



STRASSENPROFIL (Vorschlag)

Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- Zusätzliche Versiegelungen unter Anwendung des § 19 BauNVO sind nicht zulässig.
- Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt in Betonsteinpflaster mit 5,50m Breite als Mischverkehrsfläche.
- Je Grundstück wird mindestens ein hochstämmiger Obstbaum der Arten *Malus domestica* (Kultur-Äpfel), *Juglans regia* (Walnuss), *Prunus avium* (Süß-Kirsche), *Prunus domestica* (Pflaume) oder *Pyrus communis* (Kultur-Birne) als Hausbaum gepflanzt. Der Standort wird noch vorgegeben.
- Im Plangebiet werden an den Standorten entsprechend der Pflanzstellung 3 Solitär der Art *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn) gepflanzt und mind. 3 Jahre gepflegt.
- Alle Flächenbefestigungen entwässern in umliegende Grünflächen und werden deshalb höher angelegt als diese. Für darüber hinaus anfallendes Regenwasser werden auf jedem Grundstück ausreichend dimensionierte Sammelbehälter bzw. Sickerschächte genutzt. Es darf kein Regenwasser aus dem Plangebiet verbracht werden.
- PKW-Stellplätze (außer Garagen) werden in Rasengitterstein befestigt. Gleiches gilt für Garagenzufahrten, die nur als zweireihige Fahrspur (jeweils 5,0m breit) ausgebildet werden dürfen.
- Umfriedungen müssen für Kleinstuger passierbar gehalten werden.
- Die Vegetationsfläche des geplanten Versickerungsgrabens wird als Extensivrasen mit folgendem Leistungsumfang angelegt und mind. 3 Jahre gepflegt.
- Alle fensterlosen Fassadenbereiche > 4m werden durch selbstklimmende Rankpflanzen begrünt.
- Entlang aller Grundstücksgrenzen zur Erschließungsstraße bzw. zum Siedlerweg wird auf den Grundstücken eine mindestens 1m breite Hecke angelegt.

Nachrichtliche Kennzeichnung Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches

- E1** Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, am Siedlerweg beginnend, wird eine 3052 m² große Streuobstwiese angelegt und mind. 3 Jahre gepflegt; diese Fläche wird in die Satzung einbezogen.
- Pflanzgut - Hochstämme, 2 x v., mit Ballen, Stammumfang 8-10 cm; Baumpflanzung einschließlich Fertigstellungspflege
- Baumrube (150x150x100) ausheben und mit Pflanzsubstrat füllen; Setzen von 3 Baumpfählen und Kopfbretterung zur Standsicherheit; bewässern; mulchen und Verdunstungsschutz mit Lehm-Jute-Band; Entwicklungspflege
 - fachgerechte Pflege (Kronenaufbauabschnitt; Unkrautbeseitigung u.a.); Bewässerung und geordnete Entsorgung des Schnittgutes

1. Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes BauGB § 9 (7)
- Fläche für neue Kompaktstation der Elektroversorgung (ca. 42 m²)
- Begrenzung des Straßenraumes
- Wendeschiele nach EAE 85 einschließlich 3 Parkflächen
- geplante Grundstücksgrenze

Nr. der Parzelle	G	I
	0,50	4,5

G = Giebel / Geschossigkeit zur Straße
I = Traufe
OFF EG max. / Traufhöhe max.
T* (Nr. 2 und 3) Traufe zum Siedlerweg
G* (Nr. 5 und 13) Giebel zur Wohnstraße

- Versickerungsgraben am Straßenrand
- Hecke an der Straßenfront
- Hausgärten
- Hecken, Sträucher und Gehölze an den Feldgrenzen der Grundstücke
- Baum (Planung)
- Hausbaum (Art und Standort nicht vorgegeben)
- Streuobstwiese (Untergrund Extensivrasen)
- Nr. II. Biotopkartierung Brandenburg (Ausgangszustand)

2. Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- Einordnung in den Gebietscharakter Allgem. Wohngebiet BauNVO § 4
- Baulinien BauNVO § 23 (2)
- Baugrenzen BauNVO § 23 (3)
 - Anbindung (Nr. 1 bis 4) a.d. Siedlerweg
- Maß der baulichen Nutzung BauNVO § 17 (1); § 20
 - Grundflächenzahl GRZ 0,4
 - Zahl der Vollgeschosse I plus ausgebautem Dachgeschoß
 - Gebäudehöhen OK +0,5 m
 - OFF / EG maximale Höhe OFF im EG über mittlere Straßenhöhe vor dem Grundstück
 - Traufhöhe max. TH 4,5 m
 - Drempelhöhe max. 1,0 m
 - Bauweise
 - offen
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Dach
 - zulässige Dachneigung 38°... 50°
 - Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach zulässig
 - es ist nur Hartdeckung zulässig in den Farben rot oder braun
- Garagen
 - Garagen, überdachte Stellflächen und sonstige Nebengebäude sind unter Berücksichtigung des § 19 (4) BauNVO der Grundfläche zuzurechnen und innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zu errichten, Überschreitungen gemäß § 19(4) Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig. Garagen benachbarter Grundstücke, die als Doppelgaragen im Bereich der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind in Material und Aussehen einheitlich zu gestalten.
 - Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen bis zu dieser hin (befestigte Straßenkante) einen Stauraum von mind. 5,0 m aufweisen.
 - Der Belag des Stauraumes vor Garagen und der Belag der Stellplatzfläche ist so zu wählen, daß anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann.
 - Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig
- sonstige Festsetzungen
 - Anbauten und Nebenanlagen haben sich in ihrem Charakter (Dachform, Gebäudestellung, Farbgebung usw.) den Hauptgebäuden anzupassen.
 - Die Grundstücksgrenzung an der Frontseite ist, bis zu einer max. Höhe von 1,2 m, durch Hecken und Sträucher vorzunehmen. Maschendraht ist an der Frontseite unzulässig. Die Einfriedung muß sich in das Gesamtbild einfügen.
 - Mit dem bauaufsichtlichen Verfahren ist der Nachweis der parzellenscharfen Regenwasserverbringung vorzulegen. (durch fachlich geeignetes Büro erstellt)

Rechtsgrundlagen

- §§ 1,2,8,9,10,30,33,125 und 172 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 zuletzt geändert durch EVert vom 14.09.1994 BGBl. IS. 2324.
- §§ 1-23 der BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132 geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990, BGBl. IIS. 889,1122
- §§ 1 und 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planz. V90) vom 18.12.1990 BGBl. IS. 58.
- § 7 des Maßnahmenetzes zum Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 BGBl. IS. 622.
- § 69 der Brandenburgischen Bauverordnung (BbgBO) vom 19.04.1994.

Verfahrensvermerke für einen Bebauungsplan (Februar 1995):

- Verfahrensvermerke:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 19.11.94 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang gem. Hauptsatzung am Frankfurt (Oder), den Der Oberbürgermeister
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch beteiligt worden. Frankfurt (Oder), den 19.02.1996 Der Oberbürgermeister
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist am/vom 19.11.94 durchgeführt worden. Gemäß dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch/§ 2 Abs. 2 Satz 1 Maßnahmensatz zum Baugesetzbuch von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden. Frankfurt (Oder), den Der Oberbürgermeister
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 22.12.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Frankfurt (Oder), den 19.02.1996 Der Oberbürgermeister
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.12.94 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und den Entwurf des Grünordnungsplanes beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Frankfurt (Oder), den 19.02.1996 Der Oberbürgermeister
 - Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und der Entwurf des Grünordnungsplans haben in der Zeit vom 20.04.95 bis zum 13.06.95 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch und Donnerstag von 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, Dienstag von 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr und Freitag von 09.00 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (i.V. mit § 2 Abs. 3 Maßnahmensatz zum Baugesetzbuch) öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.04.95 durch Aushang gem. Hauptsatzung (und am 25.04.95 im Amtsblatt Frankfurt (Oder)) ortsüblich bekannt gemacht worden. Frankfurt (Oder), den 19.02.1996 Der Oberbürgermeister
 - Der katastermäßige Bestand am 15.10.94 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Frankfurt (Oder), den 09.02.96 Der Leiter des Katastersamtes bzw. Vermessungsstelle
 - Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Frankfurt (Oder), den Der Leiter des Katastersamtes bzw. Vermessungsstelle
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.12.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Frankfurt (Oder), den 19.02.1996 Der Oberbürgermeister
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.12.95 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt. Frankfurt (Oder), den 19.02.1996 Der Oberbürgermeister
 - Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der hiesigen Verwaltungsbehörde vom 04.04.1996 Az. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Cottbus, den 04.04.1996 Der Genehmigungsbehörde
 - Die Nebenbestimmungen wurden durch den stellvertretenden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das Ergebnis ist mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt. Frankfurt (Oder), den Der Oberbürgermeister
 - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Frankfurt (Oder), den 14.05.1996 Der Oberbürgermeister Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
 - Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 23.05.96 im Amtsblatt der 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.05.96 in Kraft getreten. Frankfurt (Oder), den 23.05.1996 Der Oberbürgermeister

VEP-91-002
Vorhaben- und Erschließungsplan Frankfurt (O.) - Ortsteil Hohenwalde

Lageplan - Baufeld 2 M 1:500

VARIODOMO Bausysteme GmbH
Hohenwalder Straße 65
15234 Frankfurt/Oder
Telefon (0335) 54 71 88
Fax (0335) 5 21 21 04

BauKon GmbH Frankfurt/O.
Birnbäumchen 65
15234 Frankfurt/Oder
Telefon (0335)549844

November 1995

BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen

1.1. Veranlassung und Ziele

Es ist geplant, 13 freistehende Einzel- oder Doppelhäuser als dorfformbegleitende Bebauung zu realisieren. Die Errichtung dieser Wohnanlage wird dazu beitragen, daß die unterschiedlichen Investoren von Einfamilienwohnanlagen zunehmend in Konkurrenz zueinander geraten, so daß die bauwilligen Bürger letztlich zwischen mehreren Anbietern wählen und somit davon profitieren können.

1.2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Baugrundstück liegt am nordwestlichen Dorfrand, nördlich des Siedlerweges.

In südlicher Richtung grenzen Hausgärten mit Obstgehölzen und kleingärtnerischer Nutzung an das Baugebiet.

Das Baugebiet umfaßt insgesamt 9.500 qm.

Das Baugrundstück ist Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, das Gelände ist weitgehend eben.

Die anschließende Bebauung des Siedlerweges besteht aus 1- 2 geschossigen Wohnhäusern mit zugeordneten Nebengebäuden.

1.3. Vorgaben und Rahmenbedingungen

Mit der Rahmenplanung zur Ortsentwicklung Hohenwalde liegt ein Planungskonzept für die langfristige Entwicklung des Ortsteiles vor. Das Planungskonzept bildet die Grundlage für Planverfahren und Einzelmaßnahmen in Verbindung mit der Umstrukturierung der Landwirtschaft sowie der Deckung des Wohnbedarfes.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sowie der Rahmenplanung Hohenwalde ist dieses Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Planung des Teilbereiches sichert ein perspektivisch funktionsfähiges Gesamtkonzept der Erschließung und Bebauung gemäß Rahmenplanung.

2. Städtebauliche Planung

2.1. Bauliche Nutzung

Die Wohnsiedlung ist als Allgemeines Wohngebiet geplant und sichert durch die dorfformbegleitende Bebauung die Struktur des Angerdorfes wie auch den Dorfschwerpunkt am Anger.

Ihre Bebauungsdichte orientiert sich an den dörflichen Strukturen von Hohenwalde.

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 650 qm ergibt sich mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 eine maximal zulässige Bebauungsfläche von 260 qm.

2.2. Baugestaltung

Erbaut werden freistehende Einzel- oder Doppelhäuser mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach, eingeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoß. Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 38° und 50° sowie nur mit Hartdeckung in den Farben rot oder Braun zu errichten.

Nebengebäude aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

Alle fensterlosen Fassadenbereiche > 4 m werden durch selbstklimmende Rankpflanzen begrünt.

Je Grundstück wird mindestens ein hochstämmiger Obstbaum als Hausbaum gepflanzt. Entlang aller Grundstücksgrenzen zur Erschließungsstraße bzw. zum Siedlerweg wird auf dem Grundstück eine mindestens 1 m breite Hecke angelegt.

Durch die Anlage von Hausgärten mit einer entsprechenden Bepflanzung werden die Bauflächen gegliedert und zudem ein harmonischer Übergang zu der Streuobstwiese und von dort aus zur Feldflur im Norden erreicht.

2.3. Erschließung

Zur verkehrlichen Erschließung der Wohnsiedlung wird ein Anschluß an den Siedlerweg hergestellt. Mit dem vorhandenem öffentlich genutztem Weg östlich des Baugebietes besteht außerdem eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Dorfanger.

Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt in Betonpflaster mit 5,50 m Breite als Mischverkehrsfläche, welche über einen Versickerungsgraben entwässert wird. Es wird eine differenzierte Oberflächengestaltung gewählt.

Die stadttechnischen Versorgungsvoraussetzungen sind mit den entsprechenden Systemen (Trinkwasser, Schmutzwasser, Erdgas) im Siedlerweg gegeben.

Das Regenwasser ist (parzellenscharfer Nachweis ist mit dem bauaufsichtlichen Verfahren durch Planunterlagen eines fachlich geeigneten Büros zu erbringen) auf den Grundstücken zu verbringen.

2.4. Sonstige Nutzungen

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, am Siedlerweg beginnend, wird eine Streuobstwiese angelegt.

3. Landschaftsplanung

3.1. Rahmenbedingungen

In Dorfrandlage wird das Vorhaben auf- momentan noch- landwirtschaftlicher Nutzfläche geplant. In der vorliegenden Planung werden wesentliche Eckpunkte der Entwicklung, wie dorfangepaßte Bebauung, eindeutige Siedlungsgrenzen, Sicherung typischer Dorfrandstrukturen und Erhalt der dorftypischen Biotope berücksichtigt.

3.2. Beschreibung der Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zusätzliche Versiegelungen gemäß §19 BauNVO sind nicht zulässig.

Flächenbefestigungen sind in umliegende Grünflächen zu entwässern, Sammelbehälter und Sickerschächte sind zu nutzen, da kein Regenwasser außerhalb des Plangebietes verbracht wird.

Pkw- Stellplätze und Garagenzufahrten (Garagen selbst ausgeschlossen) sind mit Rasengittersteinen als zweireihige Fahrspur mit je 50 cm Breite zu befestigen.

Ausbau der Erschließungsstraße 5,50m breit in Betonsteinpflaster als Mischverkehrsfläche.

Bei der Pflege der Grünanlagen ist auf jeglichen Einsatz von Bioziden und mineralischen Düngern zu verzichten.

Umfriedungen müssen für Kleinsäuger passierbar gehalten werden.

3 Solitär (Spitz-Ahorn) werden an bezeichneten Standorten gepflanzt.

Je Grundstück wird mindestens ein hochstämmiger Obstbaum als Hausbaum gepflanzt.

Begrünung mit Rankgewächsen aller fensterlosen Fassadenbereiche > 4 m.

Entlang aller Grundstücksgrenzen zur Erschließungsstraße bzw. zum Siedlerweg wird auf den Grundstücken eine mindestens 1 m breite Hecke angelegt.

Entlang der nördlichen Planungsgrenze wird eine 3.052 qm große Streuobstwiese angelegt. Darauf werden 30 Obstbäume auf einer Fläche gepflanzt, die als Extensivwiese angelegt und gepflegt wird.

4. Umsetzung der Planung

Festlegungen werden in einem, zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließenden, Durchführungsvertrag genau fixiert und getroffen.

Gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.94 und dessen Bekanntmachung durch Aushang in den Bürgerberatungsstellen der Stadt Frankfurt (Oder) vom 19.01.-28.02.1995, erfolgte im Zeitraum vom 30.01.1995 bis einschließlich 01.03.1995 die öffentliche Planauslegung im Rathaus.

Für die Bürger bestand die Möglichkeit die Pläne und Entwürfe einzusehen und sie hatten Gelegenheit, innerhalb der Auslegungsfrist Äußerungen hierzu abzugeben.

Diese Gelegenheit wurde nicht wahrgenommen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben der Stadtverwaltung vom 03.03.1995 aufgefordert, an einer Anhörung teilzunehmen bzw. eine Stellungnahme abzugeben.

Die vorliegenden Stellungnahmen tragen insgesamt zustimmenden Charakter und sind ihrem Inhalt nach meist nicht abwägungsbedürftig.

Eine Dokumentationsmappe mit den Kopien aller vorliegenden Stellungnahmen liegt den Abgeordneten während der 18. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zur Einsichtnahme vor.