VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 05.05.1993 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Beschluß hat die Nr.: 30/93

Vehlefanz, den 23.8. ..... Der Amtsdirektor (Bürgermeister)

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs.3 BauGVO beteiligt.

Vehlefanz, den 23.8. ..... Der Amtsdirektor (Bürgermeister)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 25.07.1993 durchgeführt worden.

Vehlefanz, den 23.8. ..... Der Amtsdirektor (Bürgermeister)

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 05.07.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom 06.06.1994 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Planes liegt vor und wurde in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Vehlefanz, den 23.8. ..... Der Amtsdirektor (Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung von 06.06.94 haben mit begleitenden Grünordnungsplan in der Zeit vom 06.09.94 bis zum 07.10.94 während folgender Zeiten (montags bis freitags zu den Dienststunden von ..... nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeitung ..... am ..... bekanntgemacht worden. Bedenken oder Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können ortsüblich bekannt gemacht worden:

Vehlefanz, den 23.8. ..... Der Amtsdirektor (Bürgermeister)

Der katastermäßige Bestand am 07.07.94 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen Städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ort, Datum, Siegelabdruck

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert und erneut nach §3(3) BauGB erneut in der Zeit von 07.03. bis zum 06.04. ausgelegt. Die erneute Auslegung war ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurde bestimmt, daß Bedenken oder Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden könnten.

Vehlefanz, den 23.8. ..... Der Amtsdirektor (Bürgermeister)

Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... und am ..... geprüft und alle Gegenrechte der öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Vehlefanz, den 23.8. ..... Der Amtsdirektor (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan wurde am 05.07.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum ..... zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung von 05.07.94 gebilligt.

Vehlefanz, den 23.8. ..... Der Amtsdirektor (Bürgermeister)

Durch den satzungsänderenden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... wurden die Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde beachtet und den damit verbundenen redaktionellen Änderungen des Bebauungsplanes angenommen.

Vehlefanz, den 23.8. ..... Der Amtsdirektor (Bürgermeister)

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.07.94 erteilt.

Vehlefanz, den 23.8. ..... Der Amtsdirektor (Bürgermeister)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.07.94 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.07.94 in Kraft getreten.

Vehlefanz, den 23.8. ..... Der Amtsdirektor (Bürgermeister)

ZEICHENERKLÄRUNG

DIE FESTSETZUNGEN IM TABELLENFORM BEDEUTEN:

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

BAUWEISE

1	WE	II E
	0,2	0,2 DH
	o	SD 35°- 45°
2	WE	II E
	0,3	0,3 DH
	o	SD 35°- 45°
3	WA	II E
	0,3	0,6 DH
	o	SD 35°- 45°
4	II E	
	0,3	0,6 DH
	o	SD 35°-45°

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

- WE — REINES WOHNGEBIET (§3 BauNVO)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BauNVO)

MASS DER BAULICHENNUTZUNG (§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)

- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§22(2) BauNVO)
- DH — NUR DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG (§22(2) BauNVO)
- BAUGRENZE (§23(1) BauNVO)
- AR — AUSUNG 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
- GEHWEG
- MISCHVERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSBERUHIGUNGSINSEL 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) (MINDESTMAß)
- VORHANDENE WASSERFLÄCHE

WEITERE NUTZUNGEN

- MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDENDE FLÄCHEN (§9(1)21. BauGB)
- LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER GEMEINDE VEHLEFANZ
- Ga — FLÄCHE FÜR PRIVATE GARAGEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)

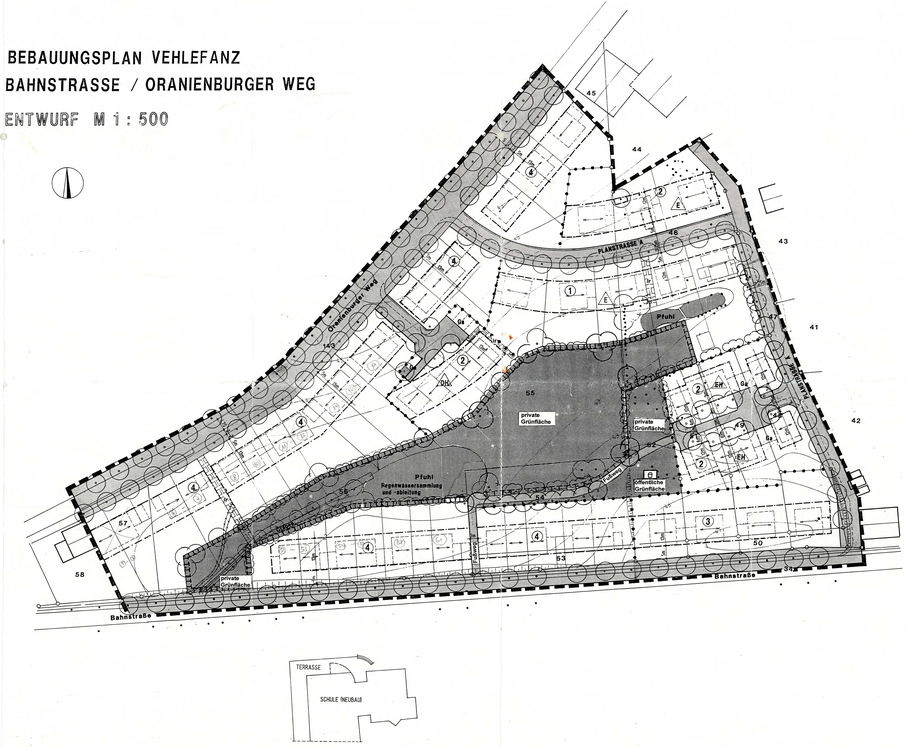
SD 35° - 45° SATTELDACH; DACHNEIGUNG 35° - 45°

INFORMELLE ÜBERNAHMEN

- 50 — FLURSTÜCKSNUMMERN/ FLURSTÜCKSGRENZEN (VORHANDEN)

DIE GEPLANTEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

BEBAUUNGSPLAN VEHLEFANZ
BAHNSTRASSE / ORANIENBURGER WEG
ENTWURF M 1 : 500



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

1.2 Teilfläche 3 und 4
Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß §4 BauNVO i. V. mit §1(6)1. Allgemeine 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 Grundflächenzahl
Die Flächen von Nebenanlagen im anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Dachausnahmen sind gemäß §20(3) BauNVO nicht auf die Geschoßflächenzahl (GFZ) anzurechnen.

2.2 Traufhöhe
Mit Ausnahme der Bebauung entlang der Bahnstraße gilt:
die Traufhöhe sind maximal über mittlerer natürlicher Geländeoberfläche zulässig: 4,00 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:
die Traufhöhe sind maximal über Oberkante Straße zulässig:
4,00 m bei zweigeschossiger Bebauung
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Dachhaut. Die Höhe Oberkante Straße wird im Bereich der jeweiligen Grundstücksanfahrt ermittelt.

3. Bauweise §9(1)2 BauGB

Im geänderten 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 in 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 - Pflanzgebotsgestreiften.

7. Zu- und Ausfahrten §9(1)11. BauGB

Im gesamten Baugebiet ist an jeder an den Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt von 4 m Breite zulässig; in den Ecken die Pirkstreifen 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 Ablagerung von Regenwasser der jeweils angrenzenden Straße durch Drainage oder einem 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 Laubbäumen zu bepflanzen. Der mittlere Pflanzstandort richtet sich nach der Lage der Versorgungsleitungen.
Die vorhandene Apfelallee entlang des Oranienburger Weges ist durch Apfelbäume (Malus-Hybr.) zu ergänzen.
Im Bereich der nördlichen, vom Oranienburger Weg aus, erschlossenen Wohnstraßen sind Vollmöbbäume (Tuplane regia) als Leitbaumart anzupflanzen.
Im Bereich der südlichen, von Verbindungsweg aus erschlossenen Wohnstraßen sind Vogelkirschen (Prunus avium) zu pflanzen.
Die Anzahl der in der Planzeichnung angegebenen Straßenbäume ist verbindlich. Die Standorte können um bis zu 10 m verschoben werden.
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 Baumentarten gelten als Richtlinie, die Anzahl ist verbindlich.
Die zu verwendenden Planzenarten sind folgender Artenliste zu entnehmen:
- Rubus fruticosus (Brombeere) - Salix aurita (Öhrchenweide)
- Sambucus nigra (Holunder) - Corylus avellana (Haselnußstrauch)
- Corous sanguinea (Hartriegel) - Corylus avellana (Haselnußstrauch)
- Salix caprea (Sahlweide) - Prunus avium (Vogelkirsche)
- Salix cinerea (Aschweide) - Alnus glutinosa (Erle)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)*
- Rhamnus frangula (Faulbaum)*
- Viburnum opulus (Schneeball)*
Die mit * gekennzeichneten Arten sind giftig und deshalb nicht in direkter Nachbarschaft zum Sielplatz und anderen Aufenthalten zu verwenden.

9.3 Pflanzbindungen auf privaten Grundstücksflächen
Die Grundstücksgrenzen sind mit Hecken aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen. Bei den mittleren Segmenten der Reihenhäuser ist ein Obstbaum je Grundstück anzurechnen.
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 Wohnhäuser und Ähnliche bzw. Überdachungen über 20 m² mit Ausnahme der car-ports gilt:

Fassade:
Als Material für Fassadengestaltung sind Erst- 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 untergeordnete Bauteile sind Materialien wie Glas, Metall, Kunststoff, weiter, gebeizte Gräuchter, eingefärbt, anthrazit) ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metall, sowie stark glänzende, starke Farbtöne 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 in rot zu verwenden; den Einsatz von Dachziegeln aus Holz
Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.
Farbanlage: Dachrinnen, Fallrohre
Dachgauben und Dacheinschnitte:
Die Summe der Längen von Dachgauben und Dacheinschnitten darf 1/3 der Gesamtlänge des Gebäudes nicht überschreiten.
Der Abstand von Dachgauben und Dacheinschnitten zur Giebelwand muß mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand zur Firstkante, Traufe und Dacheinschnitt muß eine durchlaufende Dachfläche von mindestens 1 m Breite verbleiben.

2. Einfriedungen §89(1)5. BbgBO

Mauern als Grundstückseingrenzung sind unzulässig. Transparente Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m sind zulässig.
In den Bereichen der versetzt angordneten Reihenhäuser (Hausgruppen/ Doppelhäuser) ist die Abgrenzung der Vorgärten durch Zäune unzulässig.

3. Stellplätze §89(1)4. BbgBO

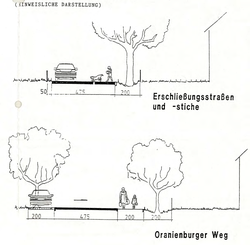
Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und car-ports sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

RECHTICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 2 BauerleichterungsplanungG vom 23.11.1994 i. V. m.
2. Baubaumusgesetz vom Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmeG) vom 28.04.1993.
3. Baugesetzbuch-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 08.05.1993.
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

STRASSENQUERSCHNITTE

(EINWEISLICHE DARSTELLUNG)



LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

M 1: 10 000

2. Beschluß v. 15.9.94
i. A. Schwing
Berg

BEBAUUNGSPLAN
ENTWURF M 1 : 500
BAHNSTRASSE/ ORANIENBURGER WEG
ORT VEHLEFANZ 07.02.1996
PLANVERFASSER:
A. LUDEWIG, LINDENALLEE 6, A. Ludewig
16247 BIRKENWERDER

PLANUNGSBÜRO
LUDEWIG