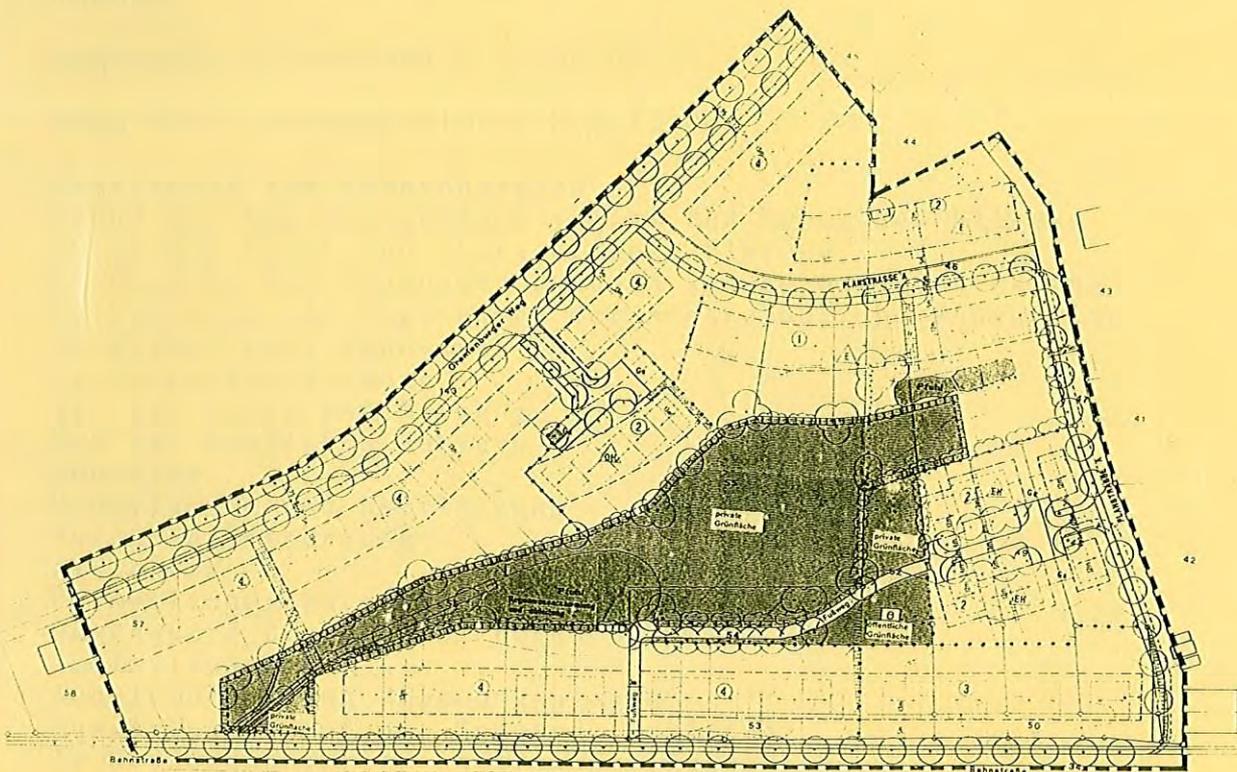


# BEBAUUNGSPLAN

BAHNSTRASSE/ ORANIENBURGER WEG

VEHLEFANZ



07.02.1996

BEGRÜNDUNG  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
PLANZEICHNUNG

PLANUNGSBÜRO



LUDEWIG

# BEBAUUNGSPLAN VEHLEFANZ "BAHNSTRASSE/ ORANIENBURGER WEG"

Verfahrensträger: Gemeinde Vehlefan

Auftragnehmer: Planungsbüro Ludewig  
Lindenallee 6  
Birkenwerder 16547

Dipl.Ing. Anke Ludewig, Architektin  
Brandenburgische Architektenkammer  
BA 1232-91-1-A

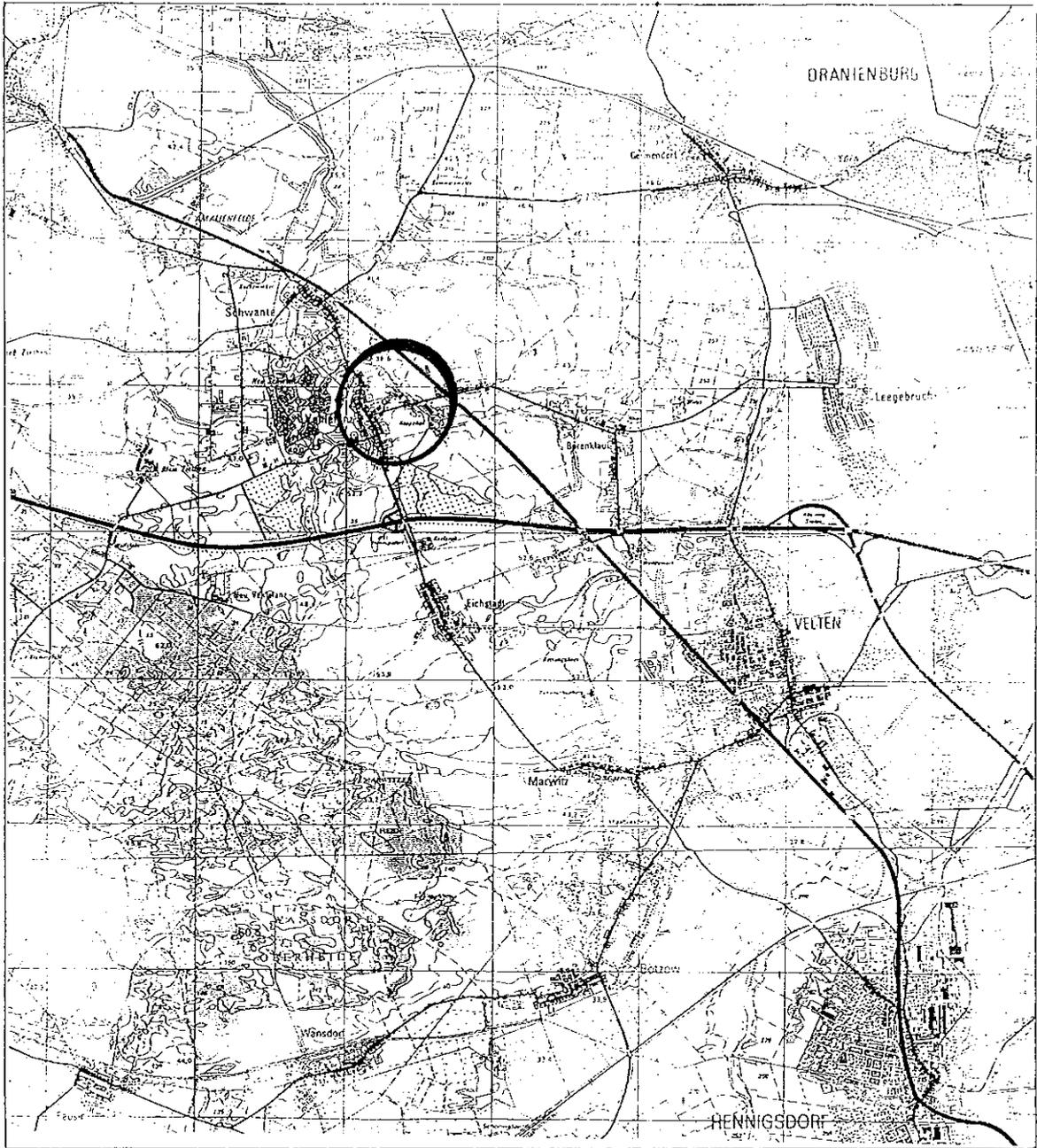
Phase: Satzung

Planfassung 07.02.1996

## INHALT:

<b>Regionale Einordnung</b> M 1:100 000	1
<b>Lage des Planungsgebietes</b> M 1:10 000	2
<b>Begründung zum Bebauungsplan</b>	3
Grund für die Aufstellung - Ziel und Zweck der Planung	3
Geltendes Recht und übergeordnete Planung	4
Einbindung des Planungsvorhabens in die Ortsentwicklung	4
Erläuterung und Begründung der städtebauliche Konzeption	5
Städtebauliche Kennwerte	6
Verkehrerschließung	6
Art der baulichen Nutzung	7
Maß der baulichen Nutzung	8
Bauweise	8
Grünflächen und Bepflanzung	8
Ver- und Entsorgung	9
Altlasten	9
Öffentlicher Personennahverkehr	9
Geschützte Biotope §32 BbgNatSchG	10
Immissionsschutz	10
Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
Auswirkungen auf die Gemeinde Vehlefan	11
Im Grünordnungsplan untersuchte Auswirkungen	11
Hinweise	12
<b>Textliche Festsetzungen</b>	13
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	13
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
<b>Rechtliche Grundlagen</b>	17
<b>Legende Planfestsetzungen und Zeichenerklärung</b>	18
<b>Straßenquerschnitte</b>	21
<b>Planzeichnung</b> original (A1) M 1: 500	
Verkleinerung (A3) M 1:1000	

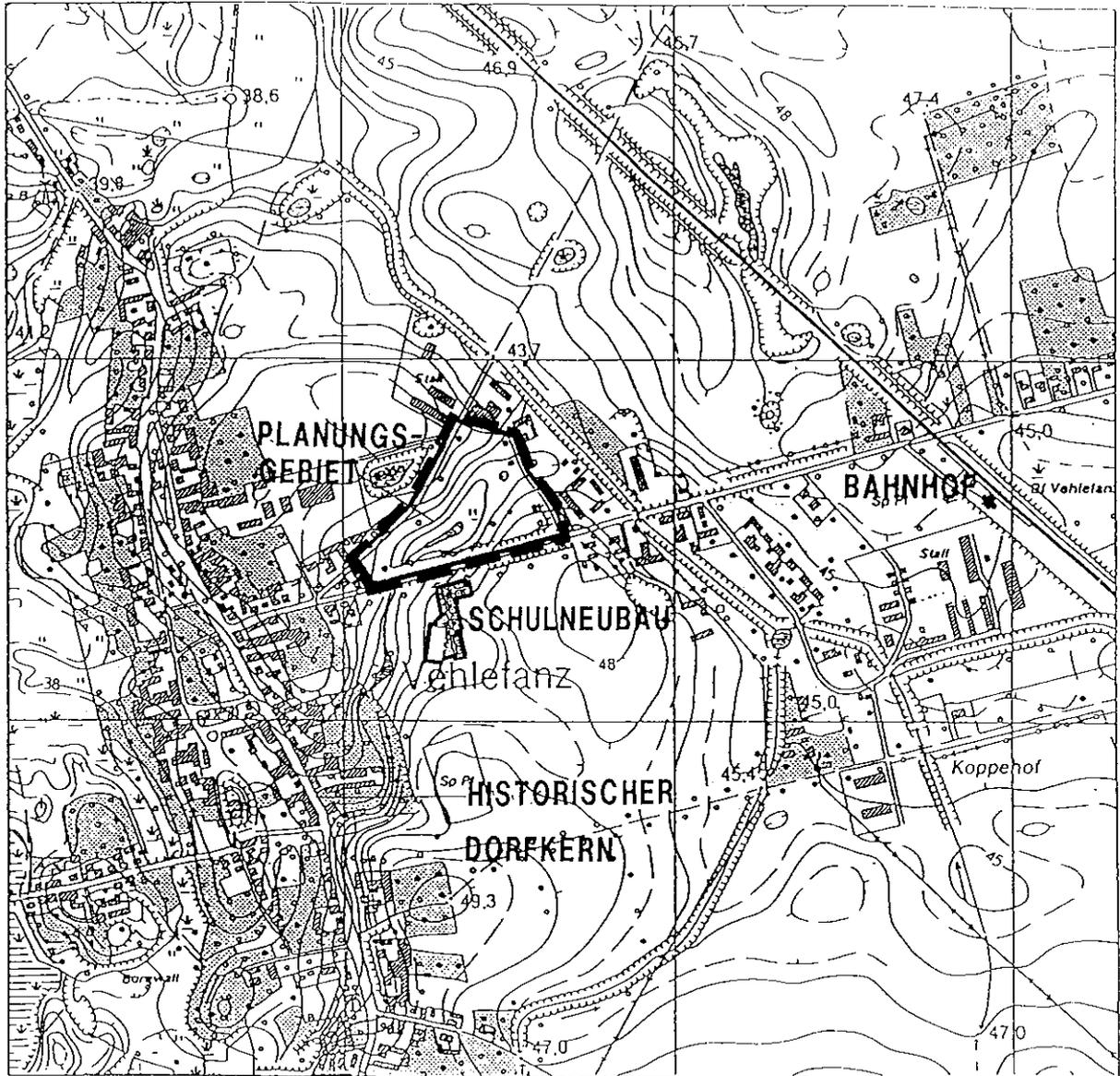
Anhang



Regionale Einordnung ca. M 1 : 100 000

# LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

M 1 : 10 000



BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9(8) BauGB ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"Bahnstraße/ Oranienburger Weg"

**Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes - Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Vehlefanz liegt im Verflechtungsraum der Hauptstadt Berlin, innerhalb der Entwicklungsachse Berlin - Hennigsdorf - Velten - Kremmen. Entsprechend der Kreisentwicklungskonzeption ist sie Teil eines Entwicklungsschwerpunktes innerhalb dieser Achse. Darüber hinaus befindet sich hier der zentrale Schulstandort des Amtes Oberkrämer.

Vehlefanz ist durch die Kremmener Bahn und durch die Autobahn A10 verkehrstechnisch gut erschlossen.

Neben dem ca. 90 ha großen geplanten Gewerbegebiet südlich der Ortslage Vehlefanz befinden sich in unmittelbarer Nähe die traditionellen Gewerbebestände des Raumes Hennigsdorf/Velten. Durch die Nähe zu diesen Gewerbebeständen und zur Hauptstadt Berlin macht sich ein erhöhter Siedlungsbedarf bemerkbar, dem nur durch die Ausweisung neuer Wohngebiete abgeholfen werden kann.

Um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in den nächsten Jahren ausreichend berücksichtigen zu können, hat die Gemeinde Vehlefanz entschieden, östlich angrenzend an den historischen Ortskern ein neues Wohngebiet auszuweisen. Das Baugebiet umfaßt die Flurstücke 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 sowie teilweise Flurstücke 34 und 143 der Flur 4 der Gemarkung Vehlefanz. Es liegt im Bereich zwischen dem Oranienburger Weg und der Bahnstraße, direkt gegenüber der 1993 fertiggestellten zentralen Grundschule des Amtes Oberkrämer.

Der Bebauungsplan dient überwiegend der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, er trägt zur Beseitigung der Wohnungsnot und zur Verbesserung der Wohnsituation bei.

Darüber hinaus dient das Planungsvorhaben der Realisierung der siedlungsstrukturellen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Vehlefanz: Es erfolgt eine städtebauliche Anbindung der Bebauung im Bereich des Bahnhofes und des Schulneubaus an den historischen Dorfkern. Das Baugebiet selbst ist überwiegend im Eigentum eines Bauträgers, der eine möglichst zügige Realisierung der Planung gewährleistet.

Der Aufstellungsbeschluß wurde durch die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Vehlefanz am 05.05.1993, Beschluß-Nr. 30/93, gefaßt.

## Geltendes Recht und übergeordnete Planung

Für das Gebiet "Oranienburger Weg/ Bahnstraße" gibt es noch keinen Bebauungsplan. Das Gebiet ist heute noch größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche und liegt im Außenbereich.

Ein Flächennutzungsplan besteht nicht, es handelt sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes somit um einen "selbständigen Bebauungsplan" nach § 8(2)BauGB.

Bei diesem Baugebiet wird ein Flächennutzungsplan für entbehrlich gehalten, da die generelle Ordnung der Bodennutzung und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung bereits Bestandteil der Kreisentwicklungskonzeption des Kreises Oranienburg sind, die im April 1991 durch den Kreistag beschlossen wurde. Darüber hinaus liegt bereits eine grundsätzliche Zustimmung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 27.10.1993 vor, sowie eine zustimmende Stellungnahme zum vorliegenden Planentwurf vom 19.01.1995 (Reg.Nr.MUNR/R4-0757/93).

Weitere Grundlage ist der Rahmenplan "Dorfentwicklungskonzeption Vehlefan", der bereits die wesentlichen städtebaulichen und grünordnerische Vorgaben zu diesem Standort enthält.

Zur Bewertung des ökologischen Eingriffs und zur Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Grünordnungsplan parallel zum Bebauungsplan aufgestellt. Der Grünordnungsplan strebt eine Minimierung des landschaftlichen und ökologischen Eingriffs an und soll eine hohe Wohnqualität für das geplante Wohngebiet sicherstellen. Die Festlegungen des Grünordnungsplanes wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, sofern dies nach §9 BauGB möglich war.

## Einbindung des Planungsvorhabens in die Ortsentwicklung

Die Gemeinde Vehlefan entstand auf einer Erhebung, die von Niederungsbereichen und angrenzenden Hügeln umgeben ist. Der lehmige Boden deutet auf die Zugehörigkeit zum Glien (slawisch: Lehm) hin, einer hügeligen, teilweise dünnen Grundmoränenlandschaft westlich des Urstromtales der Spandau - Zehdenicker Havelniederung und südlich des Rhinluchs.

Mit der Anlage des Stausees in der zweiten Hälfte dieses Jahrhunderts hat die Ortslage weiter an landschaftlicher Lagegunst gewonnen.

Das Dorf ist ein städtebaulich und kulturhistorisch wertvolles Angerdorf. Mit Kirche, Burgberg und Windmühle als Mittelpunkt und den Vierseithöfen, die eine direkte Verbindung zur freien Landschaft haben, hat der historische Teil von Vehlefan erheblichen kulturhistorischen Wert und bildet eine städtebaulich unverwechselbare Ortsmitte.

Entsprechend der Dorfentwicklungsplanung sollen, vor allem aus Gründen des Landschaftsschutzes, die Bereiche westlich und nördlich des Angers unbebaut bleiben, so daß eine Ortserweiterung

nur östlich, bzw. südöstlich des Angers möglich ist. So werden die historische Ortsmitte und die etwa 800 m entfernte Bahnstation Vehlefanzen miteinander verbunden.

Die neu errichtete gemeinsame Grundschule des Schulzweckverbandes der umliegenden Gemeinden, die sich direkt gegenüber dem Planungsgebiet befindet, stellt einen Schwerpunkt dieses neuen Siedlungsteiles der Gemeinde Vehlefanzen dar.

Durch die angestrebte bauliche Erweiterung des Dorfes soll der Anger als Dorfmittelpunkt funktionell gestärkt werden, deshalb sind im Plangebiet keine Versorgungseinrichtungen vorgesehen.

### **Erläuterung und Begründung der städtebaulichen Konzeption**

Die Festlegungen des Bebauungsplanes dienen dazu, bei der Umsetzung der siedlungsstrukturellen Entwicklungsabsichten der Gemeinde die gewachsenen Strukturen fortzuschreiben und das Orts- und Landschaftsbild zu bewahren.

Die Struktur des neuen Siedlungskörpers orientiert sich an den vorhandenen Straßen und der Geländemorphologie. Ausgehend von einem baulichen Lückenschluß entlang des Oranienburger Weges und der Bahnstraße sowie der Ergänzung eines teilweise vorhandenen Verbindungsweges zwischen beiden Straßen erfolgt die Bebauung von den Randbereichen des Planungsgebietes her.

Die vorhandene feuchte Senke mit den beiden kleinen Pfuhlen bleibt unbebaut. Dadurch entsteht im Inneren des Planungsgebietes ein zusammenhängender Freiraum von ca. 50 m Breite und ca. 150 m Länge.

Unterhalb der 42 m - Höhenlinie ist der Vernässungsbereich, der bisher landwirtschaftlich genutzt wurde, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege für Natur und Landschaft ausgewiesen. Eine etwas höher gelegene Spielfläche ist ebenfalls in diesen Grünraum integriert. Sie wird durch einen Fußweg erschlossen, der den Grünraum erlebbar macht und zugleich eine öffentliche Kontrolle sichert.

In den Randbereichen entlang des Oranienburger Weges und entlang der Bahnstraße ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, während im Inneren nur eine eingeschossige Bebauung zulässig ist. Dadurch wird das vorhandene Geländere Relief betont und zugleich eine Lärmabschirmung des Innenbereiches, vor allem gegenüber der Bahnstraße und der gegenüberliegenden Grundschule gesichert.

Entlang der äußeren Erschließungsstraßen wurde als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet und im Inneren Reines Wohngebiet festgelegt. Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Durch die im gesamten Planungsgebiet festgelegte offene Bauweise soll der Maßstab der vorhandenen dörflichen Bebauung aufgenommen und eine kleinteilige Bebauungsstruktur gesichert werden.

Mit der festgelegten GRZ von 0,2 , bzw. 0,3 soll eine, dem Standort angemessene geringe Bebauungsdichte erreicht werden.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen eine eigenständige städtebauliche Gestaltung des neuen Baugebietes sichern, die jedem Bauherrn einen individuellen Gestaltungsspielraum beläßt und trotzdem mit dem historischen Ortsbild des Dorfes Vehlefanzen harmoniert. Diese Festsetzungen beziehen sich deshalb nur auf städtebaulich bedeutsame Gestaltungsmerkmale.

### Städtebauliche Kennwerte

Für die vorliegende Planung wurden die folgenden städtebaulichen Kennwerte ermittelt:

#### Flächen

Gesamtfläche des Baugebietes		3.5 ha
Bauflächen WR, WA	2,11 ha	
Öffentliche Verkehrsflächen	0,75 ha	
Grünflächen insgesamt	0,64 ha	
davon		
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	0,05 ha	
private Grünfläche (Garten)	0,04 ha	
öffentl. Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	0,55 ha	

#### Bauliche Nutzung

Wohngebäude insgesamt		ca. 55
Einzelhäuser	ca. 17	
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	ca. 38	
Zu erwartende Zahl der Wohneinheiten		ca. 55 WE
Zu erwartende Einwohnerzahl		ca. 150 E
Einwohnerdichte		ca. 43 E/ha

### Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die vorhandene Bahnstraße (Kreisstraße 3. Ordnung), den Oranienburger Weg, der zu diesem Zweck ausgebaut wird, und einen zum Teil bereits

vorhandenen Verbindungsweg zwischen beiden Straßen, der als Wohnweg gestaltet wird. Des weiteren ist die Anlage von zwei Sticherschließungen vorgesehen, die jeweils eine wohnhofartige Gebäudegruppe erschließen.

Alle Erschließungsstraßen erhalten einen Querschnitt entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan.

Änderungen in der Querschnittsaufteilung sind noch möglich, da die Aufteilung im zeichnerischen Teil lediglich als Richtlinie (unverbindlich) ausgewiesen ist. Vorgesehene Grünstreifen können für Zufahrten entsprechend den Textfestsetzungen unterbrochen werden. Versickerungsmulden sind an diesen Stellen zu verrohren. Für die Bepflanzung der Straßen sind mittelgroße Laubbäume zu verwenden, am Ende der Sticherschließungen sind einzelne großkronige Bäume vorgesehen. In der Anlage zum Textteil des Bebauungsplanes liegt eine Artenliste bei, die dem Grünordnungsplan entnommen wurde.

Die genauen Standorte der Bäume werden bei der Ausbauplanung festgelegt. Zu diesem Zeitpunkt werden auch die Grundstückszufahrten festgelegt, um spätere Umbaumaßnahmen zu vermeiden.

Das anfallende Regenwasser wird im Oranienburger Weg sowie im Wohnweg und den Sticherschließungen in seitlichen Mulden versickert, bzw. gesammelt und über einen offenen Graben oder eine Drainage in den Graben, bzw. Pfuhl geleitet. Dadurch wird der Bestand des Feuchtgebietes, das auch bisher durch das Oberflächenwasser des umgebenden Geländes gespeist wurde, gesichert. Diese Festlegungen entsprechen den Forderungen des Grünordnungsplanes.

Sie reduzieren zusammen mit den vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen wesentlich die Auswirkungen des planungsbedingten Eingriffs, vor allem in Bezug auf den Wasserhaushalt und die künftige kleinklimatische Situation.

### **Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet und reines Wohngebiet sowie private und öffentliche Grünflächen fest.

In den äußeren Bereichen des Planungsgebietes wurde aus Gründen der Gewährleistung der Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen (Gemeinbedarf Schule, Dorfgebiet/ Wohngebiet) allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zur Sicherung einer hohen Wohnqualität wurde im Inneren des Planungsgebietes reines Wohngebiet festgesetzt.

Die Ausweisung eines Wohngebietes trägt der beabsichtigten Entwicklungsrichtung des Dorfes Vehlefanz Rechnung. Neben der Erhaltung und Förderung der dorftypischen Nutzungen im Bereich des Dorfgangers soll sich die Gemeinde Vehlefanz auch zu einem attraktiven Wohnstandort entwickeln. Die günstige Verkehrslage und mehrere größere Gewerbestandorte in der näheren Umgebung sind ein wichtiger Grund dafür.

Die Ortslage wird nicht nur durch das vorhandene Dorfgebiet geprägt, sondern auch durch mehrere bereits jetzt ausschließlich zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke in der direkten Nachbarschaft des Planungsgebietes sowie den übergemeindlichen Schulneubau direkt gegenüber. Damit besteht bereits jetzt für den überwiegenden Teil der Umgebung der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes, während eine direkte Nachbarschaft zum Mischgebiet Dorf nicht gegeben ist.

Durch die Ausweisung WA und WR sollen in erster Linie Störungen, die vom Planungsgebiet selbst ausgehen könnten, vermieden werden. Das vorhandene Dorfgebiet genießt Bestandsschutz.

Es wird in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit einer eventuellen Beeinträchtigung durch dorftypische Gerüche oder Geräusche verwiesen. Dies dient der Unterrichtung der zukünftigen Nutzer bzw. Eigentümer der Wohnbaugrundstücke.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im einzelnen im Bebauungsplan ausgewiesen. Es bleibt in Bezug auf Grundflächenzahl GRZ und Geschoßflächenzahl GFZ weit unter den Obergrenzen von § 17(1) BauNVO und sichert in Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse die geplante lockere Bebauung mit der ortsüblichen starken Durchgrünung, insbesondere im Inneren des Planungsgebietes sowie eine gewisse Abschirmung zur Bahnstraße. Durch die zweigeschossige Randbebauung kann ein Übergang zur massiven Bebauung der Schule im Süden und der angrenzenden Wohnblocks im Osten des Planungsgebietes geschaffen werden. Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurde besonderer Wert auf die Festschreibung einer maximal zulässigen Traufhöhe gelegt.

### **Bauweise**

Der Bebauungsplan setzt eine offenen Bauweise fest. Im Zusammenhang mit den zum Teil bereits vorhandenen Grundstücksgrenzen, bzw. der beabsichtigten Grundstücksteilung wird eine dem dörflichen Erscheinungsbild des Ortes Vehlefanz angemessene Bebauung sichergestellt.

### **Grünflächen und Bepflanzung**

Der Bebauungsplan enthält Pflanzgebote und Richtlinien zur Begrünung der Freiflächen, Gartenflächen und Straßenräume, die eine harmonische Einbindung in die märkische Landschaft (Sicherung des Landschaftsbildes) und eine günstige kleinklimatische Situation sicherstellen sollen.

Darüber hinaus ist eine größere zusammenhängende Grünfläche festgesetzt, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Natur und Landschaft zu verwenden ist. Diese Festlegungen wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen und dienen dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft.

### **Ver- und Entsorgung**

Für das Plangebiet sind Anschlüsse an die öffentlichen Netze von Strom, Wasser und Gas vorgesehen. Mit Ausnahme der vorhandenen Strom und Wasserleitungen in der Bahnstraße sind sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen im Planungsgebiet neu herzustellen.

Bei der Planung der Abwasserbeseitigungsanlagen der Siedlung werden ökologische Gesichtspunkte, wie z.B. Regenwasserver-sickerung und wasserdurchlässige Beläge, einbezogen.

Sollte ein Anschluß an das Abwassernetz erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein, sind übergangsweise entsprechend der ortsüblichen Entsorgung Sammelgruben und die regelmäßige Leerung durch ein dafür zugelassenes Unternehmen vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes sind Standorte für Trafostationen notwendig, die im einzelnen nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind. Die notwendigen Standorte werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung festgelegt und sofern der Verfahrensstand des Bebauungsplanes dies zuläßt, noch in den Bebauungsplan aufgenommen. Ansonsten ergibt sich deren Zulässigkeit nach § 14(2)BauNVO.

### **Altlasten**

Der Planbereich wurde bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Hinweise auf eine Beeinträchtigung des Planbereiches mit umweltgefährdenden Stoffen bestehen insofern als sie sich aus einer Nährstoffüberlastung, bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung und den Nährstoffeintrag in den Pfuhl ergeben.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Anschluß an die Bahnlinie Kremmen - Hennigsdorf - Berlin, auf der die Wiederherstellung des S - bzw. Regionalbahn - Verkehrs geplant ist. Busverbindungen mit den benachbarten Gemeinden und nach Velten.

## Geschützte Biotope nach §32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG)

Die Frisch- und Feuchtwiesenbereiche im Umfeld des temporären Kleingewässers sind geschützte Biotope im Sinne des §32 BbgNatSchG. Sie sind im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Deshalb ist gem. Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 17. 10. 1995 eine Ausnahmegenehmigung nach §36 i. V. m. §32 BbgNatSchG nicht erforderlich.

### Immissionsschutz

Nördlich des Oranienburger Weges grenzt ein Schmiede- und Metallbaubetrieb auf einer Länge von ca. 60m an das Planungsgebiet.

Um zu prüfen, inwieweit durch die heranrückende Wohnbebauung des Plangebietes ein Konfliktpotential entsteht, wurde durch einen zugelassenen Gutachter ein Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Bahnstraße/Oranienburger Weg erarbeitet.

Im Ergebnis dieses Gutachtens wird im Erschließungsvertrag vereinbart, daß der Vorhabenträger des Bebauungsplangebietes eine 3m hohe Mauer als Grundstücksbegrenzung des Firmengeländes herstellt, an welche sich ein ca. 20m langes Flachdach anschließt, unter welchem die lärmintensiven Maschinen auf dem Firmenhof zukünftig stehen sollen.

Darüberhinaus wird vereinbart, falls diese Mauer nicht zustandekommen sollte, sind für die Gebäude entlang des Oranienburger Weges, beginnend am westlichen Rand des Plangebietes Lärmschutzfenster folgendermaßen vorzusehen:

bis ca. 20m von der westlichen Plangebietsgrenze  
Nordfassade: Fensterschallschutzklasse 4  
Giebelseiten: Fensterschallschutzklasse 3

bis ca. 70m von der westlichen Plangebietsgrenze  
Nordfassade: Fensterschallschutzklasse 3  
Giebelseiten: Fensterschallschutzklasse 2

bis ca. 90m von der westlichen Plangebietsgrenze  
Nordfassade: Fensterschallschutzklasse 2  
Giebelseiten: Fensterschallschutzklasse 2

Der Fensteranteil darf max. 60% der jeweiligen Fläche der Gebäudeseite betragen.

## Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Realisierung der im Bebauungsplan' dargestellten Gebäude und Erschließungsanlagen, sowie der Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft haben verschiedene Auswirkungen auf

- die Gemeinde Vehlefan in Bezug auf ihre sozialen, infrastrukturellen, und ökonomischen Verhältnisse sowie auf
- die Siedlungsgröße und -struktur,
- das Ortsbild,
- den umgebenden Landschaftsraum und
- den Naturhaushalt.

## Auswirkungen auf die Gemeinde Vehlefan

- Erhöhung der **Einwohnerzahl** von 879 Einwohnern per 19.01.1994 um ca. 150 Einwohner
- Beitrag zur Schaffung einer **städtebaulichen Verbindung** zwischen Bahnhofsbereich, Schulneubau und Angerdorf
- bessere Auslastung und damit Rentabilität für **infrastrukturelle Einrichtungen** (Versorgungsmedien, KITA, Schule, Handel, gesundheitliche Betreuung)
- bessere **Finanzausstattung** der Gemeinde
- **stärkeres Verkehrsaufkommen** wird durch die Bahnstraße (Kreisstraße) aufgenommen
- vorübergehende Belästigungen durch Lärm und Staub in der Realisierungsphase

Langfristig sind die Auswirkungen auf die Gemeinde Vehlefan als insgesamt positiv einzuschätzen.

## Im Grünordnungsplan untersuchte Auswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Flora, Fauna und Orts- und Landschaftsbild wurden im Grünordnungsplan im Einzelnen untersucht.

Die Festlegungen des Grünordnungsplanes wurden in den Bebauungsplan übernommen, sofern es nach §9 BauGB möglich war.

Die Auswirkungen auf das **Orts- und Landschaftsbild** sind aufgrund der entstehenden städtebaulichen Ordnung (vergl. Einbindung in die Ortslage und Städtebauliches Konzept) sowie der Festlegungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und der beabsichtigten starken Durchgrünung eher als positiv zu bewerten.

Der Eingriff in das **Schutzgut Wasser** wird dadurch minimiert, daß um die regenwassergespeiste Senke ein ausreichend großer Bereich unbebaut bleibt und alles anfallende Regenwasser im Gebiet verbleibt.

Nachteilige Auswirkungen entstehen vor allem für das **Schutzgut Boden** durch die Neuversiegelung der Bauflächen für Straßen und Gebäude.

Ein Ausgleich hierfür erfolgt durch die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der feuchten Senke sowie die zahlreichen vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern. Zugleich

verbessert sich hierdurch die Situation von **Flora und Fauna** im Vergleich zur vorhergehenden landwirtschaftlichen Nutzung.

## HINWEISE

---

### Regenentwässerung

Die Versickerung des Regenwassers, welches auf den befestigten Verkehrsflächen anfällt, erfolgt über Versickerungsmulden, die einen Zufluß zum Graben oder einem Pfuhl haben. Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück selbst zu versickern.

### Bodendenkmalpflege

Entsprechend den Festlegungen des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege von Denkmälern und Bodendenkmälern im Land Brandenburg" vom 22. Juli 1991 ist beim Auffinden eventueller ur- und frühgeschichtlicher Bodendenkmale wie folgt zu verfahren:

- unverzügliche Anzeige beim Brandenburgischen Museum für Ur- und Frühgeschichte oder der unteren Denkmalschutzbehörde
- Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§19 Abs.3 DschG).
- Funde sind ablieferungspflichtig.

### Grünordnungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Grünordnungsplan entsprechend §§ 7 und 8 BdgNatSchG vor. Die Festlegungen des Grünordnungsplanes wurden in den Bebauungsplan übernommen, sofern dies nach §9 BauGB möglich war.

07.02.1996

*A. Ludewig*  
A. Ludewig

Planverfasser

**BEBAUUNGSPLAN VEHLEFANZ "BAHNSTRASSE / ORANIENBURGER WEG"**  
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(1) BauGB und BauNVO)**

---

**1. Art der baulichen Nutzung §9(1)1. BauNVO**

---

**1.1 Teilfläche 1 und 2**

Reines Wohngebiet - WR - gemäß §3 BauNVO i. V. mit §1(6)1. BauNVO. Ausnahmen nach §3(3) BauNVO sind nicht zulässig.

**1.2 Teilflächen 3 und 4**

Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß §4 BauNVO i. V. mit §1(6)1. Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Ausnahmen nach §4(3) BauNVO sind nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung §9(1)1. BauGB**

---

**2.1 Geschoßflächenzahl**

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind gemäß §20(3) BauNVO nicht auf die Geschoßflächenzahl (GFZ) anzurechnen.

**2.2 Traufhöhe**

Mit Ausnahme der Bebauung entlang der Bahnstraße gilt:

Als Traufhöhe sind maximal über mittlerer natürlicher Geländeoberfläche zulässig: 4,50 m bei eingeschossiger Bebauung  
6,00 m bei zweigeschossiger Bebauung

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Dachhaut. Die mittlere natürliche Geländeoberfläche wird im Bereich der geplanten Bebauung ermittelt.

Für die Bebauung entlang der Bahnstraße gilt:

Als Traufhöhe sind maximal über Oberkante Straße zulässig:  
6,00 m bei zweigeschossiger Bebauung

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Dachhaut. Die Höhe Oberkante Straße wird im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt ermittelt.

**3. Bauweise §9(1)2 BauGB**

---

Im gesamten Planungsgebiet wird die Bauweise entsprechend §22(2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

**4. Stellung der baulichen Anlagen §9(1)2. BauGB**

---

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der eingezeichneten Pfeile verbindlich, und zugleich Hauptrichtung der Baukörper. Die eingezeichnete Stellung der baulichen Anlagen ist in Bezug auf die Lage unverbindliche Richtlinie und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen variabel.

## 5. Stellplätze/ Garagen § 9(1)4. BauGB

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.

## 6. Verkehrsflächen §9(1)11. BauGB i.V. mit §125(3) BauGB

Die Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gilt als hinweisliche Darstellung.

Öffentliche Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Rasenpflaster) herzustellen.

Festlegungen zur Bepflanzung werden unter Nr. 9 - Pflanzgebote getroffen.

## 7. Zu- und Ausfahrten §9(1)11. BauGB

Im gesamten Baugebiet ist zu jeder an das Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 5 m Breite zulässig. Dazu können die Parkstreifen und die Verkehrsgrünstreifen unterbrochen werden.

## 8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte §9(1)21. BauGB

### Leitungsrecht - lr -

Mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Vehlefanz zu belastende Fläche. Zulässig ist die Ableitung von Regenwasser der jeweils angrenzenden Straße durch Drainage oder einen offenen Graben.

Eine Verrohrung der Regenwasserableitung ist nur für die Querung der Wohngrundstücke im Bereich der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 9. Pflanzgebote §9(1)25. BauGB

### 9.1 Straßenbäume

Die Verbindungsstraße (Planstraße A) ist mit mindestens 22 Eschen einseitig zu bepflanzen. Der exakte Pflanzstandort richtet sich nach der konkreten Erschließungsplanung.

Die vorhandene Apfelallee entlang des Oranienburger Weges ist durch Apfelbäume (Malus-Hybr.) zu ergänzen.

Im Bereich der nördlichen, vom Oranienburger Weg aus erschlossenen Wohnhofanlage sind Walnußbäume (Juglans regia) als Leitbaumart zu pflanzen.

Im Bereich der südöstlichen, vom Verbindungsweg aus erschlossenen Wohnhofanlage sind Vogelkirschen (Prunus avium) zu pflanzen.

Die Anzahl der in der Planzeichnung angegebenen Straßenbäume ist verbindlich. Die konkreten Standorte der Straßenbäume sowie die Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gelten als Richtlinie.

Die Bäume müssen mindestens 3x verschult sein und einen Stammumfang von 12-14cm bei kleinkronigen Bäumen und von 16-18cm bei großkronigen Bäumen aufweisen.

### 9.2. Pflanzbindung auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es sind Sträucher, einzelne Bäume und Baumgruppen gemäß Eintragung in der Planzeichnung zu pflanzen. Die Baumstandorte gelten als Richtlinie, die Anzahl ist verbindlich.

Die zu verwendenden Pflanzenarten sind folgender Artenliste zu entnehmen:

- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Salix aurita (Öhrchenweide)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselstrauch)
- Salix caprea (Salweide)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Salix cinerea (Aschweide)
- Alnus glutinosa (Erle)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)\*
- Rhamnus frangula (Faulbaum)\*
- Viburnum opulus (Schneeball)\*

mit \* gekennzeichnete Arten sind giftig und deshalb nicht in direkter Nachbarschaft zum Spielplatz oder entlang des Fußweges zu verwenden.

### 9.3 Pflanzbindungen auf privaten Grundstücksflächen

Je Baugrundstück sind mindestens zwei Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen. Bei den mittleren Segmenten der Reihenhäuser ist ein Obstbaum je Grundstück ausreichend.

Die Einfriedung der Grundstücke erfolgt durch 1,5m breite Hecken (0,75m je Anlieger).

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen §89(1)1. BbgBO

Für Wohngebäude und Gebäude bzw. Überdachungen über 20 m<sup>2</sup> mit Ausnahme der car-ports gilt:

#### **Fassade**

Für die Fassadengestaltung sind Kratz- und Glattputze in hellen Nuancen erdiger Farbtöne zulässig. Ebenfalls zulässig sind bis zu max. 1/3 je Wandfläche Klinker in rot, gelb oder ähnlichen erdigen Farbtönen sowie Holz in seiner natürlichen Färbung, gebeizt oder lasiert. Für Anstriche von Holzteilen werden Nuancen erdiger Töne (beige, ocker, umbra, gedeckte Grüntöne, ziegelrot, anthrazit) empfohlen. Unzulässig sind Fassadenoberflächen aus Kunststoff oder Metall, sowie stark glänzende, stark farbige oder reflektierende Oberflächen.

Die Errichtung von Bauteilen zur extensiven Ausnutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

#### **Dach**

Dachform: Steildach als Sattel-, Walm- o. Krüppelwalmdach

Dachneigung: 35°-45°

Dachdeckung: Für die Eindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden; das Einfügen von Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.

Farbgebung: rot bis rotbraun

Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

Die Summe der Längen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf 1/3 der Gesamtlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zur Giebelwand muß mindestens 2,0 m und zum Dachfirst 3,0 m betragen. Zwischen Traufe und Dacheinschnitt muß eine durchlaufende Dachfläche von mindestens 1 m Breite verbleiben.

### 2. Einfriedungen §89(1)5. BbgBO

Mauern als Grundstücksbegrenzung sind unzulässig. Transparente Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m sind zulässig. In den Bereichen der versetzt angeordneten Reihenhäuser (Hofartige Strukturen) ist die Abgrenzung der Vorgärten durch Zäune unzulässig.

### 3. Stellplätze §89(1)4. BbgBO

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und car-ports sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

## RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23.11.1994 i. V. m.

2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993,

Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993,

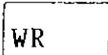
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzgesetzes vom 22.04.1993

Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990

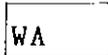
und der Brandenburgischen Bauordnung (BgbBO) vom 01.06.1994

# FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1. BauGB, BauNVO)



REINES WOHNGEBIET (§3 BauNVO)



ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BauNVO)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

0,2

GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§16 und §19 BauNVO)

0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§16 und §20 BauNVO)

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§16 und §20 BauNVO)

## BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§9(1)2. BauGB, §§22 und 23 BauNVO)



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§22(2) BauNVO)



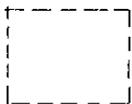
NUR DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG (§22(2) BauNVO)



BAUGRENZE (§23(1) BauNVO)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9(1)2. BauGB)

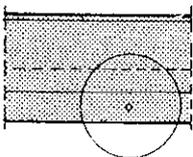


LAGE DER FIRSTLINIE (§9(1)2. BauGB)

## VERKEHRSFLÄCHEN (§9(1)11 BauGB)



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN



FAHRBAHN

MISCHVERKEHRSFLÄCHE

GEHWEG

VERSICKERUNGSMULDE MIT BÄUMEN

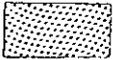
## GRÜNFLÄCHEN



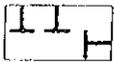
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§9(1)15. BauGB)



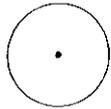
SPIELPLATZ (§9(1)15. BauGB)



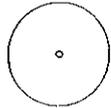
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§9(1)15. BauGB)



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE  
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
(§9(1)20. BauGB)



ZU ERHALTENDER BAUM



ZU PFLANZENDER BAUM (§9(1)25. BauGB)  
(RICHTLINIE)

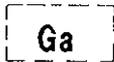
WEITERE NUTZUNGEN



MIT LEITUNGSRECHT ZU  
BELASTENDE FLÄCHEN (§9(1)21. BauGB)

lr

LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER GEMEINDE  
VEHLEFANZ



FLÄCHE FÜR PRIVATE GARAGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§83 BauO)

SD 35° - 45°

SATTELDACH; DACHNEIGUNG 35° - 45°

DIE GEPLANTEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND NICHT BESTANDTEIL  
DES BEBAUUNGSPLANES

# ZEICHENERKLÄRUNG

DIE FESTSETZUNGEN IN TABELLENFORM BEDEUTEN:

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLL- GESCHOSSE Z
GRUNDFLÄCHEN- ZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHEN- ZAHL GFZ
BAUWEISE	DACHFORM

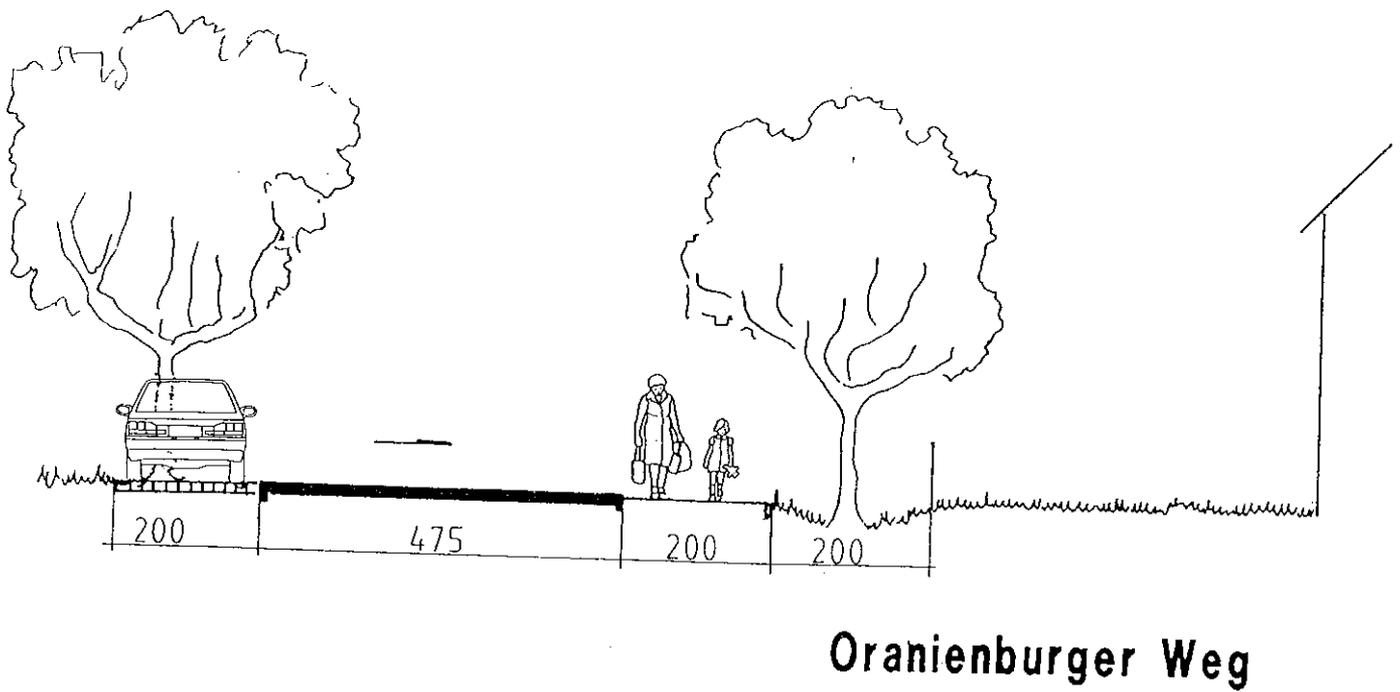
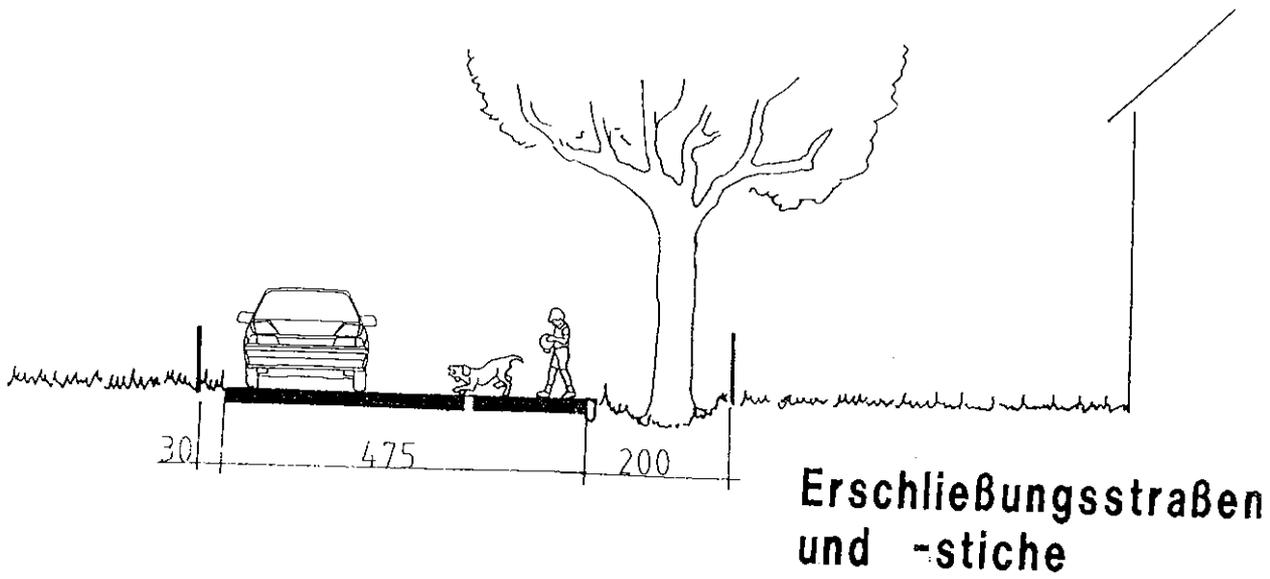
①	WR	I
	0,2	①,2
	o	SD 35° - 45°

②	WR	I
	0,3	①,3
	o	SD 35° - 45°

③	WA	II
	0,2	①,4
	o	SD 35° - 45°

④	WA	II
	0,3	①,6
	o	SD 35° - 45°

# STRASSENQUERSCHNITTE

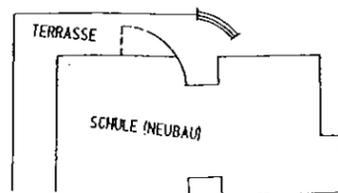
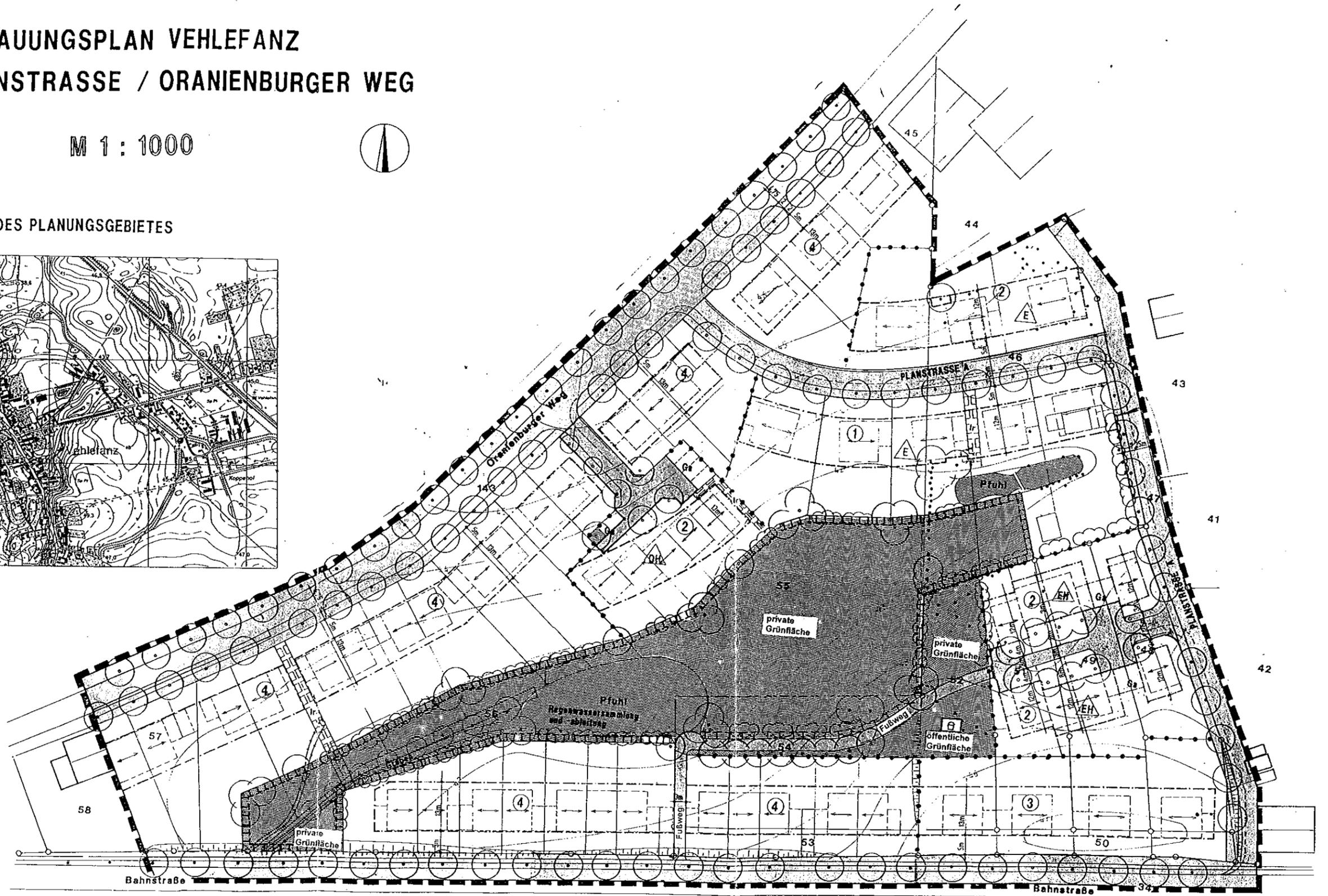
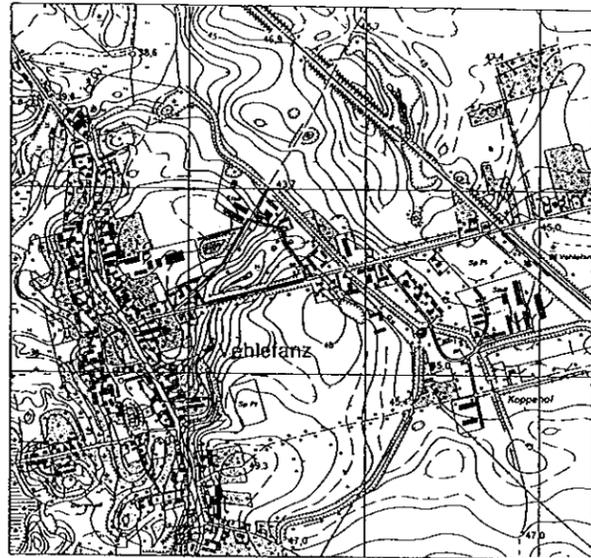


# BEBAUUNGSPLAN VEHLEFANZ BAHNSTRASSE / ORANIENBURGER WEG

M 1 : 1000



LAGE DES PLANUNGSGEBIETES



BEBAUUNGSPLAN  
M 1 : 1000

BAHNSTRASSE / ORANIENBURGER  
WEG VEHLEFANZ 07.02.1996  
PLANVERFASSER:  
A. LUDEWIG, LINDENALLEE 6, 16547 BIRKENWERDER

