BEBAUUNGSPLAN "EISBERGSTÜCKE"

DER GEMEINDE FAHRLAND / KREIS POTSDAM-MITTELMARK

IN DER FASSUNG DER 2. ÄNDERUNG

PROJEKTENTWICKLER:
E O F ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT FAHRLAND mbH 14476 FAHRLAND

PLANVERFASSER:
SCHRAML+PARTNER ARCHITEKTEN SCHLOSSTR.65 14059 BERLIN

BERLIN, 14.10.1998

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugGB, § 4, 16, 17, 19, 20 BauNVO)

a) Das Gebiet ist nach § 9 BauBG in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

b) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl liegt bei 1,2.

c) Entsprechend den Planeintragungen sind im Baugebiet zulässig

I höchstens ein Vollgeschoß
II höchstens zwei Vollgeschosse
III höchstens drei Vollgeschosse

2. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung sind folgende Bauweisen nach § 22 BauNVO zulässig:

a) Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die bei Doppelhausbebauung zwischen zwei Haushälften verlaufende Grundstücksgrenze ergibt sich aus den Baugrenzen.

b) Offene Bauweise, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Im abgegrenzten Bereich entlang der Hauptstraße im Westen sind Doppel- oder Reihenhäuser zulässig. Im Falle der Reihenhausbebauung entfallen die Baugrenzen und Garagenflächen entlang der überbauten Grundstücksgrenze.

c) Offene Bauweise, Reihenhausbebauung. An den zentralen Plätzen an der Haupterschließungsstraße ist nur Reihenhausbebauung möglich.

d) Die Möglichkeit der ausnahmsweise Abweichung (vgl. Begründung Nr. 8) von der festgelegten Bauweise muß im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

3. Stellung der Bauten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a) Die Hauptrichtung zusammenhängender Hauskörper muß entweder first- oder giebelständig zu dem dem Grundstücksbereich zugeordneten Straßenabschnitt liegen. Bei gekrümmter Straßenführung gilt als Richtung die mittlere Richtung (Tangente in der Mitte) des dem Grundstück zugeordneten Straßenbogens.

b) Die Richtungen der wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den Hauptfirstrichtungen der Gebäude zu erstellen.

4. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

a) Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (OK-EG-FFB) darf maximal 0,60 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt liegen. Überschreitungen sind als Ausnahme zulässig, wenn sie durch hochstehendes Grundwasser zwingend erforderlich sind; in diesem Fall ist das Gelände entsprechend aufzuschütten.

b) Auffüllungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 0,7 m über bzw. unter den natürlichen Geländeverlauf möglich. Ausgenommen sind Abböschungen vor Kellerfenstern bis zu 1,5 m Tiefe und 6 qm Fläche.

c) Die Traufhöhe der 1 1/2 -geschossigen Häuser darf nicht höher als 3,8 m über OK-EG-FFB liegen. Bei mehrgeschossigen Häusern erhöht sich diese zulässige Höhe um maximal 3 m pro Geschoß. Garagen dürfen 2,5 m Traufhöhe nicht überschreiten.

5. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 und § 23 BauNVO)

a) Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

b) Gartenlauben, Gerätehäuschen o. ä. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht aus festem Mauerwerk und nicht mit flächigem Betonfundament. Sie dürfen nicht größer als 10 m? Grundfläche sein und maximal 2, 3 m Traufhöhe mit Sattel- oder Pultdach haben. Begrünte Dächer sind hier erwünscht.

c) Pergolen sind aus Holz oder Metall zulässig.

d) Freistehende Mülltonnenboxen sind nicht zulässig.

6. Stellplätze, Garagen und Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 21 a BauNVO)

a) Garagen dürfen auf der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Vor den Garagen ist eine Fläche zur Straße von mindestens 5 m freizuhalten.

b) Es ist der überwiegende Bau von Carports erwünscht.

c) Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge mit mehr als 3,5 Tonnen Gewicht oder deren Anhänger sind unzulässig.

d) Bei Reihenhausbebauung entlang der westlichen Hauptstraße können hier die Kellergeschosse als Tiefgaragen ausgebaut werden.

e) Einfahrten können bei Einzelhäusern 3 m breit sein, die bei Doppelhäusern nebeneinanderliegenden zwei Einfahrten insgesamt 6 m.

7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 15, § 23 BauNVO)

a) Nicht überbaubar sind die Flächen außerhalb der im Plan eingezeichneten Baugrenzen. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

b) Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von erforderlichen Stellplätzen, notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen bis 25 m? zulässig.

c) Als Beläge für die Befestigung der Grundstückseinfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen sind alle nicht vollständig versiegelnden Materialien zulässig: Naturstein, Klinker, Betonsteine und -platten, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Nicht zulässig sind: Beton- und Asphaltdecken o. ä. und Betonverbundsteine sowie stark getönte (Gelb-, Rot-, Violettausprägungen etc.) Betonmaterialien und Kunststeine.

Die Gestaltung der Einfahrtsbereiche sollte möglichst mit der Ausbildung der öffentlichen Straßenräume abgestimmt werden.

8. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen
(§ 12 BauO und § 83 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

8.1. Hausfassaden

a) Die Außenwände der Häuser können in Ziegelmauerwerk (Farbton rot bis rotbraun) oder in verputztem Mauerwerk erstellt werden. Soweit mit Feuerschutzbestimmungen vereinbar können sie auch in Holz ausgeführt sein. Nicht erlaubt sind Ornamentputze, Verkleidungen mit Kunststoff- oder Eternitelementen sowie aus keramischem Material.

Die verputzten Fassaden müssen weiß oder pastellfarben gestrichen werden. Grelle Anstriche sind als Ausnahmefall genehmigungspflichtig.

b) Glasanbauten zur Nutzung der passiven Solarenergie sind erwünscht. Wintergärten sind als Holz-, Metall- und Glaskonstruktion zulässig.

c) Aus der Fassade herausragende Gebäudeteile wie Balkone und Wintergärten dürfen die festgelegte Baugrenze überschreiten.

8.2. Dachflächen

a) Dachform
Die Dächer sind als Formen des Sattel- und Halb/Krüppelwalmdaches bzw. als Walmdach auszuführen, wobei die Dachneigung für beide Dachhälften gleich sein muß und der First mittig liegt. Garagen sind mit Sattel- und Pultdächern abzudecken.

b) Dachneigung
Die Dachneigung darf bei allen Gebäuden nicht unter 35 Grad und nicht über 50 Grad betragen.

c) Baustoffe
Die Hausdächer sind mit Dachziegeln oder Dachbetonsteinen in rotem bis rotbraunem oder grauem bis anthrazitfarbenem Farbton auszuführen; erwünscht ist die Verwendung einer regionaltypischen Ziegelform.

Bei Garagen, Gartenhäusern und Carports ist auch der Einsatz von Dachbegrünungen erwünscht. Gartenhäuschen und Carports können auch mit Metall-, Holzmaterial oder Dachpappe abgedeckt werden.

d) Gauben und Dachfenster
Gauben sind generell zulässig. Der Minimunabstand zwischen den Gauben beträgt 1,5 m, das Gleiche gilt für Dachfenster; der Abstand zum Ortgang darf in beiden Fällen 1,5 m nicht unterschreiten.

Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten liegenden Dachfenster oder Gauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

Größere Fenster-/Glasflächen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich als solarenergetisch sinnvoll nachweisen lassen.

e) Solarelemente
Das Anbringen von Kollektoren und anderen Geräten zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist zulässig.

9. Einfriedungen

a) Als straßenseitige Einfriedungen sind Hecken, Drahtzäune und Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Nicht zulässig sind Holzzäune mit waagerechter Lattung, Jägerzäune o. ä., außerdem Mauern, schmiedeeiserne Zäune sowie Zäune mit durchgehendem Bodensockel. Die Zäune dürfen maximal 1,0 m hoch sein.

b) Zwischen zwei Grundstücken dürfen auch bis 2,0 m hohe Pergolen, Holzwände o. ä. als Sichtschutz errichtet werden. Ihre Länge darf jedoch nicht mehr als ein Drittel der gemeinsamen Grundstücksgrenze betragen.

10. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend der Planzeichnung zu gestalten. Hierbei sind je nach Flächenfunktion nur folgende Oberflächen zugelassen:

- **Fuß-/Radwege**
  Wassergebundene Decke Platten-, Pflasterbeläge (Beton und Naturstein), Klinker, Rasenwege
- **Parkflächen**
  Steckkiesel, Rasengitterstein, Rasenpflaster, Schotterrasen
- **Mischflächen auf Wohn- und Ringstraßen**
  Platten- und Pflasterbelag (Beton und Naturstein), Asphalt
- **Fahrbahn Haupterschließungsstraße**
  Asphalt, Pflasterbelag
- **Platzaufweitungen der Haupterschließungsstraße**
  Platten- und Pflasterbelag (Beton und Naturstein), Asphalt

11. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Funktion zu gestalten. Im Planungsgebiet sind dies: Kinderspielplätze, Plätze innerhalb der Wohngebietsgruppen, Pflanzstreifen entlang der Straßen, extensive Grünflächen, Gehölzpflanzungen. Über den Rahmen des Bebauungsplanes hinausgehende detaillierte Aussagen zur Gestaltung dieser Flächen erfolgen durch einen Grünordnungsplan für das Gebiet.

Die Anlage der verkehrsbegleitenden Grünflächen erfolgt nach genauen Maßgaben der Grünordnungsplanung mit Ruderalpflanzenmischungen, Gras-Kraut-Mischungen, Baum- und Strauchpflanzungen.

12. Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

a) Zur Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers werden in der öffentlichen Grünfläche Gräben und Teiche angelegt, entlang der Straßen werden offene Rinnen oder Regenrohre geführt.

b) Sämtliches Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken, das dort nicht auf der Gartenfläche versickert oder innerhalb des Hauses (z. B. Toilettenspülung) genutzt wird, muß den Regenablaufgräben zugeführt werden.

Dies gilt ebenso für den Oberflächenabfluß von den Wohnstraßen. Die Gullis müssen hierfür mit Ölabscheidern ausgestattet werden.

c) Das Abflußwasser von der Hauptstraße im Westen und der zentralen Haupterschließungsstraße ist in das Kanalnetz einzuleiten.

13. Wärmeversorgung, Maßnahmen zur Luftreinhaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet dürfen feste und flüssige Brennstoffe nicht zur Brauchwassererwärmung und Heizung verwendet werden.

Sämtliche Gebäude im B-Plan-Gebiet werden an das Wärmenetz der neuen Heizzentrale angeschlossen.

14. Bauökologie (nicht verpflichtende Empfehlung)
Hinweise in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 8 BNatG)

a) Bei der Planung der einzelnen Häuser soll auf eine heizungsenergetisch günstige Raumanordnung und Fenster-/Glasflächenorientierung geachtet werden (Wintergärten als Sonnenfallen auf der Südseite, Dämmung der Nordseite z. B. auch durch Fassadenbegrünung).

b) Es sollte auf eine energiesparende technische Ausstattung geachtet werden.

c) Es sollte auf eine wassersparende technische Ausstattung (z. B. dosierende Armaturen) mit nach Möglichkeit getrenntem Trink- und Brauchwasserleitungssystem, geachtet werden. Insbesondere sollte die Anlage von gemeinschaftlich nutzbaren Zisternen oder - bei Reihen- und Doppelhäusern - Brauchwasser angestrebt werden.

d) Die Wahl der Baumaterialien (auch Farben) sollte umsichtig erfolgen, wobei sowohl gesundheitliche Aspekte, als auch ökologische beachtet werden sollten. Wünschenswert ist v. a. die Verwendung von Recyclingmaterial (Ziegel, Isofloc) und recyclierbarem Material. Dadurch sollte bereits in der Bauphase die Anhäufung großer (Sonder-) Müllmengen vermieden werden.

Hinweise

1. Die Höhe der OK-EG-FFB (Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens) wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

2. Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muß die Farbgestaltung ersichtlich sein.

3. Im Baugenehmigungsverfahren können zu den einzelnen Grundstücken Grüngestaltungspläne gefordert werden.

4. Sollten während der Bauarbeiten historische Funde angetroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

5. Sollten während der Baumaßnahmen Munitionsteile angetroffen werden, so ist unverzüglich das Bauamt Fahrland zu verständigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. DIE GEMEINDEVERTRETUNG FAHRLAND HAT IN IHRER SITZUNG AM 18.06.1998 DIE VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 13 BauGB BESCHLOSSEN.

NEU FAHRLAND, DEN 20.10.98

AMTSDIREKTOR Moritzen — BÜRGERMEISTER (Wartenberg) Vors. d. GV

2. DIE VON DER ÄNDERUNG BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND MIT SCHREIBEN VOM 08.07.1998 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME INNERHALB VON EINEM MONAT AUFGEFORDERT WORDEN.

NEU FAHRLAND, DEN 20.10.98

AMTSDIREKTOR Moritzen

3. DEN BETROFFENEN BÜRGERN WURDE IM RAHMEN EINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES VOM 24.07. - 24.08.1998 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN, IM "AMTSBLATT FÜR DAS AMT FAHRLAND" NR.7 AM 15.07.1998 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

NEU FAHRLAND, DEN 20.10.98

AMTSDIREKTOR Moritzen

4. DIE ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN ERFOLGTE IN DER SITZUNG DER GEMEINDEVERTRETUNG AM 14.10.1998. DAS ERGEBNIS WURDE MITGETEILT.

NEU FAHRLAND, DEN 20.10.98

AMTSDIREKTOR Moritzen

5. DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, WURDE AM 14.10.1998 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN, DIE BEGRÜNDUNG WURDE GEBILLIGT.

NEU FAHRLAND, DEN 20.10.98

AMTSDIREKTOR Moritzen — BÜRGERMEISTER (Wartenberg) Vors. d. GV

6. DIE VERWENDETE PLANUNTERLAGE ENTHÄLT DEN INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE PLANUNGSRELEVANTEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH. SIE IST HINSICHTLICH DER PLANUNGSRECHTLICHEN BESTANDTEILE GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGUNG DER NEUZUBILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

Fahrland 13.10.98 (ORT, DATUM) — (UNTERSCHRIFT VERMESSER)

Bernd K... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

NEU FAHRLAND, DEN 22.10.98

AMTSDIREKTOR Moritzen

8. DIE BEKANNTMACHUNG ÜBER DAS INKRAFTTRETEN DER SATZUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ERFOLGTE GEMÄSS §10 BauGB ORTSÜBLICH DURCH VERÖFFENTLICHUNG IM "AMTSBLATT FÜR DAS AMT FAHRLAND" NR. 11 AM 16.11.98

NEU FAHRLAND, DEN 18.11.98

AMTSDIREKTOR Moritzen

9. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung wird hiermit am 07.12.2000 ausgefertigt.

Neu Fahrland, den 07.12.2000

Vorsitzender d. Gemeindevertretung (Wartenberg) — Amtsdirektor Moritzen

10. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 15.12.2000 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Fahrland bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Neu Fahrland, den 21.12.2000

Amtsdirektor Moritzen