

- TEIL B - ZEICHENERKLÄRUNG**
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§4 und 6 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (fortlaufend nummeriert)
 - MI** Mischgebiet (fortlaufend nummeriert)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16 - 20 BauNVO)
- TH 8,0 (Bsp.) Mindesttraufhöhe in m über Gehweg
- III (Bsp.) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.0 (Bsp.) Grundflächenzahl
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
- 4. Flächen für den Gemeinbedarf** (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Einrichtungen und Anlagen:
 - Schule
- 5. Verkehrsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
 - verkehrsberuhigter Bereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- unterirdische Mischwasserleitung
- 7. Grünflächen**
- private Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung
 - Parkanlage
- 8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§9 Abs. 1 Nr. 24)
- LPB I - Lärmpegelbereiche I - IV
- 9. Anpflanzungen von Bäumen und die Erhaltung von Bäumen** (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 10. Regelungen für den Denkmalschutz** (§9 Abs. 9 BauGB i.V.m. §2-4 BbgDSchG)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Denkmalbereich Gubener Vorstadt), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Einzeldenkmale (unbewegl. Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- 11. Sonstige Planzzeichen**
- Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Zweckbestimmung:
 - St Stellplätze
 - Tga Tiefgaragen
 - Mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Umgrenzungen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§16 Abs. 5 BauNVO)
- 12. Hinweise ohne Festsetzungscharakter**
- Abwasserleitung

- Teil B / textliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 2 bis 6, 8 sowie §§4 und 6 BauNVO)
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in §4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.2 In den Mischgebieten (MI) sind die in §6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO genannten Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) nicht zulässig.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §14 Abs. 1 Satz 3 und §22 und 23 BauNVO)
- 2.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) wird eine abweichende Bauweise a1 als offene Bauweise mit Gebäudeteilen über 50m festgesetzt.
- 2.2 Als abweichende Bauweise a2 wird eine halboffene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 4 und der Mischgebiete MI 1 bis 4 ist ein Vortreten von Balkonen, Veranden und Terrassen vor die festgesetzte Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.
- 2.4 Im Mischgebiet MI 2.2
- ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Tiefgaragen zulässig.
 - sind Nebenanlagen nach §14 BauNutzungsverordnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, sofern eine Versicherung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt.
- 2.5 Im festgesetzten Bereich sind Nebenanlagen nach §14 BauNutzungsverordnung unzulässig.
- 3. Verkehrsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 11 sowie §§4 bis 6 BauGB i.V.m. §§6 Abs. 6 i.V.m. §3 BbgStrG)
- 3.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der Straßengruppe Gemeindestraße zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt (Oder). Mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein.
- 3.2 Die verkehrliche Nutzung der nördlichsten Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Fußgängerbereich zwischen der Lindenstraße und der Gubener Straße als Zufahrt ist nur durch die Anlieger der Gubener Straße 35a und der Lindenstraße 20 zulässig.
- 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Es wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Im Plangebiet hat zum Schutz vor Verkehrslärm die Errichtung bzw. Sanierung von Gebäuden mit Wänden und Abschirmen in ihrer Ausrichtung, Konstruktion und Beschaffenheit so zu erfolgen, dass die Außenbauteile der zu schützenden Räume das erforderliche Schalldämmmaß gem. Tabelle 8, 9 und 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufweisen.
- 6. Festsetzungen zur Grünordnung** (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.1 Im Bereich der Flächen G1 ist sicherzustellen, dass je angefangene 200 m² private Grünfläche mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum oder 1 Obststamm vorhanden ist.
- 6.2 Auf der Fläche G2 Erhaltung bzw. Anpflanzung einer Baumreihe mit einem mittleren Baumabstand von ca. 8 bis 10 m und großkronigen Bäumen der Arten Spitzahorn (Acer platanoides) oder Stieleiche (Quercus robur) der Pflanzqualität Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang.
- 6.3 Ab einer Stellplatzanzahl von 5 zusammenhängenden Kfz- Stellplätzen ist je 4 ebenerdige Stellflächen auf privaten Grundstücken im räumlichen Zusammenhang mit den Stellflächen ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in einer mindestens 6 m großen Baumscheibe zu pflanzen. Zulässig ist auch die Pflanzung von klein- und mittelkronigen Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm. Diese Festsetzung gilt nicht, wenn die Kfz- Stellflächen direkt an einen mindestens 2 m breiten Gehozstreifen grenzen.
- 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 BbgBauO)
- Die Tiefe der Abstandsflächen wird an den Querachsen zwischen Gubener Straße und Lindenstraße (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1-4) auf das tatsächliche, im Bebauungsplan festgelegte Maß zwischen den Baulinien bzw. zwischen Baulinie und Baugrenze festgesetzt.
- 8. Hinweise**
- 8.1 Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gubener Straße / Lindenstraße“.
- 8.2 Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Gubener Straße und Lindenstraße.
- 8.3 Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Innenstadt.
- 8.4 Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Innenstadt.
- 8.5 Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die öffentliche Fernwärmeversorgung.
- 8.6 Im Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen.
- 8.7 Große Teile des Plangebietes betreffen das geschützte Bodendenkmal „eisenteiliches und mittelalterliches Grabfeld und Siedlung“ (Übersichtsplan siehe Begründung). Vor der Realisierung von Vorhaben, müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.
- Der Planbereich beruht ein Bodendenkmal i.S.v. §2 Abs.1.2 Nr.4 i.V.m. §3 Abs.1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodengriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§§9 Abs.3 und 4, 7 Abs.3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodengriffe sind erlaubnispflichtig (§9 Abs.1 BbgDSchG).
 - Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- Zu beachten ist die „Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Unterschutzstellung des Denkmalbereiches Gubener Vorstadt (Denkmalbereich Gubener Vorstadt)“.
- 8.8 Im Plangebiet sind Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen festgestellt worden, was auf das Vorhandensein geeigneter Nist-, Brut- und Lebensstätten schließen lässt. Zur Erhaltung der Bestände, deren Nist-, Brut- und Lebensstätten gen. BNatSchG nicht beeinträchtigt werden dürfen, wird darauf hingewiesen, geeignete Nist-, Brut- und Lebensstätten für die genannten Artengruppen bei Neubau, Rekonstruktion oder Instandsetzung von Gebäuden im Plangebiet zu ermöglichen bzw. zu schaffen. Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde verfügbar.
- 8.9 „Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach §§135 a-c Baugesetzbuch (BauGB)“ – s. Amtsblatt Nr.6 vom 30. Juni 2004
- 8.10 „Satzung über den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und ihre Benutzung im Stadtgebiet der Stadt Frankfurt (Oder)“ – s. Amtsblatt Nr.8 vom 08. September 2004

Verfahrensvermerke:

1. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Ligienschaftskatasters (Stand 28.09.2007) und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neuzeitlichen Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Frankfurt (Oder), den 29.06.08
 Siegel Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle

2. Der Stadtverordnetenversammlung hat am 07.09.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Frankfurt (Oder), den 18.09.2008
 Siegel Unterschrift

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung und der Entwurf des Grundordnungsplanes haben in der Zeit vom 06.09.2008 bis zum 04.10.2008 während der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 27.09.2008 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Frankfurt (Oder), den 18.09.2008
 Siegel Unterschrift

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 07.09.2008 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, bei 1998 S. 137; zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)) i.V.m. § 5 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Art. 1 der Kommunalverfassung vom 15.10.1993, GBl. I S. 398 in der derzeit geltenden Fassung) und § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 16. Juli 2003, GBl. I S. 210 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2003, GBl. I S. 273) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt am 15.09.2008

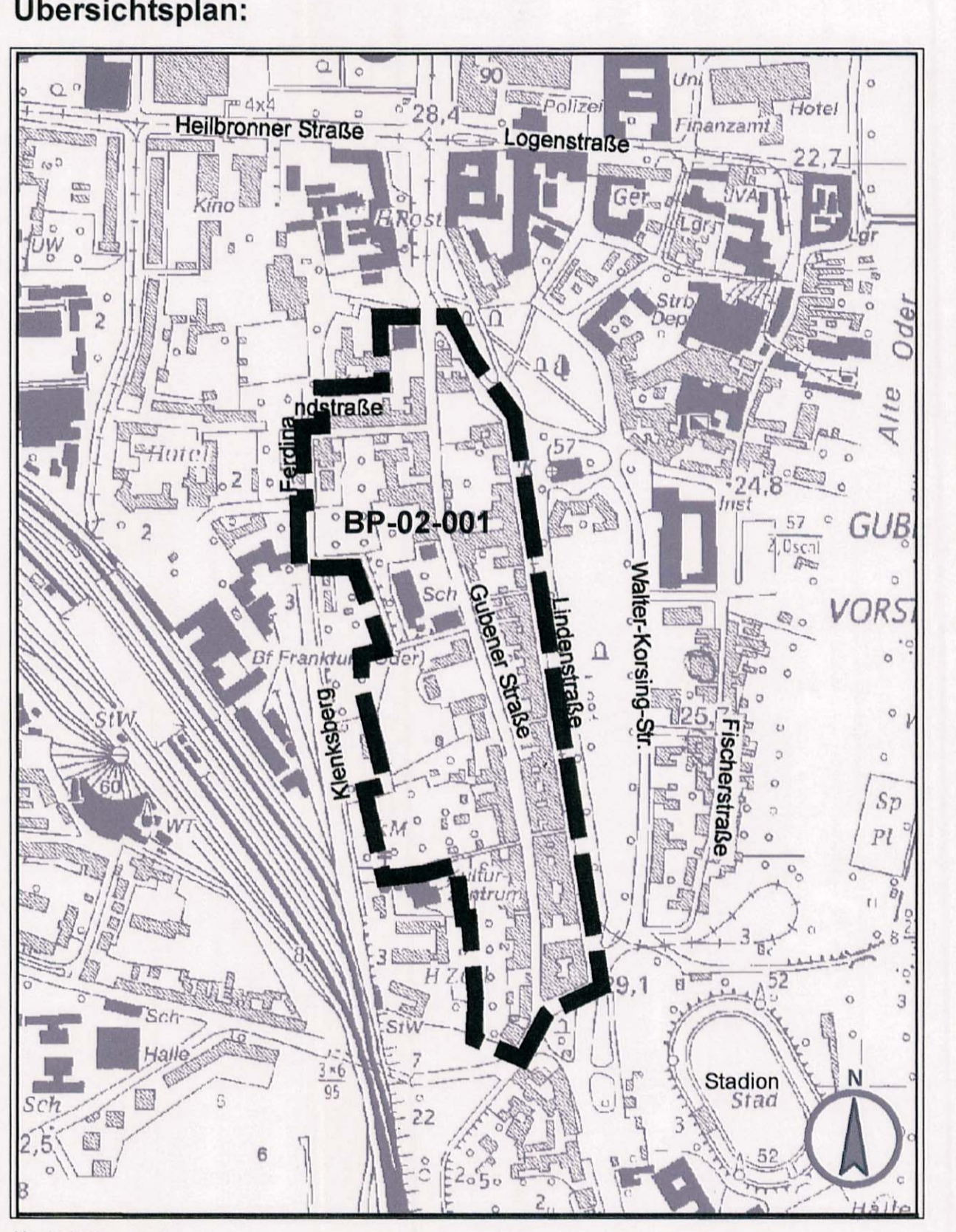
Frankfurt (Oder), den 18.09.2008
 Siegel Unterschrift

5. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.09.2008 überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den §§ 1-10 Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Frankfurt (Oder), den 23.09.2008
 Siegel Unterschrift

6. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgerbeteiligung von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.09.2008 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) 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 Baugesetzbuch) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.09.2008 in Kraft getreten.

Frankfurt (Oder), den 30.09.2008
 Siegel Unterschrift



Frankfurt ODER
 Kleiststadt

STADT FRANKFURT (ODER)
 BEBAUUNGSPLAN BP-02-001
 "Gubener Straße / Lindenstraße"

Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51
 Flurstücke siehe Begründung zum Bebauungsplan

0 50 100 150 m

Maßstab: 1 : 1000 **Stand: 04.04.2008**

Planverfasser: Stadt Frankfurt (Oder), Bauamt

Grünordnungs- und Umweltplanung: Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung U. Krauter, Treplin