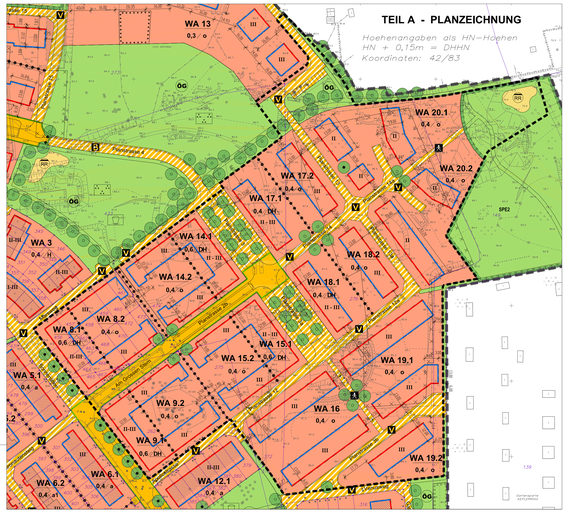
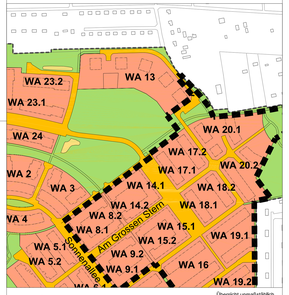
TEIL A - PLANZEICHNUNG



ÜBERSICHTSPLAN GELTUNGSBEREICH



Übersicht unmaßstäblich

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

0,4 – Grundflächenzahl - GRZ
III – Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß.
II-III – Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß.
(III) – Zahl der Vollgeschosse - zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

a – abweichende Bauweise: nur Hausgruppen, max. Länge 95 m zulässig
a1 – abweichende Bauweise a1: nur Hausgruppen (einschließlich Reihen- und Kettenhäuser) bis max. 95 m Länge, jedoch nur eine Hausgruppe je Baulreiter zulässig.
o – offene Bauweise
H – nur Hausgruppen zulässig
DH – nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baulinie

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
(Die dargestellte Einteilung der Verkehrsflächen ist ohne Festsetzungscharakter)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
V – verkehrsberuhigter Bereich
B – Bushaltestelle
Fuß-/Radweg

5. Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:
RW – Regenwasserrückhaltungs- / versickerungsbecken

6. Öffentliche und Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:
ÖG – Öffentliche Grünfläche
Kinderspielplatz
Parkanlage
PG – Private Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhalt von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (innerhalb von Wohngebieten)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (innerhalb von Wohngebieten)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

mit Gehrecht zugunsten der Anwohner zu belastende Fläche ("Dungwege")
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Flächenumgrenzung für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
TGa – Tiefgarage
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich der 1. Änderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

9. Darstellung ohne Festsetzungscharakter

49 – Katasterzeichen mit Flurstücksnummer

Gebäudebestand

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Garagen sowie Carports gem. § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Bauflinie und öffentlichen Verkehrsflächen im Abstand von 6,00 m zu diesen Verkehrsflächen nicht zulässig. Die Herstellung von Stellplatzanlagen in Form von Tiefgaragen, überdachten Stellplatzanlagen oder Vergleichbarem außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist nur in den allgemeinen Wohngebieten WA 31, 34 und 35 zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2, § 17, § 19 Abs. 4, § 20 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Außer in den allgemeinen Wohngebieten WA 8, 9, 14 bis 20 darf die zulässige Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung durch Stellplätze in Garagengeschossen / Tiefgaragen über das festgesetzte Maß hinaus nicht überschritten werden.
(gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 8.1, 9.1, 14.1, 15.1, 17.1 und 18.1 sind Hauptgebäude mit einer Mindesttraufhöhe von 5,50 m über angrenzender Verkehrsfläche zu errichten.
(gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2, Abs. 4 und 5 BauNVO)

3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar Treppenhäusern, Hauseingangsüberdachungen, Balkone, Erker, brandenn. Freitreppen, Terrassen und Terrassenüberdachungen über die festgesetzte Baugrenze bis zu 1,50 m, auf maximal 50 % der Gesamtfassadenlänge zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen, wenn ihre Breite nicht mehr als 5 m beträgt und ihre Gesamtbreite ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet, hinter die festgesetzte Baulinie bis zu 1,50 m zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 1, 2, 3 und 5 BauNVO)

4. Verkehrsflächen besonderer Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Die Nutzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Bushaltestelle ist nur durch Verkehrsmittel des Öffentlichen Personennahverkehrs, durch Fußgänger und Radfahrer zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Straßengruppe Gemeindestraßen zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt(Oder). Mit der Übergassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gewidmete Fläche ein.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BbgBO)

4.3 Die Fläche B (WA 31) ist mit einem Gehrecht und mit einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO2), Stickstoffoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs geringer oder höchstens gleichwertig zu den Emissionen von Erdgas sind. Die Verwendung von Fernwärme ist zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

5.2 Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume in Wohnungen) haben mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß an der Straßenzugewandten Seite der Kopernikusstraße von 45 dB aufzuweisen.
Der Schallschutznachweis ist anhand der Bestimmungen unter Nr. 5 DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") zu führen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

6.1 Die Tiefe der Abstandsflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 12 wird auf das tatsächliche, in B-Plan festgelegte Maß des Abstandes zwischen den Baulinien und den Grundstücksgrenzen festgelegt. (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)

6.2 Die Dachflächen der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 5.2, 6.2, 7, 13, 21,2, 22,2, 23,2, 27, 28, 29, 30 und 32 sind mit einer Neigung von 22° bis 45° zu errichten. Dachterrassen sind zulässig.
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)

6.3 Die Dachflächen der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 4, 5.1, 6.1, 8.1, 9.1, 10, 11, 14.1, 15.1, 12.2, 21.1, 22.1, 23,1, 24 – 26, 31 und 33 - 35 sind mit einer Neigung von 0° bis 35° zu errichten. Die Drempelhöhe über dem 1. Vollgeschoss darf max. 0,50 m betragen.
Bauliche Änderungen und Erneuerungen an Gebäuden, die aufgrund höherer Festsetzungen des Planentwurfs nach § 33 BauGB genehmigt und errichtet wurden, sind abweichend von dieser Festsetzung ausnahmsweise zulässig.
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO) sowie § 31 Abs. 1 BauGB)

6.4 Hauptfirstgänge zu Gebäuden sind an anderen als der Straße zugewandten Seiten des Gebäudes nicht zulässig. (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 81 BbgBO)

6.5 Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von geschnittenen oder freiwachsenden Hecken zulässig. Für alle sonstigen Abgrenzungen sind zusätzlich transparente Zäune ohne Mauersockel zulässig. Die Höhe aller Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten. Drahtzäune müssen eine Maschenweite von mind. 5 x 5 cm haben.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)

6.6 In den allgemeinen Wohngebieten 6, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ist je Wohnung ein notwendiger Stellplatz herzustellen.
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 4 und 9 BbgBO)

7. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

7.1 Im Bereich der Verkehrsflächen der Planstraße 5 sind ehrwüchsig 27 Stk. mittelkronige Bäume einer Baumart als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm in einem Abstand von durchschnittlich 12 bis 15 m unter Freihaltung des Bereiches von Aufmündungen und Zufahrten in eine mindestens 6 m² große Baumscheibe, die die Breite von 2 m nicht unterschreiten darf, zu pflanzen. Die Baumscheiben sind zu begrünen und vor Bodenverdichtungen zu schützen. (gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.2 Bei Baumpflanzungen im Bereich von Verkehrsflächen sind mittelkronige Bäume und im Bereich von öffentlichen Grünflächen sind groß- und mittelkronige Bäume mindestens der Pflanzqualität Hochstamm, 18 – 20 cm Stammumfang zu verwenden. Die mindestens 6 m² groß anzulegenden Baumscheiben sind zu begrünen und vor Bodenverdichtungen zu schützen.
Zusammenhängende Bereiche mit Pflanzgeboten im gesamten Plangebiet sind zusammenhängende Strauchpflanzungen in einer Pflanzbreite von mindestens sind mit jeweils einheimischen Pflanzungen der nachfolgend genannten Arten anzulegen:
- Feldahorn (Acer campestre in Sorten),
- Scharlach-Rosskastanie (Aesculus carnea ‚Briotii'),
- Gelbe Rosskastanie (Aesculus flava in Sorten),
- Einblättrige Esche (Fraxinus excelsior ‚Diversifolia'),
- Amberbaum (Liquidambar styraciflua),
- Vogelkirsche (Prunus avium in Sorten),
- Blutpflaume (Prunus cerasifera ‚Nigra'),
- Eberesche (Sorbus aucuparia in Sorten),
- Winter-Linde (Tilia cordata in Sorten),
- Ulme (Ulmus hollandica in Sorten).
Am Übergang von der Planstraße 3 zur Planstraße 4 sollen 10 Stieleichen (Quercus robur) entsprechend der Pflanzsicherung jeweils zu gleichen Teilen nordöstlich und südwestlich der Planstraße 4 gepflanzt werden. (gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.3 Auf Flächen, die für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind (SPE1, SPE2 und SPE3), wird folgendes festgesetzt:
SPE1 - Anlage von naturnahen Laubgebüschen mit Arten der Schlehen-Weißdorn-Gebüsche (Prunо spinosae-Crataegetum Hueck 1931) randlich der Fläche auf einer Länge von mindestens 300 m mindestens 3reihig, Pflanzabstand in der Reihe ca. 1 m, Entwicklung eines den Gebüschen vorgelagerten Staudensaumes trockener bis frischer Standorte in einer Breite von mindestens 5 m (Pflege durch Mahd alle 2 Jahre und Beräumung des Mähgutes nicht vor Mitte Oktober abwechselnd je Jahr auf ca. 50 % der Fläche) und Entwicklung von standortgerechten Grau- und Staudenfluren trockener bis frischer Standorte.
SPE2 und SPE3 – Pflege und Entwicklung von Grau- und Staudenfluren trockener bis frischer Standorte auf nicht überschirmten Flächen, langfristige Entwicklung von naturnahen Gehölzbeständen durch Förderung einheimischer Naturverjüngung zu Lasten nicht einheimischer Gehölze auf überschirmten Flächen, die Anlage eines bis maximal 1,5 m breiten Fußweges mit wassergebundener/lückiger Flächenbefestigung ist zulässig.
SPE1 bis SPE3 - die Pflege von Gras- und Staudenfluren ist durch Mahd alle 2 Jahre jeweils im Wechsel auf 50 % der Fläche im Zeitraum Mitte bis Ende Juni und Beräumung des Mähgutes durchzuführen, Flächen für Regenwasserversickerung sind naturnah mit flachen Böschungen und standortgerechten Gras- und Staudenfluren anzulegen, die Sicherung der Ausbaufeuchte und der Sickerschichte soll mit Lesesteinhaufen erfolgen. (gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.4 Auf Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, wird die Anlage von Gehölzpflanzungen, partiell mit Bäumen überschirmt, mit einem Anteil an einheimischen und standortgerechten Gehölzen von mindestens 70 v.H. vorgeschrieben. Je m² zu bepflanzender Fläche soll ca. 1 Strauch unter Freihaltung der Baumstandorte gepflanzt werden.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.5 Je Baugrundstück in Wohngebieten mit abweichender Bebauung und je angefangene 400 m² Baugrundstück in Wohngebieten mit offener Bebauung ist ein Baum (Pflanzqualität mindestens Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm) oder Großstrauch (Endhöhe mindestens 3 m) zu pflanzen. Der vorhandene Bestand zum Zeitpunkt der Pflanzung kann angerechnet werden.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.6 Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen an den zu begrünenden Grundstücksflächen muß mindestens 40 % betragen. (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

7.7 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind den Grundstücken gemäß § 135 BauGB zugeordnet, auf denen der Anteil der überbauten Flächen gegenüber dem Bestand zur Zeit der Bestandserfassung im Jahr 1996 erhöht werden soll.

8. Hinweis ohne Festsetzungscharakter

Die für den Ausgleich bzw. Ersatz der aus der beabsichtigten Bebauung resultierenden Eingriffsgrößen gem. § 19 BNatSchG und Abschnitt 3 BbgNatSchG notwendigen zusätzlichen Flächen sind durch die Ausgleichsregelung für eine dauerhafte naturnahe Entwicklung zu sichern (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a). Außerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
- auf Teilflächen in einem Gesamtumfang von 3.950 m² der Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 69, Flurstück 141, Anlage standortgerechter, naturnaher Laubgebüsche.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S.137; zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002, BGBl. I S. 2850)

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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90 vom 18. December 1990, BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 12.02.1990, BGBl. I S. 205 i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001, BGBl. I S.2350 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002, BGBl. I S. 1914)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG vom 25. Juni 1992, GVBl. I S. 208 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13.07.2002, GVBl. I S. 62)

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO vom 15. Oktober 1993, GVBl. I S. 398 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001, GVBl. I S. 154 zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Entlastung der Kommunen von pflichtigen Aufgaben vom 04. Juni 2003, GVBl. I S. 172, 174)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 16. Juli 2003, GVBl. I S. 210 zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2003, GVBl. I S. 273)

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.06.1996, GVBl. I S. 211 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.07.2002, GVBl. I S. 62)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundesimmissionsschutzgesetz - (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, BGBl. I S. 3830 geändert durch Artikel 66 des Gesetzes vom 21.06.2002, BGBl. I S. 3322)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 29.04.1999 / 16.12.1999 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.2000 zuletzt geändert durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 12.12.2002, bekannt gemacht am 18.06.2003

Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 26.11.2001

VERFAHRENSVERMERKE

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

Frankfurt(Oder), den ..... Siegel Unterschrift

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf zur 1. Bebauungsplan-Änderung und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Frankfurt(Oder), den ..... Siegel Unterschrift

3. Der Entwurf der 1. Bebauungsplan-Änderung und die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Bürgersprechstunden nach § 13 Nr. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt(Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Frankfurt(Oder), den ..... Siegel Unterschrift

4. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Ordnungsbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Frankfurt(Oder), den ..... Siegel Unterschrift

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141, ber. 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 21.07.2003, GVBl. I S. 210 zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2003, GVBl. I S. 273) als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Frankfurt(Oder), den ..... Siegel Unterschrift

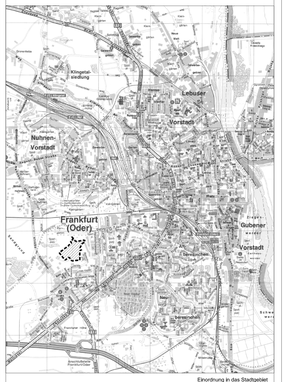
7. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... überein.
Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes BP-04-006, "Wohnungsbaustandort Römerhügel" wird hiermit ausgefertigt.

Frankfurt(Oder), den ..... Siegel M. Patzelt
Der Oberbürgermeister

8. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Bürgersprechstelle von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Frankfurt(Oder), den ..... Siegel Unterschrift

ÜBERSICHTSPLAN


Kliestow
Kleingartenanlage
Nuhnen-Vorstadt
Lebuser Vorstadt
Frankfurt (Oder)
Gubener Vorstadt
Oderstadt
Oderbrücke
Oderpark
Stadtpromenade
Stadtbrücke
Brunnenstr.
Karl-Marx-Str.
Logenstr.
Lindenstr.
Bahnhofstr.
Bahnhof
Bahnhofstr.
Gubener Str.
Leipziger Str.
Heilbronner Str.
Berliner Str.
Berliner Platz
Rosa-Luxemburg-Platz
Platz der Einheit
Platz der Republik
Platz der Vereinten Nationen
Platz der Nationen
Platz der Deutschen Einheit
Platz der Jugend
Platz der Freundschaft
Platz der Völkerfreundschaft
Platz der Solidarität
Platz der Kosmonauten
Platz der Opfer des Faschismus
Platz der Befreiung
Platz der Roten Armee
Platz der Oktoberrevolution
Platz der Arbeiterjugend
Platz der Pioniere
Platz der Aktivisten
Platz der Thälmann-Kämpfer
Platz der Kämpfer gegen Faschismus und Krieg
Platz der Kämpfer gegen Faschismus
Platz der Kämpfer gegen Faschismus und Krieg
Platz der Kämpfer gegen Faschismus und Krieg
Platz der Kämpfer gegen Faschismus und Krieg

1. Änderung des Bebauungsplanes BP-04-006 Wohnungsbaustandort „Römerhügel“ Frankfurt(Oder)

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Stadt Frankfurt (Oder)
Bauamt
Abteilung Bauleitplanung/ Stadtplanung

Stand Juni 2004

Inhalt:

1. Anlass und Erfordernis der 1. Änderung der Bebauungsplanes 3

2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Änderungsgebietes 3

2.1. Abgrenzung 3

2.2. Eigentumsverhältnisse 3

3. Planinhalt 3

3.1. Städtebauliches Konzept 3

3.2. Planungsrechtliche Festsetzungen 4
3.2.1. Art der baulichen Nutzung 4
3.2.2. Maß der baulichen Nutzung 4
3.2.3. Bauweise 5
3.2.4. Verkehrsflächen 5
3.2.5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen 5
3.2.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 5
3.2.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 6

3.3. Umweltverträglichkeitsprüfung 6

4. Beteiligungen 7

4.1. Beteiligung der Bürger gemäß § 13 Nr. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch 7

4.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Nr. 3 i.V. § 4 Baugesetzbuch 7

5. Flächenbilanz 7

1. Anlass und Erfordernis der 1. Änderung der Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan für den Wohnungsbaustandort „Römerhügel“ wurde am 22.01.2004 durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr als höhere Verwaltungsbehörde mit Maßgabe genehmigt. Die Satzung zum Bebauungsplan „Römerhügel“ trat am 26.05.2004 in Kraft.

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverwaltung die Umsetzung des 2. Bauabschnittes vorbereitet. Ein Investor wurde gefunden, mit dem die Erschließung des Gebietes vertraglich gesichert werden konnte. Im Gegenzug wurde zugesichert, dass vertriebsspezifische Anforderungen an die Änderung des Bebauungsplanes durch die Stadt übernommen werden. Diese erforderlichen Änderungen wurden abgestimmt und nunmehr durch Änderung des Bebauungsplanes gesichert.

Neben den notwendigen geringfügigen Korrekturen in der Erschließung, den Veränderungen in der Baudichte und der Bauweise im 2. Bauabschnitt resultiert die 1. Änderung des Bebauungsplanes außerdem aus den Erfordernissen der Umsetzung der noch fertig zu stellenden Quartiere 8 und 9 im 1. Bauabschnitt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch behandelt, da keine Grundzüge der Planung berührt werden und Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen zurückgenommen werden. Die städtebauliche Struktur bleibt vollständig erhalten. Die Geschlossenheit der Bebauung wird in Rand- und Problembereichen zugunsten der Belichtung und Durchgrünung geöffnet. Benachbarte, bereits realisierte Quartiere des 1. Bauabschnittes werden nicht beeinträchtigt. Die subjektive Wohnqualität wird erhöht. Den Maßgaben an ein randstädtisches allgemeines Wohngebiet hinsichtlich Überbauung wird besser entsprochen.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1. Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes BP-04-006 Wohnungsbaustandort „Römerhügel“ Frankfurt (Oder).
Im Nordwesten wird der Änderungsbereich begrenzt vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes, im Süden vom Venusweg und der Apollostraße, südwestlich vom Marsweg. Nordwestlich begrenzen eine festgesetzte Grünfläche sowie Teile der Planstraße 13 den Änderungsbereich.
Der Änderungsgeltungsbereich ist weitgehend unbebaut, derzeit wird die Erschließung des Bereiches vorbereitet.
Folgende Flurstücke der Flur 99 der Gemarkung Frankfurt(Oder) gehören ganz oder anteilig zum Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes: 261, 262, 456- 474, 506- 557, 566, 573- 585. *Flurstücke*

2.2. Eigentumsverhältnisse

Stadt Frankfurt (Oder) mit Flurstücken 553, 566, Kirche mit den Flurstücken 261, 262, 557, die verbleibenden Grundstücke sind zu privatisieren.

3. Planinhalt

3.1. Städtebauliches Konzept

Die Änderungen wurden innerhalb der Quartierstruktur des abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens, die auf der Grundlage des städtebaulichen *Erläuterungen*

Wettbewerbes umgesetzt wurde, vorgenommen. Entlang des Hauptstraßenzuges Sonnenallee und der angerartig aufgeweiteten Planstraße 3/3a wird die höhere und dichtere Bebauung beibehalten und weiter ausgeformt. Höhe und Dichte der Bebauung nehmen zu den Geltungsbereichsrändern bzw. zu den verkehrsberuhigten Bereichen hin ab.
Somit soll einerseits dem Bürger- und Vermarktungswunsch nach vielfältiger Bebauungsmöglichkeit Rechnung getragen, und andererseits der zu Grunde liegende städtebauliche Anspruch beibehalten werden.

3.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Planzeichnung Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Durch Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung wurde eine Unterteilung der Allgemeinen Wohngebiete (WA) 8, 9, 14, 15, 17, 18, 19 jeweils in *.1 und *.2 vorgenommen, um eine eindeutige Zuordnung der Festsetzungen zu ermöglichen.

3.2.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung 1.2

Die allgemeinen Wohngebiete 8, 9, 14 und 15 werden aus dem Satz 2 der Festsetzung 1.2 herausgenommen:
Durch die geänderte Bauweise von Doppelhäusern und Hausgruppen zu offener Bebauung und die Rücknahme der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4 innerhalb der durch Nutzungsgrenzen abgegrenzten Bereiche dieser Wohngebiete, sind Tiefgaragen und überdachte Stellplatzanlagen zur Sicherung der Wohnqualität in den Garten- und Vorgartenbereichen nicht sinnvoll. Damit können die für den Ausgleich und Ersatz notwendigen Flächen weiter reduziert werden.

3.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung 2.1

Die Festsetzung wird auf alle allgemeinen Wohngebiete (8, 9, 14 bis 20) im Geltungsbereich der 1. Änderung erweitert:
Somit darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 8, 9, 14 bis 20 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien) die zulässige Grundfläche durch Stellplätze in Garagengeschossen / Tiefgaragen über das festgesetzte Maß hinaus überschritten werden. Das Aufheben dieser Einschränkung im Änderungsgeltungsbereich gibt den Bauherren mehr Spielraum für individuelle Gebäudelösungen und dient damit der Erhöhung der Vermarktungschancen.

Planzeichnung WA 8, 9, 14, 15

In den allgemeinen Wohngebieten WA 8.2, 9.2, 14.2 und 15.2 wird die Grundflächenzahl von 0,6 in 0,4 geändert:
Durch die geänderte Bauweise von Doppelhäusern und Hausgruppen zu offener Bebauung ist eine Rücknahme der Grundflächenzahl auf die in allgemeinen Wohngebieten nach Baunutzungsverordnung bestimmten Obergrenze von 0,4 möglich. Um einen städtebaulich ausgeformten Straßenbereich in der Sonnenallee, in den Planstraßen 3 und 3a in Bebauungsdichte und -höhe zu erreichen, wird in den WA 8.1, 9.1, 14.1 und 15.1 weiterhin die Grundflächenzahl von 0,6 als Obergrenze beibehalten. Hier sind bei entsprechender Bebauungsdichte die Grundstücke zu klein, um den Grenzwert der BauNVO einhalten zu können. In den WA 17.1 und 18.1 muss keine Erhöhung der Grundflächenzahl vorgenommen werden, da die Gebiets- und Nutzungsabgrenzungen unproblematisch größere Grundstücke/Parzellen ermöglichen.

Planzeichnung WA 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 1

In den allgemeinen Wohngebieten WA 8.2, 9.2, 14.2, 15.2, 16, 17.2, 18.2, 19.1 und 19.2 entfällt die Mindestgeschossigkeit:
Abseits der städtebaulich auszuformenden Straßenräume wie Sonnenallee und Anger in den Planstraßen 3 und 3a sollen Einschränkungen bzw. Zwänge zu einer Errichtung von 2-geschossigen Häusern entfallenen, um die Vermarktungschancen in diesen Baufeldern zu erhalten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 8.1, 9.1, 14.1, 15.1, 17.1 und 18.1 sind Hauptgebäude mit einer Mindesttraufhöhe von 5,50 m über angrenzender Verkehrsfläche zu errichten: *Neue Festsetzung 2.2*
Nur in den wichtigen städtebaulich auszuformenden Straßenräumen wird das Planungsziel - die Ausbildung ausreichend hoher und geschlossen wirkender Raumbegrenzungen - mit einer Mindesttraufhöhe gesichert. Als Mindesttraufhöhe wird der Abstand von der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut des Hauptgebäudes betrachtet.

3.2.3. Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten WA 8.2, 9.2, 14.2, 15.2, 16, 17.2, 18.2, 19.1 und 19.2 wird die Festsetzung einer offenen Bauweise, in der nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig waren, in eine offene Bauweise ohne Einschränkungen geändert: *Planzeichnung WA 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 19*
Abseits der auszuformenden Straßenzüge sollen diese Einschränkungen zugunsten der Bauherrenpotenzen entfallen.

3.2.4. Verkehrsflächen

Zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 16 und WA 19.1 sowie zwischen WA 20.1 und 20.2 werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt: *Planzeichnung*
Dies erfolgt auf Flächen, die vormals als Geh- bzw. Geh- und Fahrrecht im Bebauungsplan festgesetzt waren. Geh- und Fahrrechte werden zur Vermarktungsoptimierung nicht vorgesehen, so dass zum Erhalt der fußläufigen Querungsmöglichkeit des Baugebietes eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg vorgesehen wird.

In der Planstraße 13b wird die Geometrie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geändert: *Planzeichnung Planstraße 13*
Die Verkehrsfläche war zur Dämpfung des Verkehrs verschwenkt vorgesehen. Eine detaillierte Untersuchung im Zuge der Straßenplanung ergab, dass aufgrund der topografischen Situation die Verkehrsfläche von den angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs abgerückt werden muss, weshalb die ursprüngliche Verschwenkung entfällt. Die Verkehrsberuhigung wird durch bauliche Maßnahmen vorgenommen. Der Erhalt der ursprünglichen Nettobaulandfläche des WA 13 wird durch eine geringfügige Vergrößerung des Baufeldes in südöstliche Richtung erreicht.

3.2.5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Die innerhalb der mit SPE2 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche für Regenwasserrückhaltung und -versickerung wird ca. 15 m nach Osten verschoben: *Planzeichnung*
Das Becken wird in eine topografisch bereits als Mulde ausgeformte, und damit optimale Geländesituation verschoben.

3.2.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 8.2, 9.2, 14.2, 15.2, 16, 17.2, 18.2, 19.1, 19.2 ,20.1 und 20.2 entfallen die Festsetzungen zur Dachneigung und zur Drempelhöhe: *Textfestsetzung 6.3, Planzeichnung WA 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20*
Abseits der städtisch auszuformenden Straßenzüge sollen Einschränkungen hinsichtlich Gebäudegestalt zugunsten der Bauherrenwünsche entfallen.

Textfestsetzung 6.2 und 6.3, Planzeichnung WA 14, 15, 17, 18

In den allgemeinen Wohngebieten WA 14.1, 15.1, 17.1 und 18.1 entfallen die Festsetzungen zur Dachneigung und zur Drempelhöhe:
Die Einschränkungen hinsichtlich Dachneigung können in diesen Gebieten aufgehoben werden, da die Zielsetzung der Erzeugung eines städtebaulich ausgeformten Straßenbereiches (Planstraßen 3 und 3a) durch die neue Festsetzung 2.2 zur Mindesttraufhöhe von 5,50 m und durch den Erhalt der Festsetzung zur Bauweise (Doppelhaus/Hausgruppen) in diesen Quartieren gesichert wird.
Die Lockerung der Festsetzungen hinsichtlich Bauweise und Dachneigungen in den städtebaulich weniger prägenden Bereichen erfolgt nur in Verbindung mit dem Festhalten an den städtebaulichen Zielsetzungen für die wichtigen Stadträume.

Neue Textfestsetzung 6.6

In den allgemeinen Wohngebieten WA 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ist je Wohnung ein notwendiger Stellplatz herzustellen:
Die Festsetzung dient primär den Bauherren der kleineren und schmalen Reihenhausgrundstücke, auf denen bei geringfügiger Überschreitung der Nutzfläche von 100 m² kein zweiter Stellplatz (entsprechend Übergangsvorschrift zur neuen BbgBO) realisierbar ist.

3.2.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entfall der Textfestsetzung 4.4, Planzeichnung

Zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 8.2 und 14.2 sowie zwischen WA 9.2 und 15.2 entfallen die Festsetzungen zum Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und des Fahrrechtes zu Gunsten der Anwohner:
Die Durchquerung sollte vorwiegend Grundlage für Zufahrtsrechte von Garagengeschossen sein. Mit der geänderten Bauweise entfällt dieses Erfordernis und die Quartierinnenräume können beruhigt werden.

Planzeichnung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 16, 17, 18 und 19.1 entfällt das Gehrechtes zu Gunsten der Anwohner:
Der „Dungweg" sollte der Anliegerschaft bei geschlossener Bebauung zur Erschließung der Gartenflächen dienen. Mit der geänderten Bauweise entfällt dieses Erfordernis.

Änderung der Textfestsetzung 4.3, Planzeichnung

Im allgemeinen Wohngebiet WA 20 (WA 20.1 und 20.2) sowie zwischen WA 16 und WA 19.1 entfallen das Gehrecht zu Gunsten der Anwohner bzw. das Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit:
Die Geh- und Fahrrechte werden aus Gründen der Vermarktungsoptimierung nicht vorgesehen, so dass zur Sicherung der übergeordneten fußläufigen Querungsmöglichkeiten des Baugebietes Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg vorgesehen werden.

3.3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Pflicht für die Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG ergibt sich gem. UVPG Anlage 1 Punkt 18.8.
Die Flächengröße der Grundfläche für das Gebiet der 1. Änderung beträgt 26.620 m², womit der Prüfwert gem. UVPG Anlage 1 Punkt 18.7.2 erreicht wird (zwischen 20.000 m² bis 100.000 m²).

Es wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

Nach Bilanzierung der Flächenänderungen in den Baugebieten ergibt sich eine um ca. 4.900 m² geringe Versiegelung gegenüber dem Bebauungsplan. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird gegenüber dem Bebauungsplan damit geringer beeinträchtigt.

Im Ergebnis einer Gegenüberstellung konnte festgestellt werden, dass

damit die Beanspruchung von Flächen für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes verringert wird (es sind 3.950 m² Fläche mit zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen).

4. Beteiligungen

4.1. Beteiligung der Bürger gemäß § 13 Nr. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Die öffentliche Auslegung der Planung fand vom 06.05. bis zum 07.06.04 statt.

4.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Nr. 3 i.V. § 4 Baugesetzbuch

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.04.2004 zur Stellungnahme aufgefordert.

5. Flächenbilanz

Nachfolgend die Darstellung der Flächenbilanz des Gesamtplangebietes einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Beispiel Flächenbilanz/ Planungsstatistik

	Flächenaufgliederung des Gesamtplangebietes	Satzungsplan		nach 1. Änderung	
		Absolut (m²)	in Prozent	Absolut (m²)	in Prozent
1	Bauland				
1.1	Reines Wohngebiet	0	0	0	0
1.2	Allgemeines Wohngebiet	153.300	54,06	152.900	53,91
1.3	Mischgebiet	0	0	0	0
1.4	Kerngebiet	0	0	0	0
1.5	Dorfgebiet	0	0	0	0
1.6	Gewerbegebiet	0	0	0	0
1.7	eingeschränktes Gewerbegebiet	0	0	0	0
1.7.1	Bauflächen, Nebenflächen	0	0	0	0
1.7.2	Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0	0	0	0
1.7.3	Fl. mit Pflanzbindungen	0	0	0	0
1.8	Industriegebiet	0	0	0	0
1.9	Sondergebiet	0	0	0	0
2.	Gemeinbedarfsflächen	0	0	0	0
3.	Grünflächen				
3.1	öffentliche Grünflächen	45.700	16,11	45.700	16,11
3.2	Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	4.000	1,42	4.000	1,42
3.3	Fl. mit Pflanzbindungen	0	0	0	0
3.4	Fl. für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	32.000	11,28	32.000	11,28
3.5	private Grünflächen	2.900	1,02	2.900	1,02
4.	öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbahn	19.300	6,81	19.300	6,81
5.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	24.400	8,60	24.800	8,75

6.	Versorgungsflächen	2.000	0,70	2.000	0,70
7.	Flächen für Landwirtschaft	0	0	0	0
	Gesamtfläche des Planungsgebietes	283.600	100	283.600	100