

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

"AM KÖNIGSWEG"



A handwritten signature in black ink, located to the right of the second seal.

KREIS Potsdam
GEMEINDE Fahrland
BEBAUUNGSPLAN "Am Königsweg"

BEURKUNDUNG

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt:

Bebauungsplan gefertigt:

Ingenieurbüro Hermann Laistner
Rosenstraße 6, W-7089 Lauchheim
Lauchheim, den 23. April 1992

Die Gemeinde Fahrland
Fahrland, den 23. 04. 1992

Die Entwicklungsgesellschaft Fahrland
Fahrland, den 23. 04. 1992

VERFAHREN NACH BauGB



EGF STADTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
FAHRLAND
Kreismt 014 02 17 Fahrland
Telefon 00 37 33 53 / 010 · Telex 036 / 89 60 93 45

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

..... 20. 02. 1992

BÜGERBETEILIGUNG

..... 04. 05. - 06. 06. 1992

BEKANNTMACHUNG DER

ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

..... 24. 04. 1992

BESCHLUSS ÜBER ANREGUNGEN UND BEDENKEN

..... 23. 07. 1992

SATZUNGSBESCHLUSS

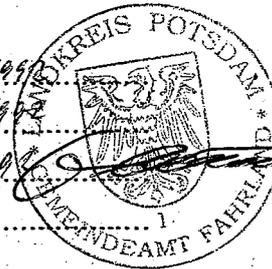
..... 23. 07. 1992

GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

ANMERKUNGEN UND ÄNDERUNGEN



In Ergänzung der Planfarben, Planzeichen und Planeinschriebe wird gemäß § 8 und § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986/25.7.1988, zuletzt ergänzt durch § 246 a (Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990), der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990, des Gesetzes über die Bauordnung Brandenburg (BauO) vom 20. Juli 1990, der Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§§ 8 und 9 BauGB sowie BauNVO)

1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung:
(§ 4 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET **WA**

MISCHGEBIET **MI**

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF - KINDERGARTEN

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung:
(§§ 16 bis 21a BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben (siehe Lageplan)

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse:
(§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben

Es bedeuten:

- | | |
|------------|------------------------------|
| I | -geschossig als Höchstgrenze |
| II | -geschossig als Höchstgrenze |
| III | -geschossig als Höchstgrenze |
| IV | -geschossig als Höchstgrenze |
| V | -geschossig als Höchstgrenze |

1.1.4 Grundflächenzahl: (GRZ)
(§ 19 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften

Es bedeuten:

- 0,3 Die Überbauung von 0,3 qm Grundfläche
je qm Grundstücksfläche ist zulässig
- 0,4 Die Überbauung von 0,4 qm Grundfläche
je qm Grundstücksfläche ist zulässig

1.1.5 Geschoßflächenzahl: (GFZ)
(§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften

Es bedeuten:

- 0,5 Die Errichtung von 0,5 qm Geschoßfläche
je qm Grundstücksfläche ist zulässig
- 0,8 Die Errichtung von 0,8 qm Geschoßfläche
je qm Grundstücksfläche ist zulässig
- 1,2 Die Errichtung von 1,2 qm Geschoßfläche
je qm Grundstücksfläche ist zulässig

1.1.6 Höhenlage der Gebäude
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Plan eingeschriebene Höhenlage der Erdgeschoß-
fußbodenhöhe [EFH] ist einzuhalten.

Sofern keine Höhen vorgeschrieben sind, ist die Höhenlage
in Bezug zum bestehenden Gelände, den Straßen und den Ein-
richtungen der Ver- und Entsorgung nachzuweisen.

1.2

BAUWEISE:

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

Entsprechend den Planeinschriften

Es bedeuten:

- o** offene Bauweise,
gemäß § 22 Abs.2 BauNVO
- RH** Reihenhaus, geschlossene Bauweise
gemäß § 22 Abs.3 BauNVO
- a** abweichende Bauweise,
gemäß § 22 Abs.4 BauNVO
ohne Beschränkung der Gebäudelängen

1.3

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Soweit im Plan festgesetzt, ist die im Bebauungsplan durch Pfeile festgelegte Stellung der baulichen Anlagen einzuhalten.

1.4

NEBEN- UND GEMEINSCHAFTSANLAGENANLAGEN

1.4.1

Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.2

Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 3 Nr. 22 BauGB und §11 BauO)

Stellplätze und Garagen werden als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, im Bereich des Geschoßwohnungsbaues als Gemeinschaftstiefgarage.

1.5 SICHTFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehinderten Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen etc. dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1 öffentliche Verkehrsflächen:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den Planeinzeichnungen als Fahrbahnen, öffentliche Parkplätze im Straßenraum, Gehwege, Verkehrsgrünflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind die Anliegerstraßen "C, D und E" ausgewiesen, die dem Fahr- und Fußgängerverkehr gleichwertig dienen (Zeichen 325 StVO).

1.6.2 private Verkehrsflächen:

Die Wohnwege sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (s.o.) als private Verkehrsflächen ausgewiesen [s. Schraffurrichtung auf dem Plan].

Die straßenunabhängigen Fußwege sind teilweise als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Parkflächen:

Die privaten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu bauen (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine).

Wassergebundene Decken sind nicht zugelassen.

1.7

GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und § 9 Abs. 6 BauGB)

Die mit einem Geh- und Leitungsrecht versehenen Flächen sind zugunsten der Versorgungsträger für die Herstellung, Unterhaltung und Betreibung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesichert. Dies betrifft das Gasversorgungsunternehmen, das für die durch den südlichen Teil des Gebietes verlaufende Gasleitung zuständig ist, sämtliche Ver- und Entsorgungsunternehmen, die den Infrastrukturkanal gemeinsam nutzen (s. 2.6) und die Gemeinde.

Den Versorgungsträgern steht ein Betretungsrecht zu.

Ebenfalls ist ein Recht enthalten, die Leitungen zu warten, zu reparieren, auszuwechseln sowie die Wasserläufe zu unterhalten.

In den Fällen, wo das Geh- und Leitungsrecht durch bebaute Flächen verläuft, bezieht es sich ausschließlich auf den Bereich unterhalb des Erdgeschosses sowie den Zugang.

1.8

GRÜNFLÄCHEN

1.8.1

Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan als Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind im Sinne der Landespflege (Naturschutz und Erholung) zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Zu entwickeln sind auf den Grünflächen Aufwaldungen und Gebüschgruppen mit heimischer, standorttypischer Artenzusammensetzung entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes.

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Erholung.

1.8.2 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Flächen über den Gemeinschaftszisternen, einige Flächen an den Gemeinschaftsgaragen sowie Flächen zwischen Wassergraben und Hauptstraße sind als private Grünflächen festgesetzt.

1.9 FLÄCHEN ZUM ERHALT UND ZUM ANPFLANZEN
VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

1.9.1 Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Darstellung flächenhaft mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind nur Laubgehölzarten.

1.9.2 Pflanzgebot für Einzelbäume
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebieten für Einzelbäume sind einheimische Laubbäume 1. Ordnung als Hochstämme (Kronenan-satz mind. 1.80 m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.9.3 Pflanzgebot für private Grünflächen:
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Lageplan festgelegten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Darstellung mit standortgerechten, einheimischen Büschen und Bäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Auf den Grundstücken ist je 200 qm Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum 1. Ordnung, einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro Grundstücksfläche sind mindestens 40% der Fläche unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

Die Flächen hinter und neben den Gemeinschaftsgaragen sind für die Wandbegrünung zu bepflanzen.

1.9.4 Flächen zur Erhaltung der Bepflanzung

(39 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Für die im Südwesten des Plangebietes befindliche Mulde wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

1.10 BÖSCHUNGEN AN ÖFFENTLICHEN STRAßEN UND WEGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die bei der Anlage von öffentlichen Straßen und Wegen entstehenden Böschungen und unterirdische Stützbauwerke sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen zu dulden.

Ebenfalls zu dulden sind straßenbegleitende Gräben, die durch private Grünflächen verlaufen (s. 1.7).

1.11 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gelten folgende Festsetzungen:

- die Flächen werden nicht landwirtschaftlich genutzt.
- Eingriffe (einmalige und sporadische) dürfen lediglich dem Erhalt, der Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft dienlich sein.
- die Flächen sind von einer Erschließung durch Wege freizuhalten.
- der Strukturreichtum auf den Flächen ist entsprechend der Gegebenheiten des Standortes zu mehren.
- die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen für die Flächen sind verbindlich.

1.12. GESCHOSSE FÜR SOZIALEN WOHNUNGSBAU

(§ 9 Abs. 1 Nr.6, 7 und Abs. 3; § 31 Abs. 1 BauGB,
§1 Abs.7 und Abs.8 BauNVO)

Die im Bereich des Geschößwohnungsbaues festgesetzte
Geschößzahl kann um ein Vollgeschoß erhöht werden
[Zahl in Klammern], wenn dieses Geschöß nach den Bestimmungen
des sozialen Wohnungsbaues errichtet wird.

1.13. AUSSCHLUß DER VERWENDUNG FOSSILER BRENNSTOFFE /
FERNWÄRMEANSCHLUBZWANG

(§ 8 Abs. 1 Nr. 23 BauGb i.V.m.dem BImSchG /
Kommunales Abgaberecht, Gemeindeordnung)

Für das gesamte Bebauungsplangebiet wird festgesetzt, daß
Kohle, Koks und Heizöl nicht zur Heizung oder
Brauchwassererwärmung verwendet werden dürfen.

Die Gemeinde behält sich vor, für das Gemeindegebiet ein
Anschlußgebot für Fernwärme als Satzung zu beschließen.

1.14. FLÄCHEN FÜR DIE ENTSORGUNG

(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauBB)

Im Plangebiet sind zwei Flächen festgesetzt, die für die Entsorgung
(Abwasserpumpanlage und Fläche für die Sammlung von Recycling-
stoffen) genutzt werden können.

Das von den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser
ist in Zisternen zu sammeln. Die Zisternen können für mehrere
Gebäude gemeinschaftlich genutzt werden und sind als Fläche
für Abwasser festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich nur
auf die unter der Erdoberfläche liegende Zisterne in der Mitte
der Hausgruppen. Die Oberfläche ist als Grünfläche ausgewiesen.
Das überschüssige Wasser wird über einen Überlauf zur Versickerung
gebracht.

Bei größeren baulichen Anlagen (Geschoßwohnungsbau) ist das überschüssige Regenwasser aus den Zisternen den offenen Wassergräben zuzuführen. Flächen, auf denen mit Verschmutzung gerechnet werden muß, sind in das Schmutzwassersystem zu entwässern.

1.15 FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNG

(§ Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Plangebiet sind zwei Flächen festgesetzt (s. 1.14), die der Versorgung für die Fernwärme und Energieversorgung dienen.

1.16 FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Am Nordrand des Plangebietes wird eine Fläche für die Forstwirtschaft angrenzend an das bestehende Waldstück festgesetzt.

1.17 FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNG

(§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im Bereich östlich der "Straße D" wird das vorhandene Gelände zum Schutz des Grundwassers um ca. zwei Meter angeschüttet.

2

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 83 BauO Brandenburg vom 20. Juli 1990;
§ 1 (6) BauVorl-/BauPrüf-/ÜbAO vom 13. Aug. 1990)

2.1

Gebäudehöhen:

(§ 83, Abs. 1, Nr. 1, BauO)

I-geschossige Bauweise: max. 4,00 m

II-geschossige Bauweise: max. 7,00 m

III-geschossige Bauweise: max. 10,00 m

IV-geschossige Bauweise: max. 13,00 m

V-geschossige Bauweise: max. 16,00 m

(Die Höhen sind jeweils zwischen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut zu messen).

2.2

Dachform und Dachneigung:

(§ 83, Abs. 1, Nr. 1, BauO)

Zulässig für Wohngebäude sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30-35 Grad. Dachausschnitte und -gauben sind allgemein zulässig.

Für Garagen sind Sattel- Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 - 35 Grad zulässig.

Im Bereich des Geschoßwohnungsbaues sind Mansardendächer mit einer Dachneigung von 75 und 15 Grad zugelassen.

2.3

Äußere Gestaltung:

(§ 12 BauO)

Im Planungsgebiet ist Dachbegrünung erwünscht.

Bei Dächern ohne Dachbegrünung ist als Dachfarbe nur rot, rötlich oder rotbraun zugelassen. Diese Farbvorgabe gilt nicht bei Mansardendächern

Bei den Garagen sind Flachdächer sind ausgeschlossen (s.o.).
Die Garagen sind an den Rück- und Seitenwänden zu begrünen.

2.4 Niederspannungsfreileitungen:

(§ 83 Abs.1 BauO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

2.5 Grünplanung und Gestaltung unbebauter Flächen

(§ 83 Abs. 1 BauO)

2.5.1 unbebaute Flächen:

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Die Wasserundurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränkende Befestigungen, wie Asphaltierung, sind nur zulässig, soweit ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.

2.5.1 Grünplanung

(§ 1 (6) BauVorl-/BauPrüf-/ÜbAO)

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Durchführung der Anlage privater Grünflächen sind Freiflächengestaltungspläne anzufertigen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Für die Artenauswahl ist der Grünordnungsplan mit Pflanzvorschlägen zu beachten.

2.5.2 Einfriedungen

(§ 10 und § 83 Abs. 1 Nr. 4 BauO, § 1 (6) BauVorl-/BauPrüf-/ÜbAO)

Als äußere Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken, Holzzäune und Natursteinmauern zugelassen. Maschendrahtzäune sind zulässig, wenn sie hinter Hecken oder Holz- und Steineinfriedungen errichtet werden und niedriger als diese sind.

2.6 Infrastrukturkanal

Alle Leitungen der Ver- und Entsorgung, insbesondere der Schmutzwasserentsorgung, Fernwärme, Elektroversorgung und Telekommunikation sind in einem Infrastrukturkanal zu verlegen.

3 HINWEISE

3.1 Gründungstiefe / Grundwasserabsenkung

Aus Boden- und Wasserschutzgründen dürfen die Fundamente aller baulichen Anlagen nicht tiefer als 4,00 m unter der derzeitigen Geländeoberfläche gegründet werden.

Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

3.2 Bodenfunde

Sollten während der Baumaßnahmen historische Funde angetroffen werden, ist unverzüglich das Bürgermeisteramt Fahrland zu verständigen.

3.3 Erdaushubverwertung

(AbfG §§ 1a, 3(2); BauGB §§ 1(5), 9(6), 9 (1)17, 20 und 202)

Bei allen Baumaßnahmen ist der anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück unterzubringen. Eine Aushubbilanz ist mit den Bauvorlagen einzureichen.