Kastanienallee" (bestehend aus dem 1. BA und dem 2. BA) bauplanungsrechtlich bisher als Gebiet zu charakterisieren, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen der wirksamen Bebauungspläne richtete (so genannter "beplanter Innenbereich" im Sinne § 30 BauGB).

Bisherige Planfestsetzungen

Die Geltungsbereiche beider Bebauungspläne wurden bisher hinsichtlich ihrer Grundzüge der Planung (überwiegend inhaltlich gleichlautend) im Wesentlichen durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Art der Nutzung/Baugebiete
Festsetzung der Baugebiete als allgemeines Wohngebiet
- sonstige Arten der Nutzung
 - Verkehrsflächen zur internen Erschließung der Plangebiete und zur Anbindung des Wohngebiets insgesamt an das innerstädtische Straßensystem
 - Gehwege
 - Grünflächen und Flächen für Pflanzmaßnahmen
 - Fläche für Gemeinbedarf
(2. BA/zwischenzeitlich als allgemeines Wohngebiet bebaut)

- Maß der Nutzung
 - Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4
 - Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,9 (1. BA) und 1,2 (2. BA)
 - Zahl der Vollgeschosse:
 - 1. BA ein Vollgeschoss bei Einzel- und Doppelhäusern,
zwei Vollgeschosse bei Reihenhäusern
 - 2. BA zwei Vollgeschosse generell
- Festsetzungen zur Bauweise (im Plan oder im Textteil der Festsetzungen, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Stellung baulicher Anlagen (im Planteil durch Baukörperfestsetzungen und Festsetzung der Firstrichtung)
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen durch örtliche Bauvorschriften

(siehe hierzu ergänzend im Detail Anlagen 1/2 und 2/2)

Flächennutzungsplanentwurf

Schwedt/Oder besitzt keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Es liegt seit November 2001 ein Entwurf zum Flächennutzungsplan vor, in dem der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt wird. Unter Berücksichtigung der sich aus § 8 Abs. 3 und 4 BauGB ergebenden Grundsätze und Zusammenhänge zwischen Aufhebung eines Bebauungsplans und Aufstellung eines Flächennutzungsplans sowie unter Berücksichtigung dessen, dass mit der beabsichtigten ersatzlosen Aufhebung beider Pläne die jeweiligen Gebiete in den planungsrechtlichen Zustand eines unbeplanten Innenbereichs zurückfallen, der bereits gegenwärtig Wohnbaufläche im Sinne der Flächennutzungsplanung "verkörpert" (und damit im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist), ist aus Sicht der Stadt nicht zu erwarten, dass die Aufhebung der Pläne der künftigen Aufstellung des Flächennutzungsplans entgegensteht.

II Inhalt des Aufhebungsverfahrens

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Wie unter Kapitel I.1 bereits dargelegt wurde seitens der Stadtverwaltung im Rahmen allgemeiner verwaltungsinterner Prüfungen festgestellt, dass die bisherigen Bebauungspläne zwar ordnungsgemäß bis zum Satzungsbeschluss geführt und auch der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung eingereicht wurden, seit diesem Zeitpunkt lässt sich der Verfahrensablauf jedoch nicht mehr eindeutig zurückverfolgen.

Neben Differenzen bei der Genehmigungspraxis der Bebauungspläne (Bebauungsplan "Kastanienallee - 1. BA" wurde am 30. Juli 1991 genehmigt, Bebauungsplan "Kastanienallee - 2. BA" wurde am 12. Oktober 1992 beglaubigt), kann die ortsübliche Bekanntmachung dieser "Beglaubigung" lediglich für den Bebauungsplan "2. BA" nachgewiesen werden (und damit auch seine theoretische Rechtskraft). Für den Bebauungsplan "1. BA" kann diese ortsübliche Bekanntmachung nicht mehr nachgewiesen werden. Hinzu kommt, dass beide Bebauungspläne nicht ausgefertigt wurden, so dass hier auch Ausfertigungsmängel vorliegen. Die im Anschluss an die "Erstaufstellung" für beide Bebauungspläne vorgenommenen Planänderungen wurden trotz der jeweiligen Satzungsbeschlüsse nie zur erforderlichen Genehmigung eingereicht, so dass deren Rechtskraft von vornherein formell nicht gegeben war.

Ungeachtet dieser labilen rechtlichen Verhältnisse bezüglich der Rechtskraft beider Pläne wurden in den 90er Jahren die Pläne umgesetzt und bauliche Anlagen errichtet.

Planungsrechtlich könnten nun seitens der Stadt Heilungsmöglichkeiten der Verfahrensfehler der Vergangenheit geprüft und angestrebt werden.

Städtebaulich (inhaltlich) stellt sich die Situation jedoch so dar, dass einerseits beide Baugebiete mittlerweile vollständig bebaut sind und ein grundsätzlicher Regelungsbedarf für die Errichtung neuer baulicher (Haupt-) Anlagen nicht besteht. Andererseits ist auch zu erkennen, dass die aus den 90er Jahren stammenden sehr engen, beschränkenden und detaillierten Planfestsetzungen aus heutiger (aktueller) Sicht nicht mehr zeitgemäß sind. Auf die kleinteiligen und gestalterisch ambitionierten Regelungen der beiden älteren Bebauungspläne, die immer wieder Befreiungen erforderten, soll verzichtet werden und eine Steuerung der zu erwartenden An-, Um- und Ersatzbauten ist auf der Grundlage des § 34 BauGB ausreichend möglich.

Hinzu kommt die Tatsache, dass die Stadt, ihren städtebaulichen Entwicklungszielen folgend, grundsätzlich bestrebt ist Bebauungspläne so zu erstellen, dass künftigen Bauherren in der Regel größere Gestaltungsspielräume bei der Errichtung baulicher Anlagen zugelassen werden. Insofern würde eine Heilung mit dem Zweck, die "alten Zustände" wieder herzustellen, nicht den heutigen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt entsprechen und neben der formellen Heilung des Verfahrens wäre ein "inhaltlicher Eingriff" in die "alten" Planungen erforderlich.

Dieser inhaltliche Eingriff ist auf Grund der bereits anfangs (Kapitel I.1) beschriebenen Abgeschlossenheit der generellen städtebaulichen Entwicklung der beiden Wohngebiete nicht mehr erforderlich, so dass innerhalb der Stadt die Überlegung Raum gewann, diese beiden Bebauungspläne aufzuheben.

II.2 Generelle Zielvorstellung der Planaufhebung

Generelle Zielvorstellung dieses Verfahrens ist die ersatzlose Aufhebung der beiden Bebauungspläne "Eigenheimsiedlung Kastanienallee - 1. Bauabschnitt" und "Eigenheimsiedlung Kastanienallee - 2. Bauabschnitt". Verbunden damit ist der Zweck, die bisherigen "beplanten" Gebiete in den Zustand des "unbeplanten Innenbereichs" zu überführen, so dass künftige Vorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" zu beurteilen sind.

Mit der Aufhebung beider Bebauungspläne wird eine eindeutig bestimmbare bauplanungsrechtliche Situation ("im Zusammenhang bebauter Ortsteil" nach § 34 BauGB) geschaffen, die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist aus gegenwärtiger Sicht nicht erforderlich.

II.3 Wahl des Verfahrens

Unter Berücksichtigung der bereits im Kapitel "Vorbemerkungen" gemachten grundsätzlichen Darlegungen zu den Zusammenhängen zwischen Aufstellungs- und Aufhebungsverfahren erfolgt auch die Planaufhebung durch ein öffentlich-rechtliches Verfahren. Aus § 1 Abs. 8 BauGB ergibt sich der Grundsatz, dass innerhalb dieses Verfahrens die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) erforderlich sind, und dass eine Begründung der Aufhebung erarbeitet werden und am Verfahren teilnehmen muss. Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen bauplanungsrechtlichen und städtebaulichen Situation (Erläuterungen hierzu sind bereits erfolgt) geht die Stadt hierbei jedoch davon aus, dass durch die Aufhebung beider Pläne der sich danach aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab in beiden Gebieten nicht wesentlich gegenüber dem bestehenden ("beplanten") Zustand verändert.

Durch die Aufhebung beider Pläne wird sich der inhaltliche Zulässigkeitsmaßstab für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Im Ergebnis dieser Überlegungen hat sich die Stadt entschieden, unter Beachtung dieser bestehenden ganz bestimmten und eng begrenzten Voraussetzungen die Planaufhebung unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens vorzunehmen.

Der erreichte Umsetzungsstand der B-Pläne sichert, dass die sich aus § 13 Abs. 1 BauGB ergebenden Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben sind, da durch die Aufhebung

- "1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen." (§ 13 Abs. 1 BauGB)

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Gemäß § 13 BauGB gilt:

Abs. 2: Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

Abs. 3 Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

In Anwendung dieser Regeln hat die Stadt von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Behördenbeteiligung) abgesehen.

II.4 Abwägung

II.4.1 Vorbemerkungen

Durch die Aufhebung geltenden Planungsrechts sind die berührten privaten und öffentlichen Belange in die Abwägung einzustellen und in der Begründung darzulegen. Dabei ist auch das Vertrauen in den Fortbestand einer einmal beschlossenen Planung zu berücksichtigen. Weiterhin müssen mögliche Entschädigungsansprüche geprüft werden, allerdings insbesondere dann, wenn die Siebenjahresfrist des § 42 BauGB³ seit der Festsetzung des aufzuhebenden Plans noch nicht abgelaufen ist.

³ § 42 BauGB: "Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung"

II.4.2 Abwägungsverlauf insgesamt

II.4.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen zur Planaufhebung aus der Öffentlichkeit eingegangen.

In Anwendung § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Sinne § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

II.4.2.2 Einzelaspekt: § 39 BauGB - Vertrauensschutz und Entschädigung

Gemäß § 39 BauGB gilt:

"Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden."

Derartige, sich aus dem Vertrauensschutz ergebende Entschädigungsansprüche für Eigentümer oder Nutzungsberechtigte sind grundsätzlich nicht zu erwarten, da die generelle städtebauliche Entwicklung beider Plangebiete abgeschlossen ist (alle Grundstücke sind mit Hauptnutzungen entsprechend der bisherigen Planinhalte belegt). Ebenso ist (wie bereits dargelegt) davon auszugehen, dass sich durch die Aufhebung der Pläne die danach gegebenen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke prinzipiell nicht anders darstellen werden als bisher. Das heißt: Sofern ein Eigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter im Vertrauen auf den Fortbestand des Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen hat (beispielsweise Planungsaufträge für baulichen Maßnahmen ausgelöst hat und Honorare gezahlt wurden), verlieren diese nach der Planaufhebung nicht an Wert, da diese Vorbereitungen weiter verwendbar sein werden.

II.4.2.3 Einzelaspekt: § 42 BauGB - Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung und Entschädigung

Gemäß § 42 BauGB gilt:

Abs. 1 Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

Abs. 2 Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt.

Abs. 3 Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhe-

bung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt.

Auch hier ist davon auszugehen, dass Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt grundsätzlich nicht zu erwarten sind. Diese Annahme ist darin begründet, dass durch die Planaufhebung eine "nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks" nicht zu befürchten ist, da die bisher festgesetzten Nutzungen nach der Planaufhebung auch aus dem Bebauungszusammenhang heraus zulässig sein werden. Die 7-Jahres-Frist gemäß Abs. 2 bleibt dabei unberücksichtigt. Selbst die sich aus § 42 Abs. 4 BauGB ergebende Möglichkeit eines Anspruchs auf Entschädigung für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen kann unberücksichtigt bleiben, da nach Aufhebung der beiden Bebauungspläne keine Eingriffe in die gegenwärtig ausgeübten Nutzungen erfolgen.

II.4.2.4 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Naturschutz

Das allgemeine Wohngebiet insgesamt hat sich in den zurückliegenden ca. 20 Jahren nach den Grundzügen der Bebauungspläne aus den Jahren 1991/1992 entwickelt, es besteht und es funktioniert. Es ist nicht zu befürchten, dass dessen gewachsene Situation und Struktur durch die Planaufhebungen weder im Bestand noch bei der Beurteilung künftiger Vorhaben nach § 34 BauGB negativ beeinflusst wird. Insofern ist auch nicht zu befürchten, dass die Planaufhebung wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft nach sich ziehen wird. Aus Sicht der Stadt bedürfen deshalb die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Aufhebungsverfahrens keiner weiteren fachlichen Vertiefung.

II.4.2.5 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Behördenbeteiligung

In Anwendung § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die aus Sicht der Stadt von der Planaufhebung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Die Beurteilung, in wie weit einzelne Behörden von der Planaufhebung berührt sind, erfolgte seitens der Stadt unter besonderer Berücksichtigung und Würdigung dessen, dass die jeweiligen Bebauungspläne mittlerweile umgesetzt und die Plangebiete vollständig bebaut sind. Unter Berücksichtigung dessen wurde ermittelt, dass eine Berührung ihrer Belange bei den zuständigen Versorgungsunternehmen (ZOWA und Stadtwerke Schwedt GmbH) und dem Landkreis vorliegen kann. Diese drei Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren im Sinne § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Öffentlichkeitsbeteiligung

In Anwendung § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen im Sinne § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Begründung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der Aufhebungssatzung enthielt u. a. die oben dargestellten Erläuterungen zur Berücksichtigung der sich aus den §§ 39 und 42 BauGB ergebenden Zusammenhänge.

Eingang von Stellungnahmen

Im Ergebnis des Verfahrensschrittes nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen zwei Stellungnahmen ein. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum Planentwurf sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Aufhebungssatzung (§ 3 Abs. 2 BauGB) nicht eingegangen.

Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden

Auf Grund des Charakters des Aufhebungsverfahrens (Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB) und der räumlich eng begrenzten städtebaulichen und planungsrechtlichen Auswirkungen der Planaufhebung ist die Stadt davon ausgegangen, dass mit Umsetzung der Planaufhebung keine städtebaulichen Auswirkungen auf Nachbargemeinden zu erwarten sind. Aus diesen Überlegungen heraus wurde auf die Abstimmung der "Planung" mit den Nachbargemeinden verzichtet.

II.4.3 Abwägung

Redaktionelle Korrektur des Wortlautes der Aufhebungssatzung

Der Wortlaut der Aufhebungssatzung wurde gegenüber den Entwurf wie folgt korrigiert und ergänzt:

- Unter Berücksichtigung des ortsüblichen Wortlautes der erforderlichen Beschlussvorlage (Vorlage zum Beschluss der Aufhebungssatzung) wurden die Bestandteile aus dem Satzungstext gestrichen, die sich ohnehin im Wortlaut der Beschlussvorlage wieder finden (Genehmigungspflicht der Satzung gegenüber der höheren Verwaltungsbehörde/siehe Entwurf § 2, Hinweis auf die ortsübliche Bekanntmachungspflicht/siehe Entwurf § 3).
- Die Formulierung zum Inkrafttreten der Satzung wurde dahingehend ergänzt, dass auf die Bekanntmachung der Genehmigung der Satzung abgestellt wird (bisher Bekanntmachung der Satzung/siehe Entwurf § 4).

Diese Korrekturen und Ergänzungen bewirken keine grundsätzliche Änderung der Inhalte der Aufhebungssatzung und sind ausschließlich redaktioneller Art im Hinblick auf rechtssichere Formulierungen im Wortlaut der Satzung. Einer erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Aufhebungssatzung bedurfte es deswegen nicht.

Abwägung

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Stadt geprüft und unter Berücksichtigung § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen. Die Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am xx. xxxxxxxxxxxxxxxx 2012 beschlossen.

III Wesentliche Auswirkungen der Planaufhebung

Durch die ersatzlose Aufhebung beider Bebauungspläne wird das für den Geltungsbereich der jeweiligen Pläne bestehende Planungsrecht durch eine Satzung aufgehoben, ohne dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird.

Zum Abschluss des Verfahrens sind folgende voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen der Planung zu erkennen:

Stadtplanerische/bauplanungsrechtliche Auswirkungen

Mit Aufhebung der beiden Bebauungspläne entsteht ein "planloser" Zustand, künftige Vorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Rechtsunsicherheit gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen führt die Aufhebung letztendlich dazu, dass ein rechtssicherer Zustand erreicht wird.

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse/Umnutzungen Auswirkungen auf die Umwelt

Auf Grund des bereits erreichten Standes der jeweiligen Planumsetzung der bisherigen Bebauungspläne und des mittlerweile entstandenen bebauten Gesamtgebiets, welcher den Festsetzungen der Bebauungspläne letztendlich grundlegend entspricht, sind aus der Planaufhebung keine grundsätzlichen Auswirkungen auf die Arbeits- und Lebensverhältnisse und die Umwelt zu erwarten. Diese Annahme stützt sich insbesondere darauf, dass mit Aufhebung der Pläne künftige Vorhaben innerhalb des Gesamtgebiets nur dann zulässig sind, wenn sie "sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung" einfügen. "Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden." (§ 34 Abs. 1 BauGB)

Bodenordnende Maßnahmen/Eigentumsrechtliche Auswirkungen

Auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der vorherrschenden Bebauungsstruktur sind Maßnahmen der Bodenordnung und/oder eigentumsrechtliche Auswirkungen (Grundstücksbildung, Eigentümerwechsel) mit dieser Planaufhebung nicht zwangsläufig verbunden.

Auswirkungen auf den Haushalt

Verfahrensbedingte Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt sind zum Abschluss des Verfahrens nicht zu erkennen.

Flächennutzungsplan

Es ist davon auszugehen, dass die Planaufhebungen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt nicht entgegenstehen werden.

IV Verfahren

1. "Aufstellungsbeschluss"

Die Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 17. September 2009 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung der beiden Bebauungspläne gefasst. Die Aufhebung erfolgt im Parallelverfahren.

2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Absicht, die Bebauungspläne aufzuheben und über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Aufhebung erfolgte durch öffentliche Auslegung zweckentsprechender Unterlagen in der Zeit vom 05. Juli bis einschließlich 05. August 2011. Während dieser Zeit war der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rathaus der Stadt Schwedt/Oder zu unterrichten und zur Planung zu äußern.

3. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24. November 2011 beschlossen, den Entwurf der Aufhebungssatzung einschließlich Begründung öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planaufhebung berührt werden kann, zum Planentwurf einzuholen (§ 4 Abs. 2 BauGB). In der Sitzung wurde beschlossen, das Aufhebungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

4. Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB, Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB

In Anwendung § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Aufhebungssatzung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB. Deshalb lag der Entwurf der Aufhebungssatzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. Januar 2012 bis einschließlich 14. Februar 2012 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 10. Januar 2012 in diesem Zeitraum um Stellungnahme zum Entwurf ersucht.

5. Abwägungsbeschluss

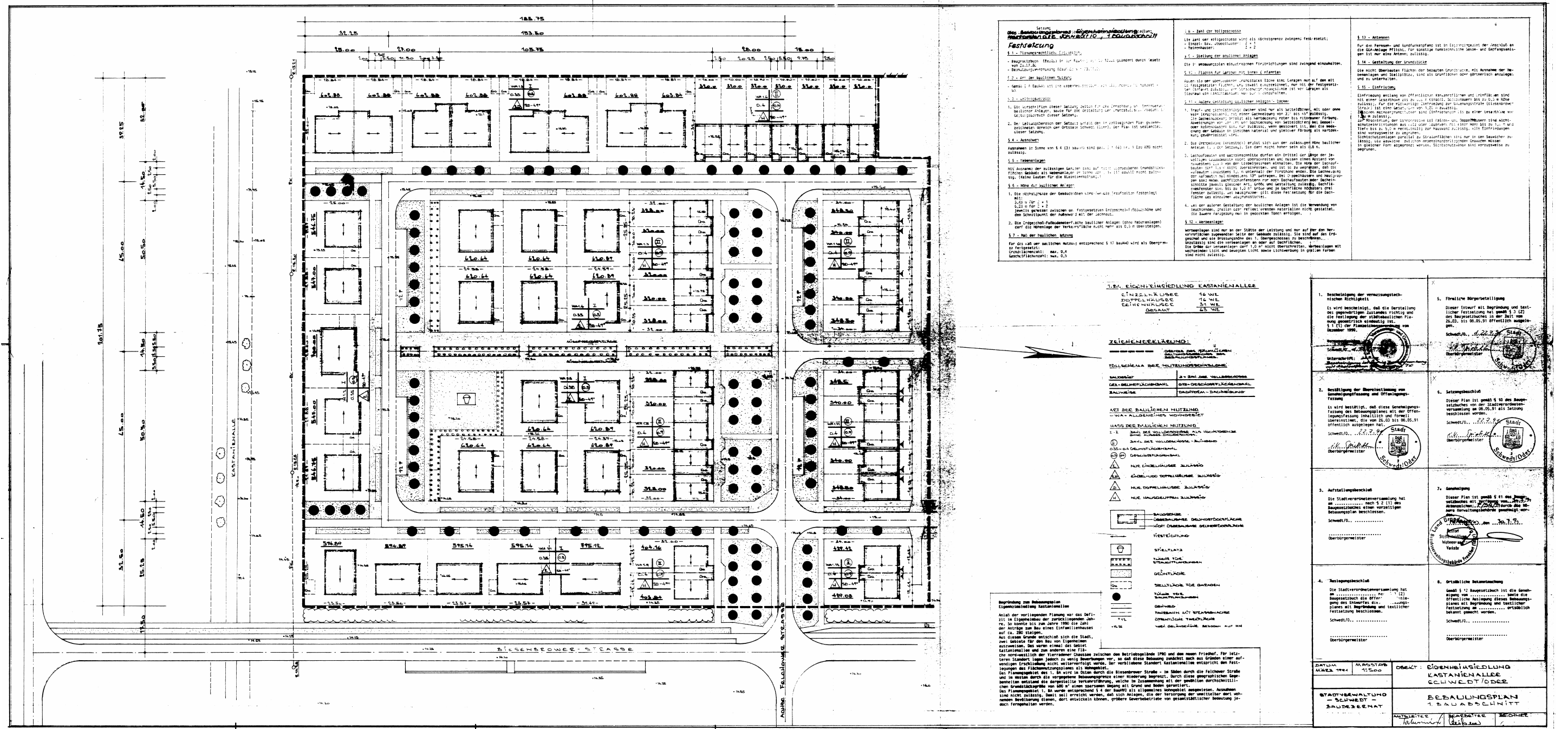
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum Entwurf der Aufhebungssatzung sind nicht eingegangen. Die im Rahmen der Verfahrensschritte nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Stadt geprüft und unter Berücksichtigung § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen. Die Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am xx. xxxxxxxxxx 2012 beschlossen.

6. Satzungsbeschluss

Die Aufhebung der Bebauungspläne "Eigenheimsiedlung Kastanienallee - 1. Bauabschnitt" und "Eigenheimsiedlung Kastanienallee - 2. Bauabschnitt" wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am xx. xxxxxxxxxx 2012 durch Satzung beschlossen. Die Begründung wurde im Rahmen der Beschlussfassung gebilligt.

V **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).



SEITE 1
Die Bebauungspläne "Eigenheimsiedlung Kastanienallee, 1. Bauabschnitt, 1. Bauabschnitt"
Festsetzung

1.1. Ziel der Festsetzung
Die Festsetzung wird als verbindliche Festsetzung festgesetzt.
1.1.1. Zwecksetzung: ...
1.1.2. Zielsetzung: ...

1.2. Ziel der Festsetzung
Die Festsetzung wird als verbindliche Festsetzung festgesetzt.
1.2.1. Zielsetzung: ...
1.2.2. Zielsetzung: ...

1.3. Ziel der Festsetzung
Die Festsetzung wird als verbindliche Festsetzung festgesetzt.
1.3.1. Zielsetzung: ...
1.3.2. Zielsetzung: ...

1.4. Ziel der Festsetzung
Die Festsetzung wird als verbindliche Festsetzung festgesetzt.
1.4.1. Zielsetzung: ...
1.4.2. Zielsetzung: ...

1.5. Ziel der Festsetzung
Die Festsetzung wird als verbindliche Festsetzung festgesetzt.
1.5.1. Zielsetzung: ...
1.5.2. Zielsetzung: ...

1.6. Ziel der Festsetzung
Die Festsetzung wird als verbindliche Festsetzung festgesetzt.
1.6.1. Zielsetzung: ...
1.6.2. Zielsetzung: ...

1.7. Ziel der Festsetzung
Die Festsetzung wird als verbindliche Festsetzung festgesetzt.
1.7.1. Zielsetzung: ...
1.7.2. Zielsetzung: ...

1.8. Ziel der Festsetzung
Die Festsetzung wird als verbindliche Festsetzung festgesetzt.
1.8.1. Zielsetzung: ...
1.8.2. Zielsetzung: ...

1.9. Ziel der Festsetzung
Die Festsetzung wird als verbindliche Festsetzung festgesetzt.
1.9.1. Zielsetzung: ...
1.9.2. Zielsetzung: ...

1.10. Ziel der Festsetzung
Die Festsetzung wird als verbindliche Festsetzung festgesetzt.
1.10.1. Zielsetzung: ...
1.10.2. Zielsetzung: ...

1. V. EIGENHEIMSIEDLUNG KASTANIENALLEE
CINZELN LÖSUNG 46 WE
DOPPELHAUSEN 34 WE
EINHAUSEN 25 WE
GESAMT 105 WE

ZEICHENERKLÄRUNG:
1. BAUWERK
2. BAUWERK
3. BAUWERK
4. BAUWERK
5. BAUWERK
6. BAUWERK
7. BAUWERK
8. BAUWERK
9. BAUWERK
10. BAUWERK
11. BAUWERK
12. BAUWERK
13. BAUWERK
14. BAUWERK
15. BAUWERK
16. BAUWERK
17. BAUWERK
18. BAUWERK
19. BAUWERK
20. BAUWERK
21. BAUWERK
22. BAUWERK
23. BAUWERK
24. BAUWERK
25. BAUWERK
26. BAUWERK
27. BAUWERK
28. BAUWERK
29. BAUWERK
30. BAUWERK
31. BAUWERK
32. BAUWERK
33. BAUWERK
34. BAUWERK
35. BAUWERK
36. BAUWERK
37. BAUWERK
38. BAUWERK
39. BAUWERK
40. BAUWERK
41. BAUWERK
42. BAUWERK
43. BAUWERK
44. BAUWERK
45. BAUWERK
46. BAUWERK
47. BAUWERK
48. BAUWERK
49. BAUWERK
50. BAUWERK
51. BAUWERK
52. BAUWERK
53. BAUWERK
54. BAUWERK
55. BAUWERK
56. BAUWERK
57. BAUWERK
58. BAUWERK
59. BAUWERK
60. BAUWERK
61. BAUWERK
62. BAUWERK
63. BAUWERK
64. BAUWERK
65. BAUWERK
66. BAUWERK
67. BAUWERK
68. BAUWERK
69. BAUWERK
70. BAUWERK
71. BAUWERK
72. BAUWERK
73. BAUWERK
74. BAUWERK
75. BAUWERK
76. BAUWERK
77. BAUWERK
78. BAUWERK
79. BAUWERK
80. BAUWERK
81. BAUWERK
82. BAUWERK
83. BAUWERK
84. BAUWERK
85. BAUWERK
86. BAUWERK
87. BAUWERK
88. BAUWERK
89. BAUWERK
90. BAUWERK
91. BAUWERK
92. BAUWERK
93. BAUWERK
94. BAUWERK
95. BAUWERK
96. BAUWERK
97. BAUWERK
98. BAUWERK
99. BAUWERK
100. BAUWERK

1. Bestätigung der Vermessungstechnischen Zeichnung
Es wird bestätigt, dass die Darstellung der geographischen Lage, der Größe und der Festsetzung der städtebaulichen Pläne gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 des Städtebaugesetzes vom 20.03.1974 (B. 1) öffentlich zugänglich ist.
Schwedt/Oder, den 12.05.91
Dietrich
Dietrich
Dietrich

2. Bestätigung der Berechnung von Grundstücksflächen und Öffnungsflächen
Es wird bestätigt, dass die Berechnung der Grundstücksflächen und Öffnungsflächen gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 2 des Städtebaugesetzes vom 20.03.1974 (B. 1) öffentlich zugänglich ist.
Schwedt/Oder, den 12.05.91
Dietrich
Dietrich
Dietrich

3. Aufstellungsbescheid
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Aufstellungsbescheid gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 des Städtebaugesetzes vom 20.03.1974 (B. 1) beschlossen.
Schwedt/Oder, den 12.05.91
Dietrich
Dietrich
Dietrich

4. Feststellungsbescheid
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Feststellungsbescheid gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 4 des Städtebaugesetzes vom 20.03.1974 (B. 1) beschlossen.
Schwedt/Oder, den 12.05.91
Dietrich
Dietrich
Dietrich

5. Formale Bürgerbeteiligung
Dieser Plan ist gemäß § 10 des Städtebaugesetzes vom 20.03.1974 (B. 1) als öffentlich zugänglich gemacht worden.
Schwedt/Oder, den 12.05.91
Dietrich
Dietrich
Dietrich

6. Stempelbescheid
Dieser Plan ist gemäß § 10 des Städtebaugesetzes vom 20.03.1974 (B. 1) als öffentlich zugänglich gemacht worden.
Schwedt/Oder, den 12.05.91
Dietrich
Dietrich
Dietrich

7. Genehmigung
Dieser Plan ist gemäß § 11 des Städtebaugesetzes vom 20.03.1974 (B. 1) als öffentlich zugänglich gemacht worden.
Schwedt/Oder, den 12.05.91
Dietrich
Dietrich
Dietrich

8. Ortsliche Genehmigung
Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 4 des Städtebaugesetzes vom 20.03.1974 (B. 1) ist die öffentliche Aufhebung dieses Bebauungsplans mit Begründung und textlicher Festsetzung beschlossen.
Schwedt/Oder, den 12.05.91
Dietrich
Dietrich
Dietrich

STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
KASTANIENALLEE
SCHWEDT/ODER

BEBAUUNGSPLAN 1. BA
BEBAUUNGSPLAN 2. BA

STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
KASTANIENALLEE
SCHWEDT/ODER

BEBAUUNGSPLAN 1. BA
BEBAUUNGSPLAN 2. BA

BEBAUUNGSPLAN
"EIGENHEIMSIEDLUNG KASTANIENALLEE - 1. BAUABSCHNITT"**TEXTEFESTSETZUNGEN (ABSCHRIFT)****§ 1 - Planungsrechtliche Festsetzung**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, geändert durch Gesetz vom 25.07.1988
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

§ 2 - Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO ist die Eigenheimsiedlung ein allgemeines Wohngebiet - WA.

§ 3 - Geltungsbereich

1. Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie für die Gestaltung der Grundstückseinfriedung im Geltungsbereich dieser Satzung.
2. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den im beiliegenden Plan gekennzeichneten Bereich der Ortslage Schwedt (Oder). Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 - Ausnahmen

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

§ 5 - Nebenanlagen

Mit Ausnahme der zulässigen Garagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. (keine Bauten für Kleintierhaltung)

§ 6 - Höhe der baulichen Anlagen

1. Die Höchstgrenze der baulichen Anlagen wird für die Traufseiten festgelegt mit:
3,40 m für Z = 1
6,20 m für Z = 2
jeweils gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoss – Fußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
2. Die Erdgeschoss-Fußbodenoberfläche baulicher Anlagen (ohne Nebenanlagen) darf die Höhenlage der Verkehrsfläche nicht mehr als 0,5 m übersteigen.

§ 7 - Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO wird als Obergrenze festgesetzt: Grundflächenzahl max. 0,4
Geschossflächenzahl max. 0,9

§ 8 - Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze zwingend festgesetzt:

- Einzel- bzw. Doppelhäuser: Z = 1
- Reihenhäuser: Z = 2

§ 9 - Stellung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

§ 10 -Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen nur auf den mit Ga festgesetzten Flächen, und soweit eingezeichnet, nur mit der festgesetzten Einfahrt zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie ist vor Garagen als Stauraum ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

§ 11 -Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer

1. Trauf- und giebelständige Dächer sind nur als Satteldächer, mit oder ohne Walm (Krüppelwalm), mit einer Dachneigung von 38° bis 49° zulässig. Die Dacheindeckung erfolgt als Hartdeckung roter bis rotbrauner Färbung. Abweichungen von der Art der Dachdeckung von Satteldächern bei Doppel- oder Reihenhäusern sind nur zulässig, wenn gesichert ist, dass die Bedachung der Gebäude im gleichen Material und gleicher Färbung als Hartdeckung gewährleistet wird.
2. Die Drempehhöhe (Kniestock) ergibt sich aus der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 6 der Satzung). Sie darf nicht höher sein als 0,8 m.
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäude-seite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m von den Giebelgesimsen einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,5 m nicht überschreiten und ist so zu begrenzen, dass die Aufbauten mindestens 1,0 m unterhalb der Firsthöhe enden. Die Dachneigung der Aufbauten muss mindestens 18° betragen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind neben Dachflächenfenstern nur noch Dachaufbauten oder Dacheinschnitte jeweils gleicher Art, Größe und Gestaltung zulässig. Dachflächenfenster sind bis zu 1,0 m² Größe und je Dachfläche höchstens drei Fenster zulässig. Bei Hausgruppen gilt diese Festsetzung für die Dachfläche des einzelnen Baugrundstückes.
4. Bei der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen ist die Verwendung von leuchtenden, grellen oder reflektierenden Materialien nicht gestattet. Die äußere Farbgebung muss in gedeckten Tönen erfolgen.

§ 12 -Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf der den Verkehrsflächen zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Sie sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zu beschränken.

Unzulässig sind die Werbeanlagen an oder auf Dachflächen. Die Größe der Werbeanlagen darf 1,0 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind nicht zulässig.

§ 13 -Antennen

Für den Fernseh- und Rundfunkempfang ist im Eigenheimgebiet der Anschluss an die GGA - Anlage Pflicht. Für sonstige funktechnische Sende- und Empfangsanlagen ist nur eine Antenne zulässig..

§ 14 -Gestaltung der Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

§ 15 -Einfriedung

Einfriedung entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind mit einer Gesamthöhe bis zu 0,8 m einschl. Sockelmauern bis zu 0,3 m Höhe zulässig. Für die rückwärtige Einfriedung zur Umgehungsstraße (Biesenbrower Straße) ist eine Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

Zwischen Nachbargrundstücken sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

Zur Abschirmung der Wohnbereiche bei Reihen- und Doppelhäusern sind Sichtschutzeinrichtungen aus Holz oder Mauerwerk mit einer Höhe bis zu 1,0 m und Tiefe bis zu 5,0 m rechtwinklig zur Hauswand zulässig. Alle Einfriedungen sind vorzugsweise zu begrünen.

Sichtschutzanlagen parallel zu Straßenflächen sind nur in den Bauwischen zulässig. Die Bauwische zwischen nebeneinanderliegenden Gebäuden müssen in gleicher Form abgegrenzt werden. Sichtschutzwände sind vorzugsweise zu begrünen.

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt.

4. Juli 2011

gez. Hein

.....
Datum/Stempel

.....
Fachbereichsleiter

TEIL A

TEIL B

FÜLLSCHEMA D. NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	Z-ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL	GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM DACHNEIGUNG

A	B	C	D	E
Wg I	Wg I-II	Wg I	Wg I-II	Wg I-II
0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
SD	SD	SD	SD	SD
26-49°	26-49°	26-49°	26-49°	26-49°

HADEL + GEWERBE

2. BA ANZAHL D. GRUNDSTÜCKE

EINZELHÄUSER	123 STÜCK
DOPELHÄUSER	18 STÜCK
REIHENHÄUSER	17 STÜCK
GESAMT	158 STÜCK

ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RAUM- U. ZEITLICHEN BEBAUUNGSPLANES
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUN.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- I - II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE OHNE AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
- 0.35** GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0.5 - 1.2** GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- OFFENE BAUWEISE**
- E** NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D** NUR DOPELHÄUSER ZULÄSSIG BEI GLEICHER TRAUFLÄCHE UND GESCHOSSZAHL
- GESCHLOSSENE BAUWEISE**
- H** NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG BEI GLEICHER TRAUFLÄCHE UND GESCHOSSZAHL
- BAULINIE** BAUGRENZE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- GA** STELLFLÄCHE FÜR GARAGEN
- P** OFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- SD** SATTELDACH 26-49° DACHNEIGUNG
- 15,5** VORHANDENE GELÄNDEHÖHE BEZOGEN AUF NN
- INNERHALB DES SICHTREICHES SIND BAULICHE ANLAGEN SOWIE BÄUME, STRÄUCHER U. STAPEL HAUFEN U. ÄHNLICHE MIT DEM GRUNDSTÜCK NICHT FEST VERBUNDENE GEGENSTÄNDE SOWIE SIE MEHR ALS 10M ÜBER STRASSENBEREICHE HINAUSRAGEN UNZULÄSSIG
- 100 NUMMER DES GRUNDSTÜCKES
- 600 m FLÄCHE DES GRUNDSTÜCKES



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungrechtliche Grundlagen (Baugesetz, BauNVO, etc.)
- Größen des baulichen Nutzungszweckes (§ 9 (2) BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
- Wahl der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO)
- Die Trennung der Erschließungsarten erfolgt innerhalb der Straßen-Gewege und öffentlicher Bereiche

BEGRIFFLICHE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN EIGENHEIMSIEDLUNG - KASTANIENALLEE / 2. BA

Anfall der vorliegenden Planung war das Bestehen der zugehörigen Jahre...
 Die Art der baulichen Nutzung wurde entsprechend der Bauweise...
 Die Fläche für den öffentlichen Grünraum...
 Die Fläche für den öffentlichen Grünraum...
 Die Fläche für den öffentlichen Grünraum...

VERMESSUNGSBEREICH

Die Fläche des Vermessungsgebietes...
 Die Fläche des Vermessungsgebietes...
 Die Fläche des Vermessungsgebietes...

ABSTELLUNGSSCHLÜSSEL

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.11.1990 nach § 2 (1) BauNVO beschlossen...
 Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.11.1990 nach § 2 (1) BauNVO beschlossen...

AUSLEGUNGSBEREICH

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.11.1990 nach § 3 (2) BauNVO beschlossen...
 Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.11.1990 nach § 3 (2) BauNVO beschlossen...

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 93 BauNVO in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauNVO

- Trauf- und giebelständige Häuser sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 26° bis 49° zulässig. Die Dachneigung erfolgt als Dachneigung.
- Höhe der baulichen Anlagen
- Die Baugrenze der Gebäudeflächen wird für die Freizeitanlagen festgelegt mit 2,50 m für Z 1 5,00 m für Z 2 7,50 m für Z 3 10,00 m für Z 4 12,50 m für Z 5 15,00 m für Z 6 17,50 m für Z 7 20,00 m für Z 8 22,50 m für Z 9 25,00 m für Z 10 27,50 m für Z 11 30,00 m für Z 12 32,50 m für Z 13 35,00 m für Z 14 37,50 m für Z 15 40,00 m für Z 16 42,50 m für Z 17 45,00 m für Z 18 47,50 m für Z 19 50,00 m für Z 20 52,50 m für Z 21 55,00 m für Z 22 57,50 m für Z 23 60,00 m für Z 24 62,50 m für Z 25 65,00 m für Z 26 67,50 m für Z 27 70,00 m für Z 28 72,50 m für Z 29 75,00 m für Z 30 77,50 m für Z 31 80,00 m für Z 32 82,50 m für Z 33 85,00 m für Z 34 87,50 m für Z 35 90,00 m für Z 36 92,50 m für Z 37 95,00 m für Z 38 97,50 m für Z 39 100,00 m für Z 40 102,50 m für Z 41 105,00 m für Z 42 107,50 m für Z 43 110,00 m für Z 44 112,50 m für Z 45 115,00 m für Z 46 117,50 m für Z 47 120,00 m für Z 48 122,50 m für Z 49 125,00 m für Z 50 127,50 m für Z 51 130,00 m für Z 52 132,50 m für Z 53 135,00 m für Z 54 137,50 m für Z 55 140,00 m für Z 56 142,50 m für Z 57 145,00 m für Z 58 147,50 m für Z 59 150,00 m für Z 60 152,50 m für Z 61 155,00 m für Z 62 157,50 m für Z 63 160,00 m für Z 64 162,50 m für Z 65 165,00 m für Z 66 167,50 m für Z 67 170,00 m für Z 68 172,50 m für Z 69 175,00 m für Z 70 177,50 m für Z 71 180,00 m für Z 72 182,50 m für Z 73 185,00 m für Z 74 187,50 m für Z 75 190,00 m für Z 76 192,50 m für Z 77 195,00 m für Z 78 197,50 m für Z 79 200,00 m für Z 80 202,50 m für Z 81 205,00 m für Z 82 207,50 m für Z 83 210,00 m für Z 84 212,50 m für Z 85 215,00 m für Z 86 217,50 m für Z 87 220,00 m für Z 88 222,50 m für Z 89 225,00 m für Z 90 227,50 m für Z 91 230,00 m für Z 92 232,50 m für Z 93 235,00 m für Z 94 237,50 m für Z 95 240,00 m für Z 96 242,50 m für Z 97 245,00 m für Z 98 247,50 m für Z 99 250,00 m für Z 100 252,50 m für Z 101 255,00 m für Z 102 257,50 m für Z 103 260,00 m für Z 104 262,50 m für Z 105 265,00 m für Z 106 267,50 m für Z 107 270,00 m für Z 108 272,50 m für Z 109 275,00 m für Z 110 277,50 m für Z 111 280,00 m für Z 112 282,50 m für Z 113 285,00 m für Z 114 287,50 m für Z 115 290,00 m für Z 116 292,50 m für Z 117 295,00 m für Z 118 297,50 m für Z 119 300,00 m für Z 120 302,50 m für Z 121 305,00 m für Z 122 307,50 m für Z 123 310,00 m für Z 124 312,50 m für Z 125 315,00 m für Z 126 317,50 m für Z 127 320,00 m für Z 128 322,50 m für Z 129 325,00 m für Z 130 327,50 m für Z 131 330,00 m für Z 132 332,50 m für Z 133 335,00 m für Z 134 337,50 m für Z 135 340,00 m für Z 136 342,50 m für Z 137 345,00 m für Z 138 347,50 m für Z 139 350,00 m für Z 140 352,50 m für Z 141 355,00 m für Z 142 357,50 m für Z 143 360,00 m für Z 144 362,50 m für Z 145 365,00 m für Z 146 367,50 m für Z 147 370,00 m für Z 148 372,50 m für Z 149 375,00 m für Z 150 377,50 m für Z 151 380,00 m für Z 152 382,50 m für Z 153 385,00 m für Z 154 387,50 m für Z 155 390,00 m für Z 156 392,50 m für Z 157 395,00 m für Z 158 397,50 m für Z 159 400,00 m für Z 160 402,50 m für Z 161 405,00 m für Z 162 407,50 m für Z 163 410,00 m für Z 164 412,50 m für Z 165 415,00 m für Z 166 417,50 m für Z 167 420,00 m für Z 168 422,50 m für Z 169 425,00 m für Z 170 427,50 m für Z 171 430,00 m für Z 172 432,50 m für Z 173 435,00 m für Z 174 437,50 m für Z 175 440,00 m für Z 176 442,50 m für Z 177 445,00 m für Z 178 447,50 m für Z 179 450,00 m für Z 180 452,50 m für Z 181 455,00 m für Z 182 457,50 m für Z 183 460,00 m für Z 184 462,50 m für Z 185 465,00 m für Z 186 467,50 m für Z 187 470,00 m für Z 188 472,50 m für Z 189 475,00 m für Z 190 477,50 m für Z 191 480,00 m für Z 192 482,50 m für Z 193 485,00 m für Z 194 487,50 m für Z 195 490,00 m für Z 196 492,50 m für Z 197 495,00 m für Z 198 497,50 m für Z 199 500,00 m für Z 200 502,50 m für Z 201 505,00 m für Z 202 507,50 m für Z 203 510,00 m für Z 204 512,50 m für Z 205 515,00 m für Z 206 517,50 m für Z 207 520,00 m für Z 208 522,50 m für Z 209 525,00 m für Z 210 527,50 m für Z 211 530,00 m für Z 212 532,50 m für Z 213 535,00 m für Z 214 537,50 m für Z 215 540,00 m für Z 216 542,50 m für Z 217 545,00 m für Z 218 547,50 m für Z 219 550,00 m für Z 220 552,50 m für Z 221 555,00 m für Z 222 557,50 m für Z 223 560,00 m für Z 224 562,50 m für Z 225 565,00 m für Z 226 567,50 m für Z 227 570,00 m für Z 228 572,50 m für Z 229 575,00 m für Z 230 577,50 m für Z 231 580,00 m für Z 232 582,50 m für Z 233 585,00 m für Z 234 587,50 m für Z 235 590,00 m für Z 236 592,50 m für Z 237 595,00 m für Z 238 597,50 m für Z 239 600,00 m für Z 240 602,50 m für Z 241 605,00 m für Z 242 607,50 m für Z 243 610,00 m für Z 244 612,50 m für Z 245 615,00 m für Z 246 617,50 m für Z 247 620,00 m für Z 248 622,50 m für Z 249 625,00 m für Z 250 627,50 m für Z 251 630,00 m für Z 252 632,50 m für Z 253 635,00 m für Z 254 637,50 m für Z 255 640,00 m für Z 256 642,50 m für Z 257 645,00 m für Z 258 647,50 m für Z 259 650,00 m für Z 260 652,50 m für Z 261 655,00 m für Z 262 657,50 m für Z 263 660,00 m für Z 264 662,50 m für Z 265 665,00 m für Z 266 667,50 m für Z 267 670,00 m für Z 268 672,50 m für Z 269 675,00 m für Z 270 677,50 m für Z 271 680,00 m für Z 272 682,50 m für Z 273 685,00 m für Z 274 687,50 m für Z 275 690,00 m für Z 276 692,50 m für Z 277 695,00 m für Z 278 697,50 m für Z 279 700,00 m für Z 280 702,50 m für Z 281 705,00 m für Z 282 707,50 m für Z 283 710,00 m für Z 284 712,50 m für Z 285 715,00 m für Z 286 717,50 m für Z 287 720,00 m für Z 288 722,50 m für Z 289 725,00 m für Z 290 727,50 m für Z 291 730,00 m für Z 292 732,50 m für Z 293 735,00 m für Z 294 737,50 m für Z 295 740,00 m für Z 296 742,50 m für Z 297 745,00 m für Z 298 747,50 m für Z 299 750,00 m für Z 300 752,50 m für Z 301 755,00 m für Z 302 757,50 m für Z 303 760,00 m für Z 304 762,50 m für Z 305 765,00 m für Z 306 767,50 m für Z 307 770,00 m für Z 308 772,50 m für Z 309 775,00 m für Z 310 777,50 m für Z 311 780,00 m für Z 312 782,50 m für Z 313 785,00 m für Z 314 787,50 m für Z 315 790,00 m für Z 316 792,50 m für Z 317 795,00 m für Z 318 797,50 m für Z 319 800,00 m für Z 320 802,50 m für Z 321 805,00 m für Z 322 807,50 m für Z 323 810,00 m für Z 324 812,50 m für Z 325 815,00 m für Z 326 817,50 m für Z 327 820,00 m für Z 328 822,50 m für Z 329 825,00 m für Z 330 827,50 m für Z 331 830,00 m für Z 332 832,50 m für Z 333 835,00 m für Z 334 837,50 m für Z 335 840,00 m für Z 336 842,50 m für Z 337 845,00 m für Z 338 847,50 m für Z 339 850,00 m für Z 340 852,50 m für Z 341 855,00 m für Z 342 857,50 m für Z 343 860,00 m für Z 344 862,50 m für Z 345 865,00 m für Z 346 867,50 m für Z 347 870,00 m für Z 348 872,50 m für Z 349 875,00 m für Z 350 877,50 m für Z 351 880,00 m für Z 352 882,50 m für Z 353 885,00 m für Z 354 887,50 m für Z 355 890,00 m für Z 356 892,50 m für Z 357 895,00 m für Z 358 897,50 m für Z 359 900,00 m für Z 360 902,50 m für Z 361 905,00 m für Z 362 907,50 m für Z 363 910,00 m für Z 364 912,50 m für Z 365 915,00 m für Z 366 917,50 m für Z 367 920,00 m für Z 368 922,50 m für Z 369 925,00 m für Z 370 927,50 m für Z 371 930,00 m für Z 372 932,50 m für Z 373 935,00 m für Z 374 937,50 m für Z 375 940,00 m für Z 376 942,50 m für Z 377 945,00 m für Z 378 947,50 m für Z 379 950,00 m für Z 380 952,50 m für Z 381 955,00 m für Z 382 957,50 m für Z 383 960,00 m für Z 384 962,50 m für Z 385 965,00 m für Z 386 967,50 m für Z 387 970,00 m für Z 388 972,50 m für Z 389 975,00 m für Z 390 977,50 m für Z 391 980,00 m für Z 392 982,50 m für Z 393 985,00 m für Z 394 987,50 m für Z 395 990,00 m für Z 396 992,50 m für Z 397 995,00 m für Z 398 997,50 m für Z 399 1000,00 m für Z 400 1002,50 m für Z 401 1005,00 m für Z 402 1007,50 m für Z 403 1010,00 m für Z 404 1012,50 m für Z 405 1015,00 m für Z 406 1017,50 m für Z 407 1020,00 m für Z 408 1022,50 m für Z 409 1025,00 m für Z 410 1027,50 m für Z 411 1030,00 m für Z 412 1032,50 m für Z 413 1035,00 m für Z 414 1037,50 m für Z 415 1040,00 m für Z 416 1042,50 m für Z 417 1045,00 m für Z 418 1047,50 m für Z 419 1050,00 m für Z 420 1052,50 m für Z 421 1055,00 m für Z 422 1057,50 m für Z 423 1060,00 m für Z 424 1062,50 m für Z 425 1065,00 m für Z 426 1067,50 m für Z 427 1070,00 m für Z 428 1072,50 m für Z 429 1075,00 m für Z 430 1077,50 m für Z 431 1080,00 m für Z 432 1082,50 m für Z 433 1085,00 m für Z 434 1087,50 m für Z 435 1090,00 m für Z 436 1092,50 m für Z 437 1095,00 m für Z 438 1097,50 m für Z 439 1100,00 m für Z 440 1102,50 m für Z 441 1105,00 m für Z 442 1107,50 m für Z 443 1110,00 m für Z 444 1112,50 m für Z 445 1115,00 m für Z 446 1117,50 m für Z 447 1120,00 m für Z 448 1122,50 m für Z 449 1125,00 m für Z 450 1127,50 m für Z 451 1130,00 m für Z 452 1132,50 m für Z 453 1135,00 m für Z 454 1137,50 m für Z 455 1140,00 m für Z 456 1142,50 m für Z 457 1145,00 m für Z 458 1147,50 m für Z 459 1150,00 m für Z 460 1152,50 m für Z 461 1155,00 m für Z 462 1157,50 m für Z 463 1160,00 m für Z 464 1162,50 m für Z 465 1165,00 m für Z 466 1167,50 m für Z 467 1170,00 m für Z 468 1172,50 m für Z 469 1175,00 m für Z 470 1177,50 m für Z 471 1180,00 m für Z 472 1182,50 m für Z 473 1185,00 m für Z 474 1187,50 m für Z 475 1190,00 m für Z 476 1192,50 m für Z 477 1195,00 m für Z 478 1197,50 m für Z 479 1200,00 m für Z 480 1202,50 m für Z 481 1205,00 m für Z 482 1207,50 m für Z 483 1210,00 m für Z 484 1212,50 m für Z 485 1215,00 m für Z 486 1217,50 m für Z 487 1220,00 m für Z 488 1222,50 m für Z 489 1225,00 m für Z 490 1227,50 m für Z 491 1230,00 m für Z 492 1232,50 m für Z 493 1235,00 m für Z 494 1237,50 m für Z 495 1240,00 m für Z 496 1242,50 m für Z 497 1245,00 m für Z 498 1247,50 m für Z 499 1250,00 m für Z 500 1252,50 m für Z 501 1255,00 m für Z 502 1257,50 m für Z 503 1260,00 m für Z 504 1262,50 m für Z 505 1265,00 m für Z 506 1267,50 m für Z 507 1270,00 m für Z 508 1272,50 m für Z 509 1275,00 m für Z 510 1277,50 m für Z 511 1280,00 m für Z 512 1282,50 m für Z 513 1285,00 m für Z 514 1287,50 m für Z 515 1290,00 m für Z 516 1292,50 m für Z 517 1295,00 m für Z 518 1297,50 m für Z 519 1300,00 m für Z 520 1302,50 m für Z 521 1305,00 m für Z 522 1307,50 m für Z 523 1310,00 m für Z 524 1312,50 m für Z 525 1315,00 m für Z 526 1317,50 m für Z 527 1320,00 m für Z 528 1322,50 m für Z 529 1325,00 m für Z 530 1327,50 m für Z 531 1330,00 m für Z 532 1332,50 m für Z 533 1335,00 m für Z 534 1337,50 m für Z 535 1340,00 m für Z 536 1342,50 m für Z 537 1345,00 m für Z 538 1347,50 m für Z 539 1350,00 m für Z 540 1352,50 m für Z 541 1355,00 m für Z 542 1357,50 m für Z 543 1360,00 m für Z 544 1362,50 m für Z 545 1365,00 m für Z 546 1367,50 m für Z 547 1370,00 m für Z 548 1372,50 m für Z 549 1375,00 m für Z 550 1377,50 m für Z 551 1380,00 m für Z 552 1382,50 m für Z 553 1385,00 m für Z 554 1387,50 m für Z 555 1390,00 m für Z 556 1392,50 m für Z 557 1395,00 m für Z 558 1397,50 m für Z 559 1400,00 m für Z 560 1402,50 m für Z 561 1405,00 m für Z 562 1407,50 m für Z 563 1410,00 m für Z 564 1412,50 m für Z 565 1415,00 m für Z 566 1417,50 m für Z 567 1420,00 m für Z 568 1422,50 m für Z 569 1425,00 m für Z 570 1427,50 m für Z 571 1430,00 m für Z 572 1432,50 m für Z 573 1435,00 m für Z 574 1437,50 m für Z 575 1440,00 m für Z 576 1442,50 m für Z 577 1445,00 m für Z 578 1447,50 m für Z 579 1450,00 m für Z 580 1452,50 m für Z 581 1455,00 m für Z 582 1457,50 m für Z 583 1460,00 m für Z 584 1462,50 m für Z 585 1465,00 m für Z 586 1467,50 m für Z 587 1470,00 m für Z 588 1472,50 m für Z 589 1475,00 m für Z 590 1477,50 m für Z 591 1480,00 m für Z 592 1482,50 m für Z 593 1485,00 m für Z 594 1487,50 m für Z 595 1490,00 m für Z 596 1492,50 m für Z 597 1495,00 m für Z 598 1497,50 m für Z 599 1500,00 m für Z 600 1502,50 m für Z 601 1505,00 m für Z 602 1507,50 m für Z 603 1510,00 m für Z 604 1512,50 m für Z 605 1515,00 m für Z 606 1517,50 m für Z 607 1520,00 m für Z 608 1522,50 m für Z 609 1525,00 m für Z 610 1527,50 m für Z 611 1530,00 m für Z 612 1532,50 m für Z 613 1535,00 m für Z 614 1537,50 m für Z 615 1540,00 m für Z 616 1542,50 m für Z 617 1545,00 m für Z 618 1547,50 m für Z 619 1550,00 m für Z 620 1552,50 m für Z 621 1555,00 m für Z 622 1557,50 m für Z 623 1560,00 m für Z 624 1562,50 m für Z 625 1565,00 m für Z 626 1567,50 m für Z 627 1570,00 m für Z 628 1572,50 m für Z 629 1575,00 m für Z 630 1577,50 m für Z 631 1580,00 m für Z 632 1582,50 m für Z 633 1585,00 m für Z 634 1587,50 m für Z 635 1590,00 m für Z 636 1592,50 m für Z 637 1595,00 m für Z 638 1597,50 m für Z 639 1600,00 m für Z 640 1602,50 m für Z 641 1605,00 m für Z 642 1607,50 m für Z 643 1610,00 m für Z 644 1612,50 m für Z 645 1615,00 m für Z 646 1617,50 m für Z 647 1620,00 m für Z 648 1622,50 m für Z 649 1625,00 m für Z 650 1627,50 m für Z 651 1630,00 m für Z 652 1632,50 m für Z 653 1635,00 m für Z 654 1637,50 m für Z 655 1640,00 m für Z 656 1642,50 m für Z 657 1645,00 m für Z 658 1647,50 m für Z 659 1650,00 m für Z 660 1652,50 m für Z 661 1655,00 m für Z 662 1657,50 m für Z 663 1660,00 m für Z 664 1662,50 m für Z 665 1665,00 m für Z 666 1667,50 m für Z 667 1670,00 m für Z 668 1672,50 m für Z 669 1675,00 m für Z 670 1677,50 m für Z 671 1680,00 m für Z 672 1682,50 m für Z 673 1685,00 m für Z 674 1687,50 m für Z 675 1690,00 m für Z 676 1692,50 m für Z 677 1695,00 m für Z 678

BEBAUUNGSPLAN
"EIGENHEIMSIEDLUNG KASTANIENALLEE - 2. BAUABSCHNITT"**TEXTFESTSETZUNGEN (ABSCHRIFT)****1. - Planungsrechtliche Festsetzung**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, geändert durch Gesetz vom 25.07.1988
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01. 1990
- Planzeichenverordnung vom 08.12.1990

2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten nur innerhalb seines festgesetzten räumlichen Geltungsbereiches.

- Flur: 5, Flurstück 3/37

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Entsprechend § 1 (3) und § 4 BauNVO wird die Eigenheimsiedlung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgeschrieben.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Mit Ausnahme der zulässigen Garagen sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (keine Bauten für Kleintierhaltung).

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO wird als Obergrenze festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2

Zahl der Vollgeschosse

Einzel- bzw. Doppelhäuser: Z = 2

Reihenhäuser: Z = 2

5. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 BauNVO wird die offene und teilweise die geschlossene Bauweise festgesetzt.

6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im Planteil A festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

- 7. Die Trassenführung aller Erschließungsleitungen erfolgt innerhalb der Straßen, Gehwege und öffentlicher Bereiche.

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 83 BauO in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB

1. Trauf- und giebelständige Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 26° bis 49° zulässig. Die Dacheindeckung erfolgt als Hartdeckung.
2. Höhe der baulichen Anlagen
 - Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen wird für die Traufseiten zwingend festgelegt mit
 - 3,50 m für Z = 1
 - 6,40 m für Z = 2
 - jeweils gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 - Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden (§ 18 BauNVO).
 - Die Erdgeschoss-Fußbodenoberfläche baulicher Anlagen (ohne Nebenanlagen) darf die Höhenanlage der umgebenen Geländeoberfläche nicht mehr als 0,5 m übersteigen.
 - Die Drenpelhöhe (Kniestock) ergibt sich aus der zulässigen Höhe baulicher Anlagen.
3. Antennen
Für den Fernseh- und Rundfunkempfang ist im Eigenheimgebiet der Anschluss an die GGA-Anlagen zwingend. Für sonstige funktechnische Sende- und Empfangsanlagen ist nur eine Antenne zulässig.
4. Einfriedung entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig.
5. Gewerberäume sind nicht im Dachgeschoss einzuordnen es sei denn:
 - die Decken sind F 90
 - Dachausstiegfenster sind als Rettungsfenster ausgebildet
siehe hierzu BauO § 2 (5) und § 17 (4)

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt.

4. Juli 2011

gez. Hein

.....
Datum/Stempel

.....
Fachbereichsleiter

