

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM STEINEBERG"

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 17.05.1990 (BGBl. I, S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) vom 20.06. 1990 (GBl. der DDR, S. 739) in der Fassung des § 246 a BauGB.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 25.06.1992 (GVBl. I, S. 208).
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl. I, S. 929).
- Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 17.05.1990 (GBl. der DDR I, S. 255) geändert durch Artikel 2 LandesorganisationsG Bbg vom 25.04.1991 (GVBl., S. 151) durch Gesetz über Kommunale Gemeinschaftsarbeit vom 19.12.1991 (GVBl., S. 685) und durch das LandesabfallvorschriftG vom 20.01.1992 (GVBl., S. 16).

Die Gemeinde trifft gemäß § 9 BauGB, den Vorschriften der Baunutzungsverordnung sowie der Planzeichenverordnung Festsetzungen. In Ergänzung der Festsetzungen durch Zeichnungen, Farben, Schrift und Text in der Planzeichnung gelten die nachfolgenden Festsetzungen.

Dieser Textteil hat nur in Verbindung mit der Planzeichnung Gültigkeit.

II. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

1. Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt. Das Plangebiet grenzt im Westen an die bestehende Wohnbebauung von Genshagen und im Süden an die Ludwigsfelder Straße. Im Nordwesten wird es durch den Brandenburg Park begrenzt. Im Nordosten grenzt es an die bestehende B 101.

2. Fläche

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 18,5 ha.

III. Festsetzungen

Das Plangebiet ist in Bereiche (Baufenster) unterteilt, die beziffert sind. Für die einzelnen Bereiche gelten unterschiedliche Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Textteil ergeben. Die Baufenster tragen die Bezifferung WA₁ bis WA₁₆.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 2, 4 BauNVO).

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß Planeinschrieb

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen. Ausnahmsweise zulässig sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO erwähnten Einrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Maßgebend sind nur Vollgeschosse nach § 2 Abs. 4 BauO.

- die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO).
- die Geschößflächenzahl (GFZ, § 20 BauNVO).
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Traufhöhe für Wohngebäude beträgt 6,50 m. Die Firsthöhe darf 12,50 m nicht überschreiten. Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante des Fußbodens des untersten Vollgeschosses.

3. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Traufhöhe der Garagen darf 3,00 m und die Firsthöhe 6,00 m nicht überschreiten. Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße. Garagen dürfen nur in Erdgeschoßhöhe errichtet werden. Entlang der Ludwigsfelder Straße sind Garagen auch im Untergeschoß zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Als Bauweise wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, soweit die Planzeichnung nichts anderes vorsieht, offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO angeordnet.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt durch Baulinien und Baugrenzen.

6. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen gliedern sich in:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, befahrbarer Wohnweg (Planzeichen 17)
- Erschließungsstraßen (Planzeichen 12). Diese sind als verkehrsberuhigter Bereich für den Mischverkehr von Fußgängern, Radfahrern und KFZ-Verkehr vorgesehen.
- Fuß- und Radwege (Planzeichen 18).

7. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Durch Planeinzeichnung sind die Pflanzgebote festgesetzt. Entsprechend den Planeinschriften sind hochstämmige klein- und großkronige Laubbäume, Hecken sowie private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 a BauGB) zu errichten. Bäume, Hecken und Pflanzen sind

dauerhaft zu unterhalten und durch gleichartige Pflanzen (Bäume) zu ersetzen, falls sie eingehen.

Garagenwände und sonstige bauliche Nebenanlagen müssen durch rankende Gewächse eingekront werden.

Die Vorgärten dürfen zur verkehrlichen Erschließung überquert werden.

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

Durch Planeinschrieb sind die Richtungen der baulichen Anlagen festgesetzt. Die eingezeichneten Richtungen sind verbindlich.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude darf max. 0,50 m über der Fahrbahnmittle der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, die das Grundstück erschließt. Sofern ein gesonderter Fußweg besteht, ist dessen Oberfläche maßgeblich.

Für die Gebäude, die über die Ludwigsfelder Straße erschlossen sind, liegt die Erdgeschoßfußbodenhöhe max. 3,00 m über der Fahrbahnmittle der Ludwigsfelder Straße.

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

Stützmauern, Sichtschutzanlagen, Pergolen sind gemäß § 23 Nr. 5 BauNVO in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit auf diesen Flächen kein Pflanzgebot besteht. Andere Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 83 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 4 BauO/§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform, Dachneigung

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Dachformen und -neigungen sind verbindlich. Garagen sind, sofern sie nicht unter dem Dach des Hauptkörpers errichtet, als Dachterrassen genutzt oder als bepflanzten Dächern ausgeführt werden, mit Satteldächern zu versehen.

Es bedeuten:

- SD = Satteldach

- WD = Walmdach

2. Dachgestaltung

Die Dachdeckung der Gebäude ist in Dachpfannen, Betondachsteinen oder Blech auszuführen.

Die Dachdeckung der Garagen hat der des Hauptbaukörpers in Material und Farbe zu entsprechen.

3. Fassadengestaltung

Für die Gestaltung der Fassaden sind folgende Materialien zulässig: Sichtmauerwerk, Putzfassaden.

Die Materialien sind auch hinsichtlich der Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Die Fassaden der Garagen haben in Material und Farbgebung denen des Hauptbaukörpers zu entsprechen.

4. Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen

Einfriedungen aus Holz, Mauerwerk oder Hecken sind in den rückwärtigen Bereichen so wie zwischen den Grundstücken zulässig.

In den Vorgärten sind keinerlei Einfriedungen zulässig.

Die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Zugänge und Hofflächen sind mit Pflaster oder Plattenbelag zu gestalten.

Die Vorgärten dürfen zur verkehrlichen Erschließung überquert werden.

V. Hinweise

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen und dergleichen sind der Gemeinde, mit Ausnahme der im Plan dargestellten, nicht bekannt.

Aus dem oberflächennahen Grundwasserleiter darf weder Trink- noch Brauchwasser entnommen werden.

Bei einer Abdeckung der Mülldeponie (A 1) sind Entgasungsbrunnen vorzusehen.

Im Falle organoleptisch wahrnehmbarer Gasbildungen, insbesondere starker Güllegeruch während der Bauarbeiten, sind Bodenluftuntersuchungen durchzuführen und gegebenenfalls Arbeitsschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Bei baulichen Maßnahmen ist darauf zu achten, daß eine Ansammlung von Gasen in Hohl- oder Kellergeschossen, die durch den möglichen Abbau noch im Boden befindlicher organischer Güllebestandteile entstehen, von vorneherein

verhindert wird. Wird eine Gasentwicklung durch noch im Boden befindliche organische Gallebestandteile durch Bodenluftuntersuchungen nachgewiesen, ist diese durch Folienabdichtungen unter den Gebäuden, Entgasungsbrunnen oder Zwangsbelüftung der Keller- oder Hohlräume zu verhindern.

Durch diesen Bebauungsplan werden sämtliche bisherigen bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Plans aufgehoben.

Falls bauliche Anlagen in grundwasserführenden Schichten eingreifen oder bei den Bauarbeiten Grundwasser aufgeschlossen wird, ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung zu beantragen.

Die Verfahrensvermerke sind auf der Planzeichnung angebracht.

Horsh0137