



**Bebauungsplan BP-93-007**  
**„Wohnanlage am Wolfsweg“**  
**in Frankfurt (Oder)**  
**Ortsteil Markendorf**

Begründung

**BAUFI- Bauberatungs GmbH**  
**Im Technologiepark 33**  
**15236 Frankfurt / Oder**

## **1. Vorbemerkungen**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) hat bereits in ihrer Sitzung vom 21.11.1991 beschlossen (Beschluss 91/17/308), für das östlich der B 87 und nördlich der Straße Wildbahn gelegene Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen.

Der Entwurfsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) erfolgte am 11.05.2000, da Eigentumsprobleme eine frühere Entwicklung verhinderten.

Zur Sicherung der Finanzierung der Planung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt Frankfurt (Oder) mit dem Vorhabenträger, der Ostwald & Partner GbR, Im Technologiepark 33, 15236 Frankfurt (Oder) einen städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB abgeschlossen sowie einen Erschließungsvertrag, in dem die Erschließungsbedingungen geregelt sind.

Die Satzung wurde am 27.09.2001 beschlossen. Die Satzung wurde am 5.02.2002 mit Maßgaben und Auflagen von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt. Die Überarbeitung der Satzung wurde entsprechend dieser Maßgaben und Auflagen durchgeführt. Die Satzung wird geändert und der Stadtverordnetenversammlung erneut zur Beschlussfassung (Beitritts- und Satzungsänderungsbeschluss) vorgelegt.

Die Wohnbebauung soll individuell in orts- und landschaftstypischen Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Die Parzellierung der Grundstücke wurde vorgesehen.

## **2. Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Markendorf Flur 133, Flurstücke 531,899, 923, 904, 223/63, 226/22, 226/23, 225/33-36, Teil aus 645, Teil aus 210, 211/2, Teil aus 219/9, Teil aus 208/10, Teil aus 215/14 und Teil aus 717.

Eigentumsverhältnisse:

Flurstück:	Teil aus 208/10, Teil aus 215/14	
	Teil aus 717, Teil aus 219/9	Eigentümer: Stadt Frankfurt (Oder)
Flurstück:	531	Eigentümer: Privat
Flurstücke:	899,923,904,223/63, 226/22, 226/23, 225/33-36, Teil aus 645, Teil aus 210, 211/2	Eigentümer: Ostwalds & Partner GbR

Das Plangebiet wird begrenzt:

nördlich	- durch eine Kleingartenanlage bzw. Bebauung am Fuchsweg
südlich	- durch die Bebauung entlang der Straße: Wildbahn
westlich	- von der B 87 und dem vorgelagerten Wohnpark am Wolfsweg
östlich	- durch die Bebauung entlang der Straße: An der Wildbahn

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 31.501 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## **3.0 Örtliche und überörtliche Planungen und Untersuchungen**

Es liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vor. In diesem ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes ist der Bereich weitestgehend mit der geplanten Nutzung berücksichtigt.

Des weiteren wird derzeit für Markendorf eine Rahmenplanung erarbeitet, die auf eine vordringliche Entwicklung der Flächen südöstlich der B 87 für Wohnnutzung orientiert.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 30.06.00 liegt vor. Der aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die Stadt Frankfurt (Oder) entwickelte Bebauungsplanentwurf ist danach mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

#### **4. Angaben zum Bestand**

Das Planungsgebiet umfasst eine ungenutzte Brachfläche, die vormals Teil einer Intensivobstanlage war und weitestgehend ohne Baumbestand ist.

Im Osten des Geltungsbereiches ist ein betonierter Gehweg, der die Kleingartenanlage mit der Wildbahn verbindet im Bestand vorhanden, dieser wird prinzipiell erhalten.

Im Erschließungsbestand befinden sich eine Schmutzwasser- und Regenwasserleitung sowie unterirdisch verlegte Elektroleitungen zur Versorgung der benachbarten Kleingartenanlage. Dieser Leitungsbestand wird im Zuge der Gesamterschließung der Wohnanlage teilweise erhalten bzw. umverlegt. Das Plangebiet grenzt an die bestehende Gemeindestraße Wolfsweg und befindet sich unweit der städtischen Linien des öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV).

#### **5. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet wurde schon im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Reihenhausbebauung am Wolfsweg als Wohnungsbaupotential erkannt und dementsprechend konzeptionell berücksichtigt, weshalb auch bereits am 21.11.91 der Aufstellungsbeschluss für einen Bauleitplan gefasst wurde. Langjährige Entwicklungsprobleme haben jedoch eine frühzeitige Verfahrensdurchführung verhindert. Die besondere Eignung der Flächen südöstlich der B 87 für Wohnzwecke wurde zudem als ein wesentliches Zwischenergebnis der Rahmenplanung Markendorf herausgestellt. Das Plangebiet zeichnet sich danach neben seiner großräumlichen Lage an einer der Hauptentwicklungsachsen der Stadt (Müllroser Chaussee, B 87) insbesondere durch seine siedlungsstrukturelle Einbindung (Nähe zu wichtigen Gewerbe- und Wohnansiedlungen und zum bedeutendsten Naherholungsgebiet der Stadt Frankfurt (Oder)) und seine Erschließungsgunst aus. Mit der Entwicklung des Bereiches wird eine sinnvolle Verdichtung des Ortsteiles Markendorf vorgenommen.

Die Realisierung des Vorhabens dürfte außer der Angebotserweiterung attraktiver Eigenheimbauflächen mit anderen Standorten im Südwesten auch zur Stärkung des ÖPNV im Raum Markendorf beitragen. Es ist aus vorgenannten Gründen sinnvoll, die Entwicklung des Gebietes entsprechend den Darstellungen des Landschaftsplanes zu befördern.

Das Plangebiet ist Bestandteil des wohnungspolitischen Konzeptes und entsprechend Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) aus diesem als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die innerörtliche Brachfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Eigenheimen zu schaffen.

Der Standort bietet ein Potential von ca. 40 Parzellen für Einzel- und Doppelhäuser, die in siedlungshaftem Vorstadtcharakter errichtet werden sollen.

Das Vorhaben soll zudem mit zur Stärkung von Markendorf als südwestlicher Siedlungsschwerpunkt beitragen, so dass hier langfristig eine infrastrukturelle Grundversorgung gesichert werden kann.

#### **6. Wesentliche Planinhalte /Städtebauliches Konzept**

Das geplante Wohngebiet wird als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Eine Differenzierung der Nutzung innerhalb dieses kleinen Gebietes ist nicht vorgesehen.

Kennzeichnend für die Verkehrslösung ist die längs durch das Plangebiet geführte Erschließungsstraße mit der Anbindung an den Wolfsweg nordöstlich der angrenzenden Reihenhauseanlage.

Der Verkehrserschließung in diesem Gebiet dient der vorhandene Wolfsweg mit Anbindungsstraßen. Die Straßen innerhalb des B-Plangebietes werden zur Erschließung der einzelnen Baufelder als Mischverkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten und ohne öffentliche Parkstellplätze konzipiert. So wird einerseits eine Hierarchisierung des Straßenverkehrsnetzes in Markendorf erreicht, andererseits wird die Wohnfunktion des Bereiches dokumentiert und unterstrichen.

Entgegen ursprünglichen Konzepten wurde die Erschließungsstraße in südöstliche Richtung an die Gärten verschoben, so dass die Beeinträchtigungen für die nebenliegende Reihenhausbebauung im Bestand minimiert wurde. Die Mehrbelastung der Gartenanlage muss hinter dem beabsichtigten Schutzzweck Wohnen zurücktreten, zumal keine Überschreitung von immissionsschutzrechtlichen Grenzwerten zu erwarten ist.

In Verhandlung mit den Reihenanwohnern wurde an deren hinterer Grundstücksgrenze (nordwestlicher Geltungsbereichsrand) ein Bereich für einen Wirtschaftsweg vorgesehen, welcher durch die Anwohner erworben wurde, hergestellt und genutzt werden kann.

Um die Trafo- Station im Süden des Plangebietes wurde zur Gewährleistung der Bewirtschaftung dieser eine öffentliche Fläche vorgesehen, die zu begrünen ist.

Die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern soll zur Überleitung des stark verdichteten Zentrumsbereiches (Reihenhausbebauung) in den in den siebziger Jahren errichteten Komplex der Einfamilienhäuser mit Flachdach in der Wildbahn eingeschossig mit Dachgeschoss in offener Bauweise erfolgen. Die Bebauungsstruktur wird in Anlehnung an die Umgebung von einer klaren straßenbegleitenden Einzel- bzw. Doppelhausbebauung bestimmt. Begrenzt werden soll die Größe der Gebäude durch die Festsetzung der Vollgeschosse und der Dachneigung. Damit wird bei größtmöglicher Gestaltungsfreiheit für die Bauherren die Massierung der Gebäude eingeschränkt und ein einheitlicher städtebaulicher Charakter erzeugt.

Aufgrund der Eingriffssituation war die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes erforderlich, dessen Ergebnisse weitestgehend Bestandteil dieser Planung sind. Es wurden Festsetzungsvorschläge erarbeitet, welche es ermöglichen, die Ausgleiche weitestgehend am Eingriffsort, also im Bebauungsplangebiet, zu erbringen. Dies birgt gleichzeitig die Chance einer durchgrünten Wohnsiedlung in sich, was den Entwicklungskonzepten des Landschaftsplanes, der Verbesserung der Durchgrünung des Ortsteiles Markendorf, entgegenkommt.

## **7. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das gem. § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

#### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die festgesetzten Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes.

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Unter Orientierung auf die geplante Flächenparzellierung werden GRZ Werte zwischen 0,24 bis 0,32 bestimmt und damit unterhalb der Obergrenze lt. BauNVO festgesetzt. Die einzelnen Bereiche wurden als unterschiedliche Nutzungen abgegrenzt. Ziel dabei ist, eine differenzierte, den unterschiedlichen Grundstücksgrößen angepasste Bebauung bei gleichzeitiger Begrenzung der Überbauung bzw. der Versiegelung, zu ermöglichen. Die GRZ

wurde unter zu Grunde legen einer möglichst geringen Versiegelung bei gleichzeitiger Erhaltung der Bebaubarkeit des Bereiches festgesetzt. Der Anteil an privaten Gartenflächen und damit an Ausgleichspotential im Wohngebiet kann dadurch erhöht werden.

Abweichend vom Planentwurf wurde im nordwestlichsten Planbereich die GRZ auf den vordem noch einmal unterteilten Nutzungsabschnitt bezogen, welcher in diesem Bereich zusammenfassend gebildet wurde. Die niedrigere (der vordem mit 0,25 und 0,26 vorhandenen) GRZ wurde auf diesen zusammengefassten Nutzungsbereich bezogen. Dieses dient auch der Kompensation der etwas vergrößerten überbaubaren Fläche.

Die zulässige Überschreitung der GRZ entsprechend § 19 Abs.4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird nicht ausgeschlossen, um bei den geringen GRZ- Werten eine geeignete Grundstücksentwicklung nicht zu erschweren.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird dem Siedlungscharakter des im Bestand vorhandenen Wohnungsbaues Rechnung getragen und zudem der Übergang zum östlich anschließenden Grünraum (Kleingärten) gesichert. Die siedlungsuntypische Blockbebauung wird für die städtebauliche Struktur des geplanten Einfamilienhausgebietes nicht herangezogen.

Zu dem (mit dem Erdgeschoss auch notwendigen) Vollgeschoss können ausgebaute Dachgeschosse errichtet werden, welche mit ihrem Drempe, der Dachneigung aber auch den Dachgaupen kein Vollgeschoss im Sinne der BbgBO sein sollen. Solcherart wird eine einheitliche Massierung der Gebäude im Baugebiet erreicht.

Als Vollgeschosse gelten die Geschosse, die nach § 2 Abs.5 der Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Drempe und Dachaufbauten sind innerhalb dieser Regel möglich und zulässig.

### **7.1.3 Bauweise**

Im Bebauungsgebiet wird die offene Bebauung festgesetzt, die dem siedlungstypischen Vorortcharakter entspricht.

Es sind Einzel- und Doppelhausbebauungen zulässig.

### **7.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Festsetzen von Baugrenzen bzw. einer weitestgehend durchgängigen Baufeldtiefe von 15 m bestimmt. Ziel dabei ist, sowohl die angestrebte straßenbegleitende Bebauung als auch zusammenhängende Grünflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich zu sichern. Im Zusammenhang mit der GRZ soll damit zugleich eine Begrenzung der Versiegelungsfläche erreicht werden.

Gegenüber dem vorherigen Planentwurf wurden die Baugrenzen im nordwestlichsten Planbereich näher an die Straßen verschoben. Zum Wolfsweg hin wurde eine Klarstellung und Anpassung an die geplante und vorhandene Bebauung vorgenommen. Zum Luchsweg hin wurde das Baufenster vergrößert, um eine bessere und flexiblere Grundstücksnutzung bei möglicher erhöhter Präsenz der Bebauung zum Straßenraum hin zu ermöglichen.

### **7.1.5 Flächen von Stellplätzen, Carports und Garagen**

Carports und Garagen, die nach § 6 Abs.9 und 10 BbgBO in Abstandsflächen zulässig sind, können im Planungsgebiet errichtet werden. Ihre Zulässigkeit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird als vertretbar angesehen, da sowohl aus wirtschaftlichen Gründen wie auch unter Beachtung der GRZ, kaum mit Standorten in großem Umfang im Bereich der privaten Grünflächen zu rechnen ist.

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier als Erschließungsstraße für gemischten Verkehr ist straßenverkehrsrechtlich das Parken im öffentlichen Straßenraum nicht zulässig, sofern nicht Stellplätze im öffentlichen Straßenraum gesondert gekennzeichnet sind. Stellplätze im öffentlichen Bereich sind jedoch nicht vorgesehen, da auf Grund der recht aufgelockerten Bebauung und der Größe der einzelnen geplanten Grundstücke, auf den Grundstücken im Bereich der Stellplatz – bzw. Garagenzufahrten Besucherstellplätze realisierbar sind.

Garagen in unterirdischen Kellern sind nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung sollen Abgrabungen für Rampen im Vorgartenbereich ausgeschlossen werden, da auf Grund der vorherrschenden Baugrundverhältnisse (flächendeckende Baugrunduntersuchungen liegen vor) Versickerungen im unteren Rampenbereich nicht möglich sind und erfahrungsgemäß erhebliche Probleme bei der Entwässerung solcher Zufahrten bei Extremregenereignissen auftreten. Außerdem würden diese aufgrund der notwendigen Rampen und Abstände, die beabsichtigte straßenbegleitende Bebauung erschweren.

Es sind keine weiteren Einschränkungen zur Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen getroffen, so dass ausreichende Möglichkeiten für die Einordnung von Garagen auf dem Grundstück verbleiben.

#### **7.1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die verkehrstechnische Erschließung der geplanten Wohnanlage erfolgt über eine durch das Gebiet führende Stichstraße, die am Wolfsweg anbindet und im Südosten in einem Wendehammer endet.

Im südwestlichsten Bereich des Plangebietes werden zwei Parzellen und der Trafo- Standort gesondert vom Wolfsweg über eine 4,75 m breite Mischverkehrsfläche erschlossen.

Zur Verkehrsminimierung werden Zweckbestimmungen für die weiteren geplanten Einbindungs- und Anschlusspunkte in das Verkehrsnetz vorgesehen.

In Höhe der geplanten Kita-Einrichtung erfolgt eine verkehrstechnische Anbindung (3,50 m breit) in Richtung Wildbahn. Diese soll als Fußweg, sowie als mögliche Feuerwehrezufahrt dienen, um das Schutz- und Ruhebedürfnis der Kindertagesstätte sicherzustellen.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Wegverbindung zwischen Wildbahn und Kleingartenanlage (4,0 m Breite nördlich des Wendehammers und 5,75 m Breite südlich) freigehalten, um den bestehenden Fußweg zur Kleingartenanlage zu erhalten (die südliche Weiterführung der Fußwegverbindung Kleingartenanlage zur Wildbahn verläuft außerhalb des Geltungsbereiches durch den Garagenkomplex und über das Flurstück 655). Entsprechend wurde die Zweckbestimmung „Fußweg“ vorgesehen.

Die 5,75 m breite Mischverkehrsfläche in südlicher Fortsetzung des Wendehammers dient der Offenhaltung späterer Verkehrsplanungen, d.h. der Schaffung einer weiteren Anbindung des Plangebietes an die Wildbahn.

Die Zuwegungen zur im Ortsteil Markendorf geplanten Kindertagesstätte und weiter zur Wildbahn wird ebenso wie die zum Trafoplatz, nur für Fußgänger und Havariefälle konzipiert. Der Trafostandort wurde dabei auch unter dem Gesichtspunkt der Wegeverbindung zur bestehenden Reihenhaussiedlung zugleich als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Vom Bereich Trafohaus aus wird den angrenzenden vorhandenen Reihenhäusern eine rückseitig gelegene private Zuwegung der Grundstücke ermöglicht.

So ergeben sich die Zweckbestimmungen:

Zuwegungen für Fußgänger und Radverkehr:

Verbindungsweg Kleingartenanlage

Zuwegungen für Fußgänger:

Zur Kindertagesstätte

Zum Trafoplatz Wolfsweg

In den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes wurde aufgenommen, dass die Widmung mit der Übergabe der Verkehrsflächen an den öffentlichen Verkehr als erfolgt gilt. Damit wird sichergestellt, dass eine zügige Widmung der Verkehrsflächen erfolgt und die Anwohner alle entsprechenden Vorteile genießen können. Es werden Rechtsunsicherheiten ausgeschlossen. Diese Regelungsmöglichkeit ergibt sich aus dem Brandenburgischen Straßengesetz (BbgStrG).

## **7.2 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Landschaft und Natur**

Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsgebiet unter Verwendung von versickerungsfähigen Materialien und zum Umgang mit dem Oberboden bedürfen keiner planungsrechtlichen Sicherung, da bereits der § 45 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung beziehungsweise das Bodenschutzgesetz entsprechendes regelt. Die Sicherung des Oberbodens wird jedoch als Mahnung Bestandteil des Hinweises, die auf dem Bebauungsplan vermerkt sind. So wird dem sorgsamem Umgang mit den Ressourcen der Natur entsprochen und der Eingriff in den Naturhaushalt, der durch die geplante Bebauung entsteht, minimiert.

Im Plangebiet herrschen Bodenverhältnisse durchweg bindiger Böden mit darüberliegender Feinsandschicht vor. Auf Grund der Größe der privaten Grundstücke wird es als zumutbar angesehen, Versickerungen auf den Grundstücken vorzunehmen. Eine Versickerung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht möglich. Da es innerhalb des Plangebietes keine verfügbare und geeignete Fläche zur Einrichtung einer Versickerungsanlage gibt und aus städtebaulichen Interessen heraus auch auf die straßenbegleitende Bebauung nicht verzichtet werden soll, wird keine Fläche für Versickerung im Plangebiet vorgesehen. Dies wäre auf Grund der Größe des Planvorhabens nicht wirtschaftlich und in Folge der vorhandenen erschließungstechnischen Ressourcen nicht vertretbar. Im ungünstigsten Fall würde eine vollständige Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers zu erhöhter Schichtenwasserführung im Gründungs- bzw. Kellerbereich führen.

Mit der Ableitung des Niederschlagswassers wird auch dem flächensparenden Bauen im innerörtlichen Bereich Rechnung getragen.

### **Regenwasserverbringung auf privaten Grundstücken**

Die Festsetzung zur Niederschlagswasserverbringung auf den privaten Grundstücken wurde aus der Planung herausgenommen. Eine geeignete und geregelte Niederschlagswasserverbringung ist dennoch zu realisieren, da der § 45 Abs.4 der Brandenburgischen Bauordnung identisches regelt. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist auch entsprechend Wassergesetz zu versickern. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke, welches baugrundbedingt nicht versickert, kann dennoch in das öffentliche Regenwassersystem nach Vorspeicherung (z.B. Zisterne mit 4 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen) eingeleitet werden.

Die geordnete Regenwasserverbringung bleibt gesichert.

### **Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum**

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über Längs- und Quergefälle nach Vorspeicherung (unterirdisch) gedrosselt in das Regenwasserentwässerungsnetz.

Die Erschließungsplanung wurde auf die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ausgerichtet und ist Bestandteil dieser.

### **7.2.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen**

Vorgeschlagen wurde durch den Grünordnungsplaner eine Festsetzung, nach der die zulässige Flächenversiegelung auf das im B-Plan dargestellte Maß zu beschränken ist und befestigte Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken sind. Diese Festsetzung wurde nicht in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes übernommen, da mit der Festsetzung der GRZ die Versiegelung bereits in rechtssicherer Weise beschränkt ist. Die GRZ stellt eine obere Beschränkung dar, welche nicht ausgeschöpft werden muss.

#### **In den Bebauungsplan übernommene Festsetzungen:**

Nr. 1 Innerhalb der Baugebiete ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten, Müllstandplätzen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

Nr. 2 Pflanzgebote entsprechend §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

- Im Bereich des Platzes vor der Trafostation in der Westecke des Planungsgebietes ist ein Baum, als Hochstamm, zu pflanzen.
- Je Wohnhaus sind 3 kleinkronige Laubbäume, entsprechend empfohlener Pflanzliste zu pflanzen. Darauf anzurechnen sind die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen (entlang der Verkehrsfläche), die als Hochstamm, StU 12-14 cm, auszuführen sind.
- Die Heckenpflanzungen sind an der Grenze, die nicht an einer Straße liegt, in einer Breite von max. 1,00 m auf jedem Grundstück anzulegen.  
Pflanzabstände:
  - 1 Pflanze/ 0,7 m<sup>2</sup>
- Der Anteil von Nadelgehölzen wird auf max. 20% festgesetzt.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen können flächig mit Sträuchern bepflanzt werden, Arten entsprechend Pflanzenliste.

#### **Begründung der Festsetzungen:**

Zur Minimierung der Folgen des Eingriffs in Natur und Landschaft im Hinblick auf die Flächenversiegelung und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch Veränderung des Verhältnisses von Abfluß und Versickerung von Niederschlägen werden für die privaten Grundstücke entsprechende Vorgaben für die Ausführung von Wegen und befahrbaren Flächen fixiert, die keinerlei Einschränkungen der Benutzbarkeit der Anlagen mit sich bringen.

Mit den Pflanzgeboten wird die Einbindung des Vorhabens in die umgebenden Strukturen und eine positive Beeinflussung des Standortklimas gesichert. Pflanzabstände für die Heckenpflanzungen sind Bestandteil der Festsetzungen. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit der Regelungen ist eine Bepflanzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsunternehmen belegten Flächen nicht mehr zwingend vorgeschrieben, gleichwohl sie aus der Sicht der Grünordnung und der zu kompensierenden Eingriffe eine geeignete Maßnahme darstellt. Aus dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht selbst sich ergebene Nutzungs- und Bepflanzungseinschränkungen entsprechend der Erforderlichkeiten des Begünstigten sind zu beachten.

Im Rahmen der grünordnerischen Bewertung und mit Entwicklung der Ausführungsplanung Tiefbau wurde vom Entwurf des B-Planes hinsichtlich Baumfestsetzung (Erhalt der Eiche am Trafohaus) abgewichen.

Die bestehende Eiche im Bereich Trafohaus weist eine Vitalitäts- und Schadstufe 3 auf, d.h. sie ist stark geschädigt. Mit dem Bau der Straßen- und Grundstücksanbindung konnte der Erhalt der Eiche nicht mehr gewährleistet werden. Eine entsprechende Fällgenehmigung vom Amt für Grünflächen, Landwirtschaft und Forsten in Frankfurt (O.) liegt vor. Die nicht vermeidbare Fällung einer Eiche wird durch Neupflanzung einer Eiche als Starkbaum kompensiert.

Weiterhin dienen die Festsetzungen zur Bepflanzung dazu, die durch Versiegelung bewirkten nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden teilweise zu kompensieren, da Flächen zur Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung unter Pkt. 2 Anstrich 2 wird dahingehend begründet, dass nur durch die gleichmäßige Anpflanzung der 31 Bäume ein alleeartiger Straßencharakter entsteht und eine weitere optische Abgrenzung der Straßenführung bewirkt wird.

Mit den Pflanzungen wird eine Aufwertung/ Verbesserung im Hinblick auf das Arten- und Biotoppotential erreicht. Durch die Pflanzung von Gehölzen (vor allem von Bäumen) werden Vegetationsflächen mit Bodenanschluss geschaffen, die einen positiven Einfluss sowohl auf das Schutzgut Boden (Verbesserung der Bodenstruktur und -durchlüftung, Förderung der Bodenfauna und der Stoffwechselprozesse) als auch auf die anderen vom Eingriff betroffenen Schutzgüter (insbesondere Klima und Landschaftsbild) haben.

Geht man davon aus, daß ein Baum 2. Ordnung (kleinkroniger Baum) nach 10 Jahren eine Fläche von etwa 35 m<sup>2</sup> durchwurzelt hat, wird die Pflanzung eines kleinkronigen Baumes als Ausgleich für die Neuversiegelung einer Fläche von 35 m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht.

Für die Anlage von Gehölzflächen (Heckenpflanzungen) wird davon ausgegangen, dass 1 m<sup>2</sup> flächenhafte Gehölzpflanzung als Ausgleich für 1 m<sup>2</sup> Neuversiegelung in Ansatz gebracht wird.

Damit werden durch die Pflanzgebote folgende Kompensationswirkungen erreicht:

- Pflanzung von 114 kleinkronigen Laubbäumen  
114 x 35 m<sup>2</sup> = 3.990 m<sup>2</sup>
- Anlage von ca. 3.073 m<sup>2</sup> Heckenpflanzungen  
3.073 m<sup>2</sup> x 1 = 3.073 m<sup>2</sup>  
anrechenbare Ausgleichsfläche ca. 7.063 m<sup>2</sup>

Bei einer absoluten Neuversiegelungsfläche von 9.290 m<sup>2</sup> müssen demzufolge außerhalb des Geltungsbereiches Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung von 2.227 m<sup>2</sup> nachgewiesen werden.

Entsprechend den Absprachen mit der Stadtverwaltung Frankfurt (Oder), Umweltamt, werden dafür im Bereich des NSG "Oberes Klingetal" auf einer Fläche von 2.980 m<sup>2</sup> Kompensationsmaßnahmen realisiert. Diese sind im Erschließungsvertrag, der zwischen der Stadt Frankfurt (Oder) und dem Erschließungsträger geschlossen wurde, fixiert und gesichert. Es wird auf dieser Fläche, auf der sich brachgefallene Kleingärten befinden, bräumt werden. So kann mit dieser Fläche als Sukzessionsfläche bzw. extensiv genutzte Fläche die Strukturvielfalt des Naturschutzgebietes „Oberes Klingetal“ erhalten werden.

Die Festsetzung eines maximalen Anteils von Nadelgehölzen dient dazu, die Einbindung des Gebietes in die benachbarten Strukturen zu sichern und insgesamt das Ortsbild Markendorfs im Charakter zu erhalten und zu entwickeln.

**Weiterhin durch Hinweis gesichert:**

- ❖ Pflanzungen entsprechend empfohlener Pflanzenliste (sh. Begründung zum Bebauungsplan)

➤ **Pflanzenliste**

▪ **Sträucher für die Eingrünung des Gebietes**

(Pflanzqualität: Strauch oder Heister, 2xv., o.B., 60-100)

		einheimische Art
Carpinus betulus	Hainbuche	X
Chaenomeles japonica	Scheinquitte	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	X
Ligustrum ovalifolium	ovaler Liguster	
		einheimische Art
Ligustrum vulgare `Atrovirens´	schwarzgrüner Liguster	
Philadelphus lemoinei `Erectus´	Heckenjasmin	
Pyracantha coccinea in Sorten *	Feuerdorn	
Rosa canina	Hunds-Rose	X
Rosa glauca	Hecht-Rose	
Rosa tomentosa	Filz-Rose (RL Bbg. Kat 3)	X

\*Pflanzqualität: Container, 80 – 100

▪ **Bäume**

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B., StU 12-14)

		einheimische Art
Acer campestre	Feldahorn	X
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	
Crataegus `Carrieri´	Apfeldorn	
Crataegus crus-galli	Hahndorn	
Crataegus laevigata `Paul`s Scarlet´	Rotdorn	
Malus in Sorten	Zierapfel	
Prunus avium `Plena´	gefüllt blühende Vogelkirsche	
Prunus cerasifera `Nigra´	Blutpflaume	
Pyrus calleryana `Chanticleer´	Chinesische Wildbirne	
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbirne	

Obstgehölze in Arten und Sorten \*

\*Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., o.B., StU mind. 7 cm,

- ❖ Bei der Reliefumgestaltung und allen Erdbauarbeiten ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 zu sichern, zu lagern und einer sinnvollen Verwendung zuzuführen. Unversiegelte Bodenflächen sind vor Verdichtung und Verunreinigung zu schützen.

Als Oberboden wird die oberste Schicht des durch physikalische, chemische und biologische Vorgänge entstandenen belebten Bodens bezeichnet. Damit wird der Umgang mit dem Oberboden während der Bauzeit einschließlich der Regeneration nach Abschluss der Baumaßnahme geregelt.

- ❖ Erhaltung aller, in die Neugestaltung einzubeziehenden, möglichen Bäume, Sicherung vor Beschädigungen während der Bauzeit. Fachliche Grundlage der Baumschutzmaßnahmen bilden die DIN 18920, die ZTV-Baumpflege sowie die RAS-LG4.

Damit wird auf die gesetzlichen Vorgaben zu Baumerhaltung und Baumschutz hingewiesen. Ziel ist neben der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft weiterhin die Erhaltung von prägenden Elementen im Planungsgebiet, um damit die Einbindung der beabsichtigten Neubebauung in die vorhandenen Strukturen zu verbessern.

- ❖ Für sämtliche Baumpflanzungen und Pflanzflächen ist eine Fertigstellungspflege bis zum Juni des Folgejahres sowie eine zweijährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.

Dieses ist ein Hinweis auf die erforderliche Pflege der Pflanzungen.

❖ **Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches:**

Außerhalb des Geltungsbereiches werden im Bereich Flur 154, Flurstück 47 grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt und durch den Erschließungsvertrag gesichert.

Die Ausgleichsmaßnahme ist siehe vor beschrieben.

### **7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Sicherung eines einheitlichen Siedlungscharakters und einer positiven Gestaltung des Ortsbildes werden neben den planungsrechtlichen auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Textteil Nr. 2) getroffen.

#### **7.3.1 Höhe der baulichen Anlagen (Sockelhöhen)**

Bei der geplanten Bebauungsanordnung ist die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude durch HN-Höhen für den Erdgeschossfußboden notwendig.

Für die geplante Bebauung wird eine max. EG- Fußbodenhöhe von 0,75 m über der fertigen Straße im jeweiligen Grundstücksbereich festgesetzt. Die Einschränkung der Sockelhöhe dient der Vermeidung von unproportionalen Gebäudeformen sowie der Wahrung des Siedlungsbildes. Außerdem soll vermieden werden, dass bei hohem Sockel der Keller für Wohnzwecke genutzt wird bzw. dieser zum Vollgeschoß wird.

Als Höhenbezugspunkt wird der im Bereich Kreuzung zur Siedlungsanbindung (im Nordbereich des Plangebietes) vorhandene Schachtdeckel mit einer Deckelhöhe von 89,51 ü. HN festgelegt. Weitere Höhenbezugspunkte ergeben sich im Bereich von Schachtdeckeln im Straßensbereich (siehe Planzeichnung). Die nicht festgesetzten Höhen dienen der Orientierung.

#### **7.4.2 Fassadengestaltung**

Das angrenzende Siedlungsgebiet (Reihenhaussiedlung am Wolfsweg) ist geprägt von Gebäuden mit überwiegend verputzten Mauerwerksbauten. In wenigen Fällen sind Fassadenverklinkerungen und geringfügige Holzverkleidungen anzutreffen.

Um im Plangebiet eine Anpassung an das angrenzende Siedlungsgebiet mit einem aufeinander abgestimmten und harmonischen Gestaltungscharakter der Bebauung zu erzielen, wurden nachfolgende Festsetzungen getroffen.

Großflächige Holzverkleidungen an Giebeln (diese werden mit mehr als 50% beanspruchter Giebelfläche definiert) sowie komplette Holzfassaden werden zur Wahrung des Charakters der Bebauung ausgeschlossen. Unzulässig sind weiterhin zur Durchsetzung eines homogenen Siedlungscharakters plattenartige Verkleidungen jeder Art, Glasbausteine, Imitate sowie glitzernde, glänzende, gemusterte oder dekorative Putzoberflächen sowie Fliesen. Auf Grund der vorgesehenen Grundstücksbreiten wird eine straßenseitig dichte Bebauung entstehen. Um städtebaulich diese enge Bebauung zu mildern und den Eindruck einer massiven Bebauung zu verhindern, sind für die Fassadenflächen helle Farben zu verwenden. Zur Entscheidungshilfe wird der im entsprechenden Fachbereich verwendete Hellbezugswert angegeben, der, sofern größer gleich 50%, die Verwendung einer hellen Farbe sicherstellt. Gleichzeitig werden nicht beabsichtigte Gestaltungselemente wie glänzende und glitzernde Materialien ausgeschlossen.

Im beschlossenen Entwurf des Bebauungsplanes weiterhin enthaltene Festsetzungen wurden aus dem Festsetzungskatalog gestrichen, da eine ausreichende Regelungen mit den vorgenannten Festsetzungen zur Fassadengestaltung ermöglicht sind.

#### **7.4.3 Gestaltung von Sichtschutzeinrichtungen**

Sichtschutzeinrichtungen zur Verhinderung des Einblickes auf wesentliche Teile des Grundstückes sollen in Größe, Form und Material hinter die Gestaltung des Gebäudes optisch zurücktreten. Deshalb wurden Größe, Form und Material eingeschränkt festgesetzt. Maximale Höhe bis 1,80 m über Gelände und einer Tiefe bis 3,50 m ab Hauswand. Zulässige Materialien sind Holz, Ziegel einschl. Bewuchs mit Kletterpflanzen.

#### **7.4.4 Dachgestaltung**

Ortstypische Dachformen im angrenzenden Siedlungsgebiet sind das Satteldach und das Satteldach mit Krüppelwalm als Steildach. Zur Anpassung an diese Ortstypik und zur Herstellung einer städtebaulichen Homogenität wurden Regelungen zur Art und Neigung der Dächer sowie zum Material und der Farbe der Bedachung festgesetzt.

Die Dachgauben werden in ihrer Größe sowie in ihrem Abstand untereinander beschränkt, um einerseits eine relativ ruhige Dachlandschaft zu realisieren und andererseits das Gestaltungselement Dach in seiner ländlich- siedlungshaften Form zu bewahren.

Die Festsetzung zur Materialgleichheit von Haupt- und Nebendächern ist nicht mehr Bestandteil des Festsetzungskataloges, da dies eine sehr unübliche Form der Dacheindeckung wäre, auf die zur Vermeidung der Überregelung verzichtet wird.

#### **7.4.5 Außenantennen**

Um das Siedlungsbild nicht durch technische Anlagen zu stören sind Hochantennen nicht zulässig, Satellitenempfangsanlagen (Schüsseln) sind nicht auf den Dächern anzubringen. Sie sollten grundsätzlich so angebracht werden, dass sie das Straßenbild nicht beeinträchtigen. Da so einerseits noch ausreichend Möglichkeiten der Anbringung von Satellitenempfangsanlagen verbleiben und andererseits im Ortsteil Markendorf auch die Nutzung von Informationssystemen (Kabelfernsehen) möglich ist, gibt es bei etwaigen Einschränkungen des Empfanges eine adäquate Ausweichmöglichkeit.

#### **7.3.6 Einfriedungen**

Einfriedungen haben neben der Schutz- auch eine Gestaltungsfunktion, die das öffentliche Straßenbild wesentlich prägen. Um diesem Aspekt zu entsprechen wurden die Festsetzungen für Einfriedungen bezüglich Material, Form und Höhe getroffen. Sie müssen sich in Form, Material und Farbe dem Orts- und Landschaftsbild anpassen. So sollten straßenseitig Laubhecken verwendet werden, Empfehlungen siehe Pflanzliste. Zäune aus Holz (Jäger- oder Staketenzaun) bis zu einer Höhe von 1,00 m sind ebenfalls zulässig. Säulen können auch gemauert sein. Auch zwischen den Privatgrundstücken sind ebenfalls Einfriedungen als geschnittene oder freiwachsende Laubholzhecken zu verwenden. Zulässig, auch zusätzlich, sind auch Draht- und Holzzäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m. Mit der Festlegung der maximalen Höhen von Einfriedungen (auch wenn Hecken als Einfriedung verwendet werden) werden Vorgaben gemacht, die entscheidend die räumliche Wirkung der Wohnanlage – vor allem im Straßenraum – beeinflussen. Ziel ist eine einheitliche (nicht uniforme) großzügige räumliche Wirkung.

Zäune sind ohne Sockel auszubilden, um einen Durchschlupf bzw. Wanderbewegungen kleinerer Tiere (Amphibien, Kleinsäuger) zu ermöglichen. Eine Bodenfreiheit von 15 cm ist einzuhalten. Der Siedlungscharakter des Wohngebietes wird so unterstützt.

## 8.0 Erschließung

### 8.1 Verkehr

Der Ausbau der als Mischverkehrsfläche konzipierten Straße (Erschließungsstraße) erfolgt mit einem Bitumenfahrbahnbelag, der Gehwegbereich wird in Pflasterbauweise (grau) auf 10 cm Pflasterbett und ca. 30 cm Kies- oder Schottertragschicht geplant.

Die geplante Breite der Mischverkehrsfläche beträgt 4,75 m, und teilt sich in einen Fahrbahnstreifen von 3,25 m und einen durch Tiefborde getrennten 1,50 m breiten Gehweg (einseitig parallel zur Fahrbahn) ein. Der Gehweg erhält einen befahrbaren Aufbau und kann von Fahrzeugen befahren werden. Beidseitig der befestigten Flächen wird ein Grünstreifen von 1,0 m angeordnet.

Die Grundstückszufahrten von ca. 3,0 m Breite werden in gepflasterter Bauart ausgeführt. Das Pflaster ist beidseitig mit Betonbordsteinen (Tiefbord nach DIN 483) einzuspannen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über Quergefälle in das Regenwasserentwässerungsnetz.. Die in diesem Bereich befindliche Eiche ist nach einer Bewertung der zuständigen Behörde erheblich geschädigt (Vitalitäts- und Schadstufe 3). In Änderung zum Planentwurf wird deshalb die Eiche durch eine entsprechende Neupflanzung am Standort ersetzt (sh. hierzu Pkt.6.2.7).

Die Anbindung zur Kita- Einrichtung (3,50 m breit) in Richtung Wildbahn soll als Fußweg, sowie als mögliche Feuerwehzufahrt dienen, um das Schutz- und Ruhebedürfnis der Kindertagesstätte sicherzustellen. Sie wird an der Geltungsbereichsgrenze und im Bereich der Einmündung an die Anliegerstraße mittels umlegbarem Poller abgesperrt. Die Befestigung dieser Verkehrsfläche erfolgt mit Schotterrasen oder Wabenplatten.

Die Wegverbindung zwischen Wildbahn und Wendehammer sowie vom Wendehammer bis zur Kleingartenanlage (südöstlicher Geltungsbereich) wird als Geh- und Radweg erhalten bzw. wiederhergestellt.

Die Wegeverbindung von der Erschließungsstraße (Luchsweg) zum Trafo- Standort wird mit einer Breite von 3 m gepflastert. Zur Ausschließung von Durchgangsverkehr werden Poller im Einmündungsbereich des Luchsweges vorgesehen.

### 8.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die Grunderschließung des Plangebietes mit allen Medien erfolgt über den angrenzenden Wolfsweg bzw. Wildbahn. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zur Sicherung der Hausanschlüsse werden im Randbereich der Verkehrsflächen verlegt. Die Gebäude sollen durch individuelle Heizungsanlagen beheizt werden. Die genaue Lage der Anschluss- bzw. Anbindepunkte sowie der Trassenverlauf ist in der Tiefbauausführungsplanung festgelegt.

Erforderliche Versorgungsleitungen aus dem Bestand werden weiterhin zugänglich gehalten und über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, im Bebauungsplan festgesetzt, für die Versorgungsunternehmen gesichert.

## 9. Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 31.501 m<sup>2</sup> zuzügl. Straßenanbindung mit folgender Unterteilung.

<u>Parzelle 1-40 ca.</u>	<u>26.760 m<sup>2</sup></u>
Bruttobauland =	26.760 m <sup>2</sup>
<u>Verkehrsfläche gesamt</u>	<u>4.741 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamt</b>	<b>31.501 m<sup>2</sup></b>

## 10. Beteiligungen

### 10.1 Beteiligungen der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Es wurde durch die Vorhabenträger eine Anhörung der betroffenen Bürger der nebenliegenden Reihenwohnanlage zur Problematik des rückwärtigen Erschließungsweges am 6.11.1999 durchgeführt.

Die Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan nach dem Entwurfsbeschluss erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 15.06.2000 bis einschließlich 17.07.2000 im Stadthaus, Goepelstraße 38 in Frankfurt (Oder).

Die Änderungen des Entwurfes nach der öffentlichen Auslegung wurden ihrem Umfang nach auf eine Beteiligungsnotwendigkeit überprüft. Ausgehend von dieser Überprüfung wurden den von den Änderungen betroffenen Grundstückseigentümern mit Schreiben vom 10.07.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 10.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühe Trägerbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 05.06.2000.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte anhand des beschlossenen Entwurfs des Bebauungsplanes in der Zeit von Juni bis Juli 2000.

Die Änderungen des Entwurfes nach der öffentlichen Auslegung wurden ihrem Umfang nach auf eine Beteiligungsnotwendigkeit überprüft. Die von den Änderungen berührten öffentlichen Belange vertritt die Stadt Frankfurt (Oder) allein.

Die Änderungen der Satzung entsprechend den Maßgaben und Auflagen der höheren Verwaltungsbehörde vom 5.02.2002 wurden ihrem Umfang nach auf eine Beteiligungsnotwendigkeit überprüft. Da es sich durchweg um in anderen Gesetzlichkeiten geregelte Festsetzungen oder um Verbesserungen der Bestimmtheit von Festsetzungen handelte, wird eingeschätzt, dass keine Betroffenheit öffentlicher oder privater Belange vorliegt. Eine erneute Beteiligung entsprechend Baugesetzbuch ist somit nicht erforderlich.

## 11. Kostenschätzung und Folgeinvestitionen

Die Kostenschätzung ergab folgende Positionen:

Stadttechnische Erschließung RW, AW, TW incl. Straßenbau	689.000,00 DM
Straßenbeleuchtung, Elt.- Grundersch. und Hausanschlüsse	156.000,00 DM
Erschließung Gas	58.000,00 DM
Erschließung Telekom	12.000,00 DM
Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen	170.000,00 DM
Nebenkosten wie Vermessung, Katasteramt, Gutachten	86.000,00 DM
-----	
Summe Netto	1.171.000,00 DM
Bruttokosten Erschließung/Ausgleich	1.358.360,00 DM
Bruttokosten private Wohngebäude/Gärten ca.	12.300.000,00 DM

Belastungen der Stadt ergeben sich aus der Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht bei den öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Pflege der öffentlichen Grünflächen.

## 12. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 , BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.6 des Gesetzes vom 17.12.1997, BGBl. I S.3108 i. V. mit § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998, BGBl. I S.137)

- Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO vom 15.Oktober 1993, GVBl. I S.398 zuletzt geändert am 28.Juni 2000, GVBl. I S.90, 100)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 25.März 1998, GVBl. I S.82)
- Brandenburgisches Straßengesetz: Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 10.06.1999 (GVBl. I S. 211)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990- (PlanzVO 90 vom 18.Dezember 1990, BGBl. 1991 I S.58)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –Baunutzungsverordnung- (BauNVO vom 23.Januar 1990, BGBl. I S.132 zuletzt geändert am 22.April 1993, BGBl. I S.466)