

Gemeinde Prötzel

**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan**

Wohngebiet „Am grünen Weg“

INHALTSVERZEICHNIS

1.1 Plangebiet	4
1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.3 Anlaß und Erforderlichkeit	4
1.4 Ziele und Zweck der Planung	5
1.5 Topographie/Böden/Grundwasserhaushalt	5
1.6 Bestandsstrukturen	5
1.6.1 Städtebauliche Strukturen	5
1.6.2 Nutzungsstrukturen	6
1.6.3 Verkehrserschließung	6
1.6.4 Ver- und Entsorgung	6
1.7 Landschaftsökologische Situation	7
1.8 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
1.9 Nachrichtliche Übernahmen	8
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
2.1 Ziele der Raum- und Landesplanung	8
2.2 Ziele der Flächennutzungsplanung (FNP)	9
2.3 Schutzgebiete	9
3. PLANUNGSKONZEPT	9
3.1 Entwicklung der Planungsüberlegung	9
3.2 Generelle Zielvorstellung	9
3.3 Lösungsansatz	9
4. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Bauweise	10
Sonstige Textfestsetzungen	11

4.5 Grünordnerische Festsetzungen	11
4.6 Baugrenzen	14
4.7. Nebenanlagen	14
4.9 Örtliche Bauvorschriften	14

1. Planungsgegenstand

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Prötzel und hat eine Größe von insgesamt 0,62 ha.

Das Plangebiet ist derzeit Brachland und ist Bestandteil der zur Genehmigung eingereichten Innenbereichs- und Abrundungssatzung.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Grünen Weg“ wird begrenzt:

- im Norden durch den Grünen Weg (Flurstück 64 der Flur 18 in der Gemarkung Prötzel)
- im Süden durch die Flurstücke 226, 214, 215, 216, 217, 218 der Flur 18
- im Osten durch das Flurstück 73 der Flur 18
- im Westen durch das Flurstück 69 der Flur 18

Betroffene Flurstücke in der Gemarkung Prötzel Flur 18 sind:

Flurstücke: 64, 227, 228, 229, 230, 231, 232,

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Seine Lage ist aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

1.3 Anlaß und Erforderlichkeit

In der Gemeinde Prötzel besteht Nachfrage nach Wohnbauflächen für die Errichtung von Eigenheimen. Im engeren Gemeindegebiet selbst befinden sich keine großflächig bebaubaren Flächen.

Die Gemeinde Prötzel hat sich deshalb entschlossen, verstärkt innerörtliche Brachflächen für den Wohnungsbau vorzubereiten.

Um die Voraussetzung zu einer baulichen Nutzung der unter 1.2 bezeichneten Grund- bzw. Flurstücke zu schaffen, hat die Gemeinde Prötzel die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 2 BauGB am 22.01.1997 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu sichern.

Es soll die baurechtliche Grundlage für die Bebauung des Gebietes geschaffen werden.

Die landschaftsplanerischen Aspekte der „Satzung der Gemeinde Prötzel zur Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Prötzel und Prädikow“ insbesondere der Teil: „Bewertung des Eingriffs für die erweiterten Abrundungsflächen“ werden berücksichtigt und als Festlegungen des B-Planes in den Satzungsbeschluß aufgenommen.

1.4 Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Aufstellungsbeschuß vom 22.01.1997 werden folgende Ziele benannt:

„Ziel der Planung ist es, durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, Wohnbebauung zu ermöglichen. Die betreffenden Grundstücke sollen vorrangig an Bürger der Gemeinde Prötzel veräußert werden.“

Der vorliegende Flächennutzungsplanvorentwurf der Gemeinde Prötzel setzt für dieses Gebiet eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO fest. Die unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sollen der Nutzung als allgemeines Wohngebiet zugeführt werden

Das Maß der baulichen Nutzung sollte sich an der Obergrenze der laut § 17 BauNVO zulässigen Dichte orientieren. Vorzusehen sind maximal 1 ½ geschossige Einzelhäuser. Für die baulichen Anlagen, Freiflächen und Einfriedungen sind Gestaltungsvorgaben zu entwickeln.

1.5 Topographie/Böden/Grundwasserhaushalt

Das Plangebiet weist eine Höhe von ca. 95,00 - 100,00 m über HN auf. Das Gelände fällt vom Grünen Weg zur vorhandenen Bebauung und in Richtung Landstraße ab. Der Boden besteht im Plangebiet aus lehmigem Sand über schwer durchlässigem Lehmuntergrund, was eine Versickerung nur bedingt zuläßt.

Die Druckspiegelhöhen des Grundwasserspiegels liegen zwischen 20 - 40 m tief. Das Grundwasser ist relativ geschützt. Wegen der möglichen Stauer (schwer durchlässiger Lehmuntergrund) und dadurch möglicher Schichtenwasserbildung wird für die Bauvorhaben ein Baugrundgutachten mit entsprechenden Aussagen empfohlen.

1.6 Bestandsstrukturen

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut.

1.6.1 Städtebauliche Strukturen

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist derzeit durch Wohnbebauung, freistehende Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser charakterisiert.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein unbebautes Grundstück sowie auf dem Flurstück 126 der Flur 19 ein mehrgeschossiges Gebäude (2 geschossig) mit Nebenanlagen. Weiterhin schließt sich in östlicher Richtung die Landesstraße L 35 in Richtung Steinbeck an. Im westlichen Bereich des Plangebietes schließen sich Gärten bzw. Grabeland an. Im Norden wird das Plangebiet von landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt, hinter der sich die beidseitige Bebauung des Siedlungsweges anschließt.

Im Süden schließen sich 1 ½ geschossige Wohngebäude mit Nebengebäuden wie Garagen und Stallungen für private Tierhaltung an.

Die vorhandenen Wohngebäude sind nach § 2 (4) BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) als überwiegend eingeschossig zu bezeichnen, wobei das Dachgeschoß bereits häufig ausgebaut ist. Die Dachlandschaft wird durch Satteldächer mit einer Neigung von ca. 35 bis 55 Grad geprägt.

1.6.2 Nutzungsstrukturen

Das Plangebiet dient überwiegend der Wohnnutzung.

1.6.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Grünen Weg der an die L 35 und somit an das übergeordnete Straßennetz angebunden ist.

Der Straßenraum des Grünen Weges ist ca. 8 Meter breit. Er ist mit einer sandgeschlämmten Schotterdecke befestigt.

Der Fußgänger- und Radverkehr nutzt den allgemeinen Straßenraum.

Lärmbelästigungen durch den Verkehr, die über die zulässigen Werte für allgemeine Wohngebiete (55/40 dB (A) Tag/Nacht) hinausgehen, ergeben sich aufgrund der derzeitigen Nutzung nicht.

1.6.4 Ver- und Entsorgung

Die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen der Wasser-, Gas-, Energieversorgungsunternehmen und der Telekom sind im unbefestigten Randstreifen des vorhandenen Straßenraumes vorgesehen.

Energieversorgung

Versorgungsträger ist die OSE-AG.

Dem Bebauungsplan wird seitens der Oder-Spree Energieversorgung Aktiengesellschaft (OSE AG) grundsätzlich zugestimmt.

In Abhängigkeit der im Rahmen von Anschlußbegehren eingehenden Kundenaufträge werden in den vorhandenen Mittel- und Niederspannungsnetzen Veränderungen zur Bereitstellung der beantragten Leistungen vorgenommen, einschließlich des Netzausbaus und der Anlage weiterer Trafostationen.

Das Plangebiet wird derzeit von einer MS-Freileitung tangiert, durch welche es zur Bauehinderung kommen kann.

Die OSE-AG weist in diesem Zusammenhang auf die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu Gunsten und auf Kosten der OSE-AG bzw. die ggf. erforderliche Umverlegung hin.

Fernmeldeanlagen

Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom AG.

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung 2 Potsdam, Postfach, in Frankfurt (Oder), Ressort Strukturplanung untere Netzebene (SuN) so früh wie möglich, mindestens 12 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Gasversorgung

Versorgungsträger ist die EWE AG.

Seitens der EWE AG bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Die Kosten für die Erdgaserschließung des Geländes trägt die EWE AG. Es wird darauf hingewiesen, daß Erdgasversorgungsleitungen grundsätzlich in Gehwegen oder in Fahrbahnseitenräumen, d. h. in öffentlichen Flächen verlegt werden. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen ist so zu konstruieren, daß nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen bei Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u. a., problemlos durchgeführt werden können.

Ein Unterbau aus Recyclingmaterial sollte nach Möglichkeit nicht stärker als 10 cm sein, da die im Laufe der Zeit einsetzende Verfestigung und Verdichtung keine exakte elektronische Dichtigkeitsprüfung der Leitung mehr zuläßt.

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Versorgungsträger ist die Wasserver- und Abwasserentsorgungsgesellschaft Märkische Schweiz mbH (WAMS)

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung wird durch die WAMS sichergestellt. Derzeit bestehen keine Versorgungsprobleme. Das neue Wohngebiet ist anschließbar.

Oberflächenwasserentsorgung: Das im Straßenraum auftretende Oberflächenwasser wird in den unbefestigten Bereichen im Straßennebenraum zur Versickerung gebracht. Die Gemeinde beabsichtigt, die Versickerung durch ein Mulden- Rigolensystem zu intensivieren und somit das Regenwasser wieder dem Grundwasser zuzuführen.

1.7 Landschaftsökologische Situation

Die vorgesehene Fläche für die künftige Wohnbebauung weist durchwachsenen Baumbewuchs auf. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung für die Innenbereichs- und Ausgleichssatzung mit der UNB abgestimmt und ist aus diesem als Festlegungen des B-Planes „Am grünen Weg“ in den Satzungsbeschuß aufgenommen worden.

1.8 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind Eigentum der Gemeinde Prötzel.

1.9 Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmale

Von der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises MOL werden innerhalb des Plangebietes Bodendenkmale vermutet, deshalb sind Erdarbeiten 3 Wochen vor Baubeginn beim Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte anzuzeigen. Bodendenkmale sind gemäß Denkmalschutzgesetz geschützt.

Altlasten

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde teilte mit, daß sich in der Entfernung von ca. 250 m von der geplanten Wohnbebauung eine Altablagerung befindet, die als Altlastenverdachtsfläche registriert ist (siehe Stellungnahme vom 25.03.97 AZ: S 408). Entsprechend der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg wird zwischen Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen und Standorten für Wohnungsneubauten ein Abstand von 500 m empfohlen.

Entsprechend der beantragten Gefährdungsabschätzung durch die untere Abfallwirtschaftsbehörde des LK MOL wurde folgendes festgelegt:

Die benannte wilde Müllkippe ist unter der ISAL-Nr. 245640074 katastermäßig erfaßt. Die Einstufung in die Kategorie A-1 ist berechtigt, da die geringen Außmaße (2500 m²) und das Ablagerungsvolumen von ca. 2500 m³ kein relevantes Gefährdungspotential vermuten lassen. Mit einer einfachen Sicherung durch Profilierung, Abdeckung und Rekultivierung vor und während der Bauausführung „Grüner Weg“ wird der v.g. Abstandsregelung und der Sicherungspflicht der Gemeinde nach § 36 (1) KrW-/AbfG entsprochen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Ziele der Raum- und Landesplanung

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat GL 6 hat zur Planungsanzeige vom 18.03.1997 mit Schreiben vom 22.04.1997 folgende Ziele und Grundsätze, die für das Plangebiet relevant sind definiert:

- § 4 Nr. 3 BbgLPIG
Orientierung der Planung auf die Innenentwicklung und Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft
- § 4 Nr. 6 BbgLPIG
Minimierung der Flächeninanspruchnahme bei der Entwicklung von Siedlungsflächen;
Vorrang der Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und Nutzung innerörtlicher Siedlungsflächen.

Die Planungsabsicht wird durch die gemeinsame Landesplanungsabteilung befürwortet.

2.2 Ziele der Flächennutzungsplanung (FNP)

Ein Flächennutzungsplan liegt als Vorentwurf vor. Er befindet sich gegenwärtig in der weiteren Bearbeitung.

Für das Plangebiet sieht der FNP Vorentwurf eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) vor.

Dem Ziel der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes folgt die Gemeinde Prötzel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Grünen Weg“.

2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet.

3. Planungskonzept

3.1 Entwicklung der Planungsüberlegung

Die Grundlagen für die planerischen Lösungsvorschläge sind:

- die bestehenden Gebäudetypologien,
- der Charakter und die Qualität der umliegenden Bebauung,
- geringstmöglicher Eingriff in die bestehende Parzellen- und Eigentumsstruktur.

3.2 Generelle Zielvorstellung

Aufgrund des Bestandes in der näheren Umgebung wurden folgende Zielvorstellungen für die weitere Planung festgelegt:

- Arrondierung (Abrundung) des Siedlungsbereiches
- Die Neubebauung im Plangebiet hat sich an dem bestehenden Charakter der Umgebung zu orientieren, um nicht als Fremdkörper zu wirken. Darum ist grundsätzlich offene Bauweise auszuweisen.
- Es werden Strukturen entwickelt, die eine differenzierte Einfamilienhausnutzung zulassen.
- Es sollte eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung und ein minimierter Erschließungsaufwand erreicht werden.
- Dem Charakter des Wohngebietes entsprechend sind ausreichend PKW-Stellplätze vorgesehen, im Mittel mindestens 1,5 Stellplätze je Grundstück.
- Der Grüne Weg ist als Anliegerstraße (Mischverkehrsfläche) auszubilden und eine 30 km/h-Zone (verkehrsberuhigte Zone) auszuweisen.

3.3 Lösungsansatz

Die planerische Lösung sieht vor, die unbebaute Fläche über den Grünen Weg zu erschließen in welchem auch die Medien untergebracht sind bzw. werden. Aufgrund der Bedeutung dieser Straße wird sie als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgebildet.

Die Bebauungsdichte entspricht der ortsüblichen Bebauung.

In die städtebauliche Lösung wurden die Vorgaben aus den Abstimmungen mit der UNB zur Innenbereichs- bzw. Abrundungssatzung eingearbeitet. Es werden möglichst viele der schützenswerten Bäume erhalten.

Auf den Grundstücken ist ein Baufeld vorgesehen mit einer vorderen Baugrenze in ≥ 5 Metern Distanz zum öffentlichen Straßenraum und einer Tiefe von 20 Metern.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 der BauNVO)

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundfläche und Grundflächenzahl um bis zu fünfzig vom Hundert überschritten werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante Fußboden erstes Vollgeschoß eine Höhe von 0,6 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 und § 18 BauNVO)

4.3 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie z. B. für Veranden, Terrassen, Treppentürme, Aufzugsschächte, Balkone, Erker, Freitreppen und architektonische Gliederungen vor die festgesetzte Baugrenze bis zu 1,50 m zugelassen werden.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet können die Firstlinien der Garagen und Nebengebäude parallel oder senkrecht zur Firstlinie der Wohngebäude zugelassen werden.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1, 2, 3 und 5 BauNVO)

4.4 Sonstige Textfestsetzungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung in ihrer Gestaltung straßensichtig dem Gebäude anzupassen.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Garagen sind nur im Erdgeschoß zulässig.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 12 Abs. 5 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von geschnittenen oder freiwachsenden Hecken (regionaltypische Gehölze) sowie als transparente Zäune ohne Mauersockel bis zu einer Höhe von 1,2 m über Geländeoberfläche zulässig.

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 5 BbgBO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind für die Wohngebäude nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude können auch andere Dachformen zugelassen werden.

Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist grundsätzlich zulässig.

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Die beiden Hälften einer Garage bei Grenzbebauung sind nur in gleicher Bauweise, Höhe , Material- und Farbwahl zulässig.

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

zu begrünende Flächen im privaten Bereich

Pro 30 m² entsprechend § 19 (4) S. 1 BauNVO berechneter zu überbauender Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum standortgerechter heimischer und großkroniger Art 1. Ordnung auf dem jeweiligen Flurstück zu pflanzen.

Auf jedem neuen Baugrundstück ist die hintere Grundstücksgrenze durch Strauchpflanzungen zusätzlich abzugrünen (mindestens 4 Pflanzen auf 10 m).

Pflanzgebote für die privat zu begrünenden Flächen - PFLG 1

Qualität des Pflanzmaterials:

Bäume: Hochstamm, 3 x verschult mit Ballen, 12-14 cm Stammumfang

Sträucher: 2 x verschult, mit Topfballen oder im Container, 60 - 100 cm hoch

Pflanzliste zu PFLG 1 - Gehölze für privat zu begrünende Flächen
Folgende Baumarten sind zulässig:

deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Hänge-Birke	Betula pendula
Spitz-Ahorn	Acer platanoides

und Obstbäume verschiedener Arten

Straucharten der Gärten, z. B. für rahmende Randpflanzungen sind der Pflanzliste zu PFLG 2 - Gehölze für öffentlich zu begrünende Flächen b) Straucharten- zu entnehmen.

zu begrünende Flächen im öffentlichen Bereich

Für die mit der Erschließung des Planungsgebiets verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist pro 30 m² zu überbauender Fläche ein Laubbaum standortgerechter heimischer und großkroniger Art 1. Ordnung entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen.
Die Baumpflanzung erfolgt im Abstand von 8,0 m.

Pflanzgebote für die öffentlich zu begrünende Flächen - PFLG 2

Qualität des Pflanzmaterials:

Bäume: Hochstamm, 3 x verschult mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang

Pflanzliste zu PFLG 2 - Gehölze für öffentlich zu begrünende Flächen

Bäume für Straße „Am grünen Weg“

a) Baumarten

deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Hänge-Birke	Betula pendula
Spitz-Ahorn	Acer platanoides

b) Straucharten

deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Feldahorn	Acer campestre
Kanad. Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Knorpelkirsche	Cornus mas
Roter-Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Gemeiner Efeu	Hedra helix
Schwarzgr. Linguster	Lingustrum vulgare „Atrovirens“
Tatar. Heckenkirsche	Lonicera tatarica
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum „Atrorubens“

c) Bodendecker

deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Hosta	Hosta fortunei
Kleines Immergrün	Vinca minor

Wege- und Platzflächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Alle geplanten Wege- und Platzflächen sind bis auf die Fahrspuren mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Versiegelungen mit Asphalt und Beton sind unzulässig.

Regenwasserversickerung gemäß Paragraph 9 (1) Nr. 20 BauGB

Niederschlagswasser der Wege- und Platzflächen ist über die Grünflächen zu versickern. Das Wasser der Dachflächen von Gebäuden ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Anfallendes Niederschlagswasser der Straßen „Am grünen Weg“ ist den angrenzenden Versickerungsmulden zuzuführen.

Begründungen zu den grünordnerischen Festsetzungen

Mit den beabsichtigten Neubauten einschließlich der Nebenanlagen werden bisher unversiegelte Flächen durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 BauNVO überdeckt. Dadurch gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Die neu zu errichtenden Gebäude werden an relativ exponierter Stelle stehen. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild werden nachhaltig beeinträchtigt.

Die Pflanzung der Bäume trägt dazu bei, die Gebäude in die Landschaft einzubinden. Die Bäume werden pro Stück außerdem ca. 15 Jahre nach Pflanzung Tieren und Pflanzen Habitate in annähernd gleicher Größenordnung wie 30 m² bisher unversiegelter, bewachsener Fläche bieten. Ihre Pflanzung kann deshalb gleichzeitig als Ersatzmaßnahme für die Versiegelung von 30 m² Gartenland gewertet werden.

Aus derzeit noch nicht erkennbaren rechtlichen oder tatsächlichen Gründen kann jedoch die Pflanzung der Bäume teilweise oder insgesamt ausgeschlossen sein. Daher kann entsprechend § 15 (1) BbgNatSchG eine Ausgleichsabgabe festgesetzt werden.

4.6 Baugrenzen

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, daß das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ausgenutzt werden kann.

Die dem Straßenraum zugewandten Baugrenzen stellen entlang der Straße einen baufreien Raum von ≥ 5 m sicher. Die rückwärtigen Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 20 m zur vorderen Baugrenze.

4.7. Nebenanlagen

Der weitestgehende Ausschluß von Nebenanlagen zwischen vorderer Baugrenze und öffentlichem Straßenraum ermöglicht eine durchgängige Anlage und Gestaltung von Vorgärten.

4.8 Stellplätze und Garagen

Garagen zweier benachbarter Grundstücke, die an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind als bauliche Einheit zu errichten.

Für jede Wohnung ist ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück zu erstellen. Die Zufahrten zu den Carports oder Garagen gelten als Stellplätze.

Die Versiegelung der Grundstückszufahrten und der Wege auf den Grundstücken mit Beton oder Asphalt ist unzulässig.

Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten zu Garagen sind wenn möglich auf Fahrspuren zu begrenzen, um den Versiegelungsgrad aller neuen Baugrundstücke auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Ein Ziel der vorliegenden Bebauungsplanung ist die Festlegung von Gestaltungskriterien für bauliche Anlagen, Freiflächen und Einfriedungen. Dadurch soll sichergestellt werden, daß das vorgegebene Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches erhalten bleibt und die wesentlichen Gestaltungsmerkmale auch im Falle einer Neubebauung Anwendung finden.

Die Einfriedung der Parzellen prägt besonders in Einfamilienhaussiedlungen maßgeblich das Gemeindebild. Somit wurde beschlossen, diese mögliche Vielfalt durch Festsetzungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Erfahrungsgemäß sind Regelungen zu Einfriedung besonders sensibel zu handhaben, aber zur einheitlichen Gestaltung eines Wohngebietes unerlässlich. Als Abgrenzung zum Straßenraum gibt

es zur Zeit zwei verschiedene Varianten, ohne daß eine Gestaltungsregelmäßigkeit erkennbar wird.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine weitgehende Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen, Nebengebäuden und sonstigen Nebenanlagen vorgenommen worden. Die hierdurch gesicherten Freiflächen sind nach Landesbauordnung gärtnerisch anzulegen.

Anhang

I. Verfahrensablauf

II. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO-

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V. mit Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II, S. 885, 1124).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (Bbg.BO) vom 1. Juni 1994, berichtigt 1. August 1994

(GVBl. II, S. 126, ber. S. 404)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen

Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung vom 25.04.1994 (GVBl. II/94 S. 314)