Teil A Planzeichenerklärung

Gemeinde Nächst Neuendorf

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 06/01

"Am Mittelweg"

Gemarkung Nächst Neuendorf

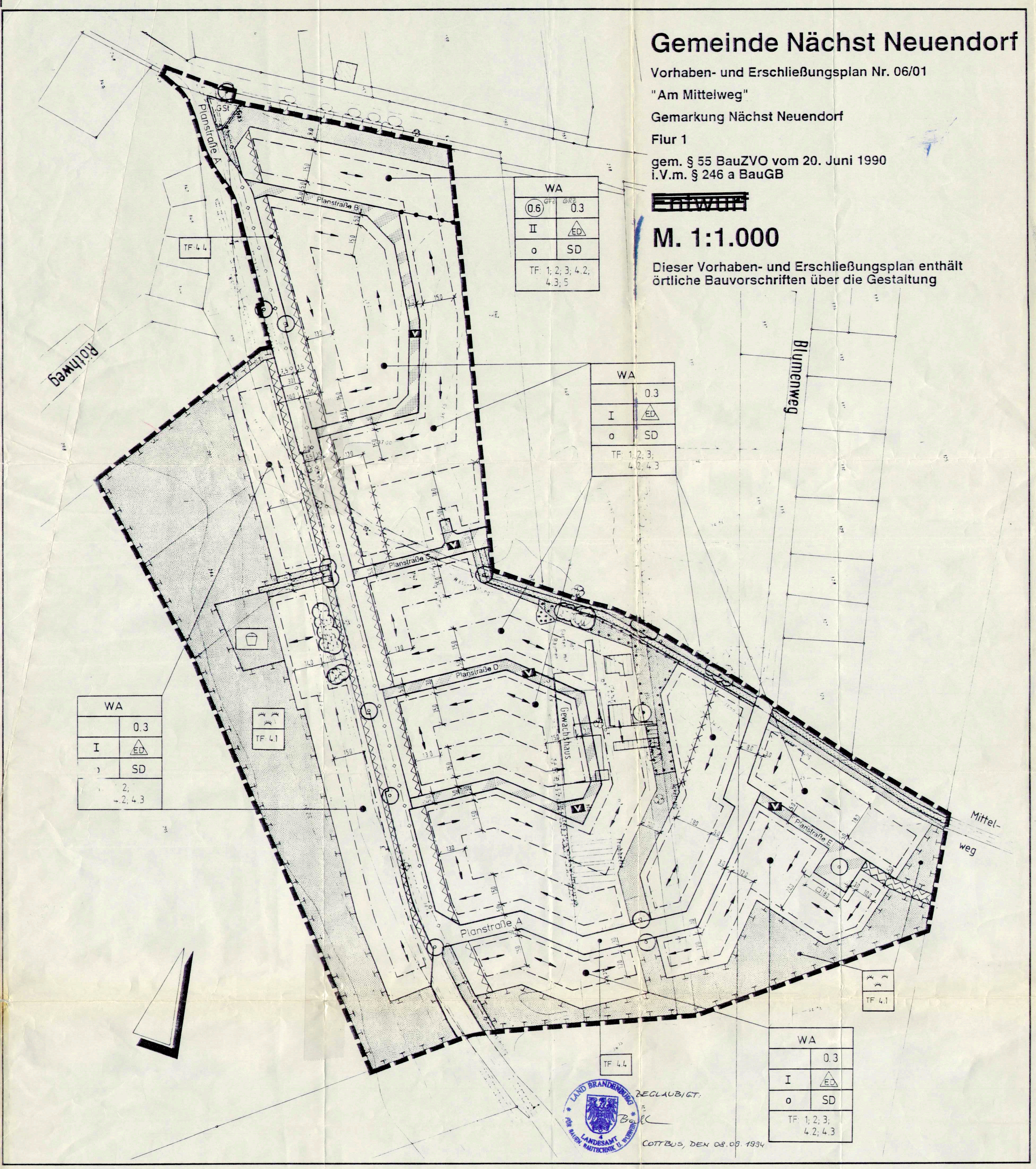
Flur 1

gem. § 55 BauZVO vom 20. Juni 1990
i.V.m. § 246 a BauGB

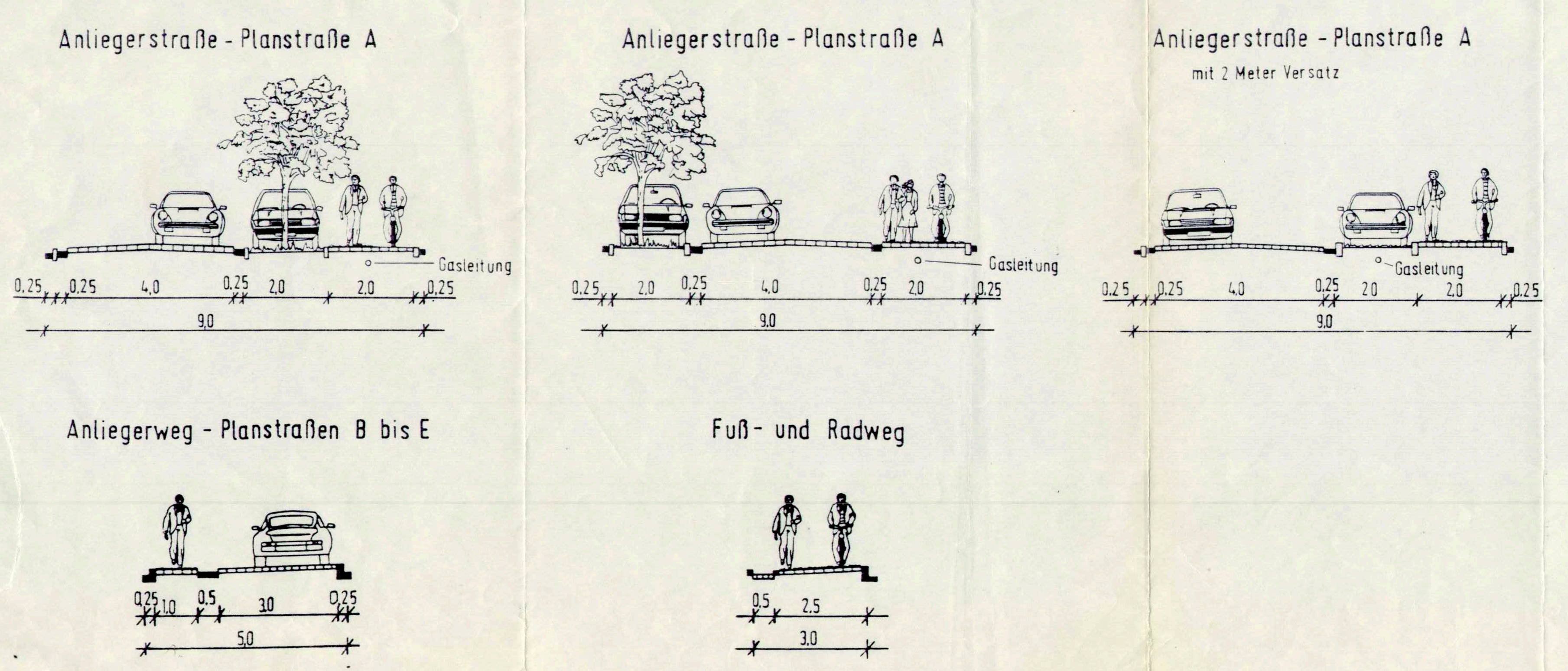
~~Entwurf~~

M. 1:1.000

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan enthält örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung



Regelquerschnitte M. 1:100



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. (0,3)	Geschoßflächenzahl
z.B. 0,3	Grundflächenzahl
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SD	Satteldach

3. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— · — —	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
  - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
  - Spielplatz
  - naturnahe Grünanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- anzupflanzender Einzelbaum
- zu erhaltender Einzelbaum
- zu erhaltende Strauchpflanzung
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

7. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- GSt Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze für Wertstoffsammelbehälter
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Firstrichtung, Satteldach
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Abgrenzung unterschiedlicher gestalterischer Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahme

—◦—◦— Ferngasleitung

Freizuhaltende Schutzfläche:

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung von einer Gasleitung durchlaufen. Parallel dazu wird beidseitig ein Schutzstreifen von je 10 m festgesetzt, in dem keine Gebäude errichtet werden dürfen. Diejenigen Flächen, die nicht für den öffentlichen Verkehrsraum genutzt werden, sind von den privaten Grundstücksbesitzern als Garten- oder Stellplatzfläche zu nutzen.

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden.
2. Es gilt die BauNBO 1990

Teil B Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Es wird festgesetzt, daß ausnahmsweise zulässige Anlagen gem. § 4 (3) BauNVO für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 (4) BauNVO maximal um 20% überschritten werden.

3 Garagen und sonstige Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Ausgleichsmaßnahmen:

Die westlich, südlich und östlich innerhalb des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind naturnah mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Eine Saum- und Wiesenvegetation wird integrativer Bestandteil dieser Bepflanzung.

4.2 Grundstücksflächen:

Auf den Grundstücksflächen ist mindestens je 400 qm Fläche ein einheimischer Laubbaum 1. Ordnung, Anzuchtform Hochstamm einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Grünordnungsplan).

4.3 Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagwasser:

Das auf der Dachfläche anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf den Grundstücken gelegene Versickerungsfläche zu leiten. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das Straßenentwässerungsnetz anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

Das anfallende Regenwasser, das auf den privaten Grundstücken nicht aufgefangen werden kann, wird mit dem anfallenden Regenwasser der Straßenräume durch ein eigenständiges Leitungsnetz in den öffentlichen Grünflächen in einem naturnah anzulegenden Becken aufgefangen.

4.4 Verkehrsflächen:

Öffentliche Park- und Stellplatzflächen im Straßenraum sowie private Stellplätze sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien und Bauweisen zu gestalten (wassergebundene Decken, breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

Die Sammel- und Anliegerstraßen werden mit hochstämmigen Laubbäumen bepflanzt (siehe Grünordnungsplan), die eine unversiegelte Baumscheibe mit einer Mindestfläche von 1,50 m • 1,50 m besitzen oder in einem umfassenden Grünstreifen stehen.

5 Immissionsschutzmaßnahmen

Beim erstmaligen Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen sind wegen einwirkender Verkehrsgeräusche, Anforderungen an die Luftschalldämmung zu beachten. Dabei muß das resultierende Schalldämmaß der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 40 dB und bei Büroräumen mindestens 35 dB betragen. Der Nachweis für Wände und Fenster kann nach dem Berechnungsverfahren zu DIN 4109/1989 erfolgen. Diese Festsetzung gilt für Fassadenbereiche, welche unmittelbar zur B 246 ausgerichtet sind und in einem Abstand von 35 m vom Rand der Bundesstraße errichtet werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 BauO)

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der baugestalterischen Festsetzungen umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

2 Gestaltung unbebauter Flächen

Die nicht überbaubaren Gartenflächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche, als Zufahrten oder als Fläche sonstiger Nutzung erforderlich sind. Diese Flächen dürfen nicht mehr als 20% der Grundstücksfläche ausmachen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränkende Befestigungen, wie Asphaltierung und Betonierung, sind unzulässig, soweit nicht ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.

Private Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen (wassergebundene Decken, wasserdurchlässiges oder breitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

3 Dachformen

Alle im Plangebiet zu bauenden Häuser sind mit Satteldächern zu errichten. Der Neigungswinkel der Dachhälften muß zwischen 38° und 48° betragen.

Garagen und Nebenanlagen sollen eine Mindestdachneigung von 15° besitzen.

4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Summe der Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf zusammen 1/3 der gesamten Trauflänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

5 Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist parallel der Längsrichtung der Baugrenzen zu errichten. Sie gilt nicht für
- untergeordnete Gebäudeteile an Hauptgebäuden
- für Gebäude als Nebenanlage gem. § 14 BauNVO
- für Garagen gem. § 12 BauNVO

6 Gestaltung der Gebäude

Die zum öffentlichen Bereich orientierten Fenster sind in stehendem Format (Verhältnis 2:3) einzubauen. Der mittig angelegte Eingangsbereich ist dem Straßenraum zuzuordnen.

I Satzung

Satzung der Gemeinde Nächst Neuendorf über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 06/01 "Am Mittelweg" für das Gebiet südlich der B 246 sowie entlang des Mittelweges.

Aufgrund des § 246a Abs. 1, Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV, Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 06/01 für das Gebiet südlich der B 246 und entlang des Mittelweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung
Maßstab 1:1.000
Zeichenerklärung
Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen
Regelquerschnitte

Teil B - Textliche Festsetzungen:
Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften

II Verfahrensvermerke

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde, das Landesumweltamt Brandenburg, Potsdam, ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Nächst Neuendorf, den 22.7.93 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.2.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Nächst Neuendorf, den 22.7.93 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nächst Neuendorf, den 22.7.93 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 9.10.92 bis 10.11.92 während d. Dienst... in Anlehnung an § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit ~~vom~~ 30.9.... bis zum 31.10.92 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. und im Zossener Kurier ... 30.9.92

Nächst Neuendorf, den 22.7.93 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.7.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nächst Neuendorf, den 22.7.93 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 7.7.93 ~~sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung~~ werden als richtig bescheinigt.

Wünsdorf, den 16.7.93 (Siegel) Der Leiter des Katasteramtes

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 13.7.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.7.93 gebilligt.

Nächst Neuendorf, den 22.7.93 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.11.93 (Aktenzeichen: ......) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Nächst Neuendorf, den 13.10.94 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 8.9.94 (Aktenzeichen: ...-.....) bestätigt.

Nächst Neuendorf, den 13.10.94 (Siegel) Der Bürgermeister

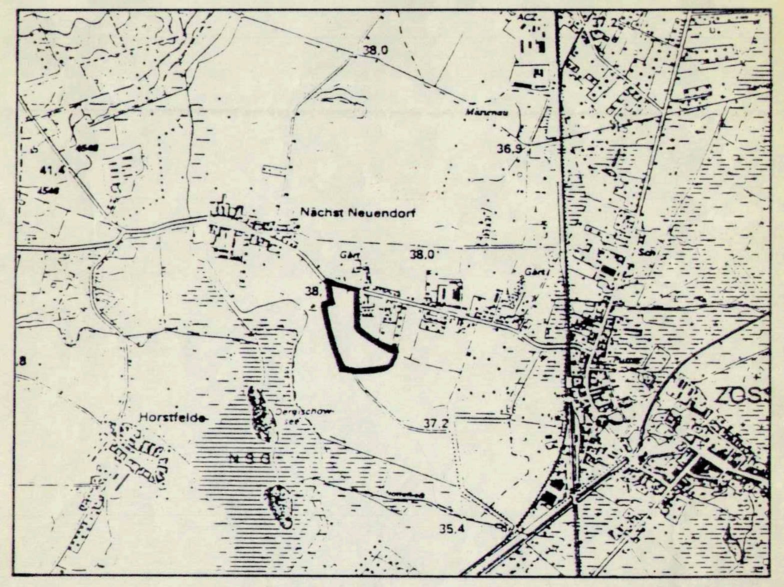
10. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Nächst Neuendorf, den 13.10.94 (Siegel) Der Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans, 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 in der Zeit vom 13.10.94 bis zum .... 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a, Abs. 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen wurden. Die Satzung ist am 13.10. in 94 Kraft getreten.

Nächst Neuendorf, den 13.10.94 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan **M. 1: 25.000**



gesiegelt

Gemeinde Nächst Neuendorf

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 06/01
"Am Mittelweg"
mit örtlichen Bauvorschriften

~~Entwurf~~

Thalen Consult GmbH * Niederlassung Berlin