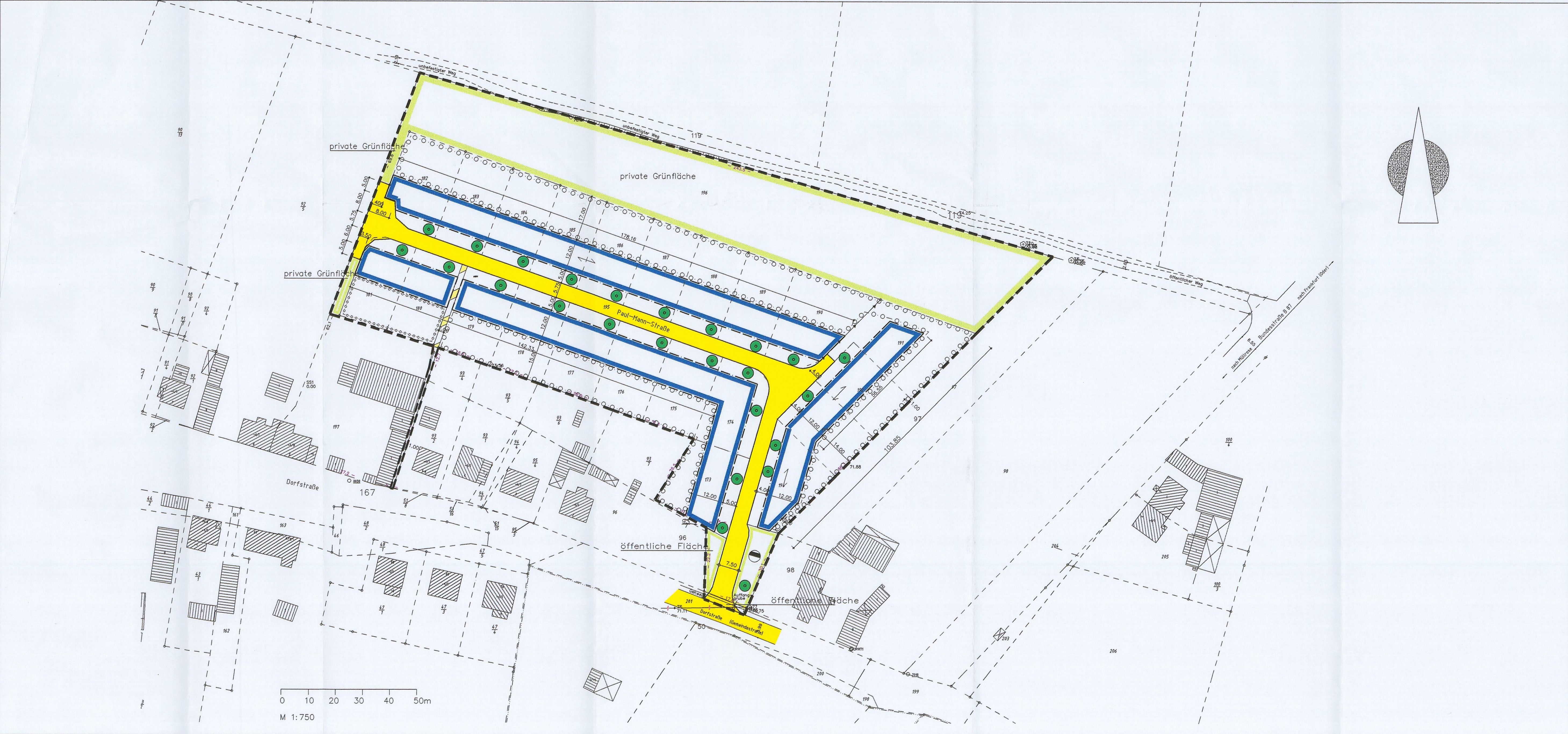


VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN VEP-91-003

"Östlicher Ortseingang Hohenwalde", 15236 Frankfurt (Oder), OT Hohenwalde



TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1:750

Planzeichen zum VEP-91-003 "Östlicher Ortseingang Hohenwalde" (gemäß Plan ZV vom 18. Dez. 1990)

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Gehweg

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Anpflanzungen von Bäumen	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 5 BauGB)
	Firstrichtung (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 >BbgBO)
	Bereich Regenwasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Planzeichen ohne Festsetzungskarakter

Flurstücksgrenze	Flurstückennummer (Beispiel)
------------------	------------------------------

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Östlicher Ortseingang Hohenwalde"- Frankfurt (Oder), Stand: VE-Plan 14.10.2003, Grünordnungsplan Okt. 99

Teil B Textliche Festsetzung
Für die Baufächen des Geltungsbereiches wird festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 6 und §4 Abs. 3 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet: Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4, 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 und §20 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl: 0,3

1.2.2 Durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundflächenzahl nur mit 15 % überschritten werden.

1.2.3 Traufhöhe der Gebäude max. 5,50 m - unterer Bezugspunkt ist die fertige Straßenoberkante im Bereich der Grundstück, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebendem Mauerwerk (Rohbaumaß)

1.2.4 Vollgeschosse: II Ausnahmsweise können die vollgeschosse durch Aufenthaltsräume im Spitzboden überschritten werden.

1.3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 und 6 BauGB i.V.m. § 22 BauGB)

Es sind nur Einzel- und Doppelhaus in offener Bauweise zulässig.

1.4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 4 BauGB i.V.m. §6 Abs. 6 BbgStrG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich, Gehweg- sind der Straßenverkehrsfläche zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt (Oder). Mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein.

1.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Soweit in Gebäuden schutzbedürftige Räume -Aufenthaltsräume in Wohnungen- an den der Bundesstraße B87 zugewandten Seiten angeordnet werden, müssen die Außenbauteile dieser Räume mindestens ein Schalldämmmaß von 30dB aufweisen. Der Schallschutznachweis ist anhand der Bestimmungen unter Nr. 5 DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") zu führen.

2. Festsetzung zur Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

2.1. Für die im Plan festgesetzten Anpflanzungen sind die in der Pflanzliste (Anhang zur Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes) benannten Gehölzarten zu verwenden. Für alle sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet sind vorzugsweise die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten zu verwenden. Der Anteil Koniferen an den Gesamtpflanzungen darf 20% nicht überschreiten.

2.2. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je Grundstück 3 Obst- oder Laubbäume (Hochstamm) nach Pflanzliste zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Baumpflanzungen sind anrechenbar, wobei die Lage kann geringfügig an Einfahrten angepasst werden kann.

2.3. Wohnhäuser und/ oder Nebengebäude sind mit mindestens 2 Kletterpflanzen oder Rankern je Grundstück zu begrünen.

2.4. Einfriedungen sind ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10cm auszuführen.

2.5. Die öffentliche Grünflächen sind mit Sträuchern (pro 1,5m² 1 Strauch) unterschiedlicher Wuchshöhe zu bepflanzen.

2.6. Im Einmündungsbereich der Anliegerstraße auf die Dorfstraße (Standort ist zeichnerisch festgesetzt) ist eine Rosskastanie zu pflanzen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift) (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 BbgBO)

3.1. Einfriedungen
Zulässig entlang der Verkehrsfläche sind Zäune oder Hecken mit Höhe von max. 1,20m.

3.2. Dachgestaltung
Dächer können als Satteldächer, auch mit Krüppelwalm, errichtet werden. Die Dachneigung der Dächer der Wohngebäude darf zwischen 38° und 50° betragen. Garagen, Carports und Nebenanlagen können eine davon abweichende Dachneigung aufweisen. Für die Dacheindeckung sind Tondachziegel und Betondachsteine in roten, braunen und anthrazit Farbtonen zulässig.

3.3. Solaranlagen
Solaranlagen auf Dächern sind zulässig.

3.4. Fassadengestaltung
Gebäudefassaden sind in Putz oder Klinker auszuführen.

4. Hinweise

Das im Plangebiet nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsmöglichkeit ist nachzuweisen. Ausnahmsweise kann ein Überlauf für Niederschlagswasser gestattet werden (bei nachweislich nicht vorliegender Versickerungsfähigkeit). Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Grundstücke ist der zentralen Regenwasserabfuhr im Geltungsbereich zuzuführen. Auf dem privaten Grundstücken sind mind. 4m³ Speicher für Niederschlagswasser anzuordnen. Für alle Wege, Stellplätze und Zufahrten ist im Falle einer Befestigung nur eine Teilversiegelung zulässig.

Vor Beginn der Erdarbeiten im Rahmen der Erschließungs- und erstmaligen Hochbaumaßnahmen ist der vorhandene Mutterboden entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben, getrennt vom Unterboden zwischen zu lagern und nach Beendigung der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwenden.

Im Bereich des Feldweges zu den Slegener Hellen werden einheimische Obstbäume, Sträucher nach Grünordnungsplan gepflanzt. (Flur 113, Flurstück 26, Gemarkung Hohenwalde)

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss der jeweiligen Bauarbeiten durchzuführen. Die Vorschriften der DIN 18916 und 18920 sowie der ZTV Landschaftsbauarbeiten sind einzuhalten.

Im Plangebiet befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale.

5. Rechtsgrundlage

- § 7 BauGB-MaßnahmenG (i.d.F. vom 28.04.1993, BGBl. I S. 622, geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.11.1998, BGBl. I S. 1626, 1629 i.V.m. mit §243 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141, ber. 1998, § 137, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002, BGBl. I S. 2850)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Bauutzungsverordnung - (BauNVO vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert am 22. April 1995, BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 BGBl. 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 am 18. Dezember 1997, GVBl. I S. 124, 140)

- 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)

- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Juni 1999, GVBl. I S. 211)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz - (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990, BGBl. I S. 880 zuletzt geändert durch Artikel 49 der Verordnung vom 29. Oktober 2001, BGBl. I S. 2785)

- Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 29.04.1999 / 16.12.1999 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.2000 geändert durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 12.12.2002, bekannt gemacht am 18.08.2003

- Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 26.11.2001

Verfahrensvermerke für den Vorhaben- und Erschließungsplan

Verfahrensvermerke:

0. Mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.11.1998 wurde über die Einleitung des Verfahrens nach § 7 Abs. 3 Satz 1 Maßnahmenplan zum Baugesetzbuch entschieden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 02.12.1998 bis 10.01.1997

Frankfurt (Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz Nr. 1 Baugesetzbuch beteiligt worden.

Frankfurt (Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.04.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Frankfurt (Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung und den Entwurf des Grünordnungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Frankfurt (Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und der Entwurf des Grünordnungsplanes haben in der Zeit vom bis zum während der Bürgergesprächen nach § 7 Abs. 3 Maßnahmenplan zum Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am ortsüblichen bekanntgemacht worden.

Frankfurt (Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister

5. 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 des Katasters zweckdienlich. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Zukunft ist einwandfrei möglich.

Frankfurt (Oder), den 20.11.2004 Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Zeit und n. Ebfg vo 7.44n

Frankfurt (Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141, ber. 1998, § 137) i.V. § 7 Maßnahmenplan zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993, BGBl. I S. 622 i.V.m. § 5 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Art. 1 der Kommunalverfassung vom 15.10.1993, GBBl. I S. 398, geändert durch Gesetz vom 30.08.1994, GBBl. I S. 230) falls erforderlich (und § 89 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 GVBl. I S. 126, in der seit dem 01.01.1998 geltenden Fassung, GVBl. I S. 124) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister

8. Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Cottbus, den Siegel Genehmigungsbehörde

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungserweiternden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.

Frankfurt (Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister

10. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom - modifiziert durch den Beitrittsbeschluss vom überein. Es wird bestätigt, daß das Verfahren nach den §§ 7 Maßnahmenplan zum Baugesetzbuch und 246 a Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiemit ausgefertigt.

Frankfurt (Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf dauer während der Bürgergesprächen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht 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 Erösung von Entschädigungsansprüchen (§ 445Frag 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Frankfurt (Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister



STADT FRANKFURT (ODER)



STADT FRANKFURT (ODER)
Dezernat II, Amt 67
Bauamt
Goepelstraße 30
15234 Frankfurt (Oder)

21. JAN. 2005

1. W. W. W.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN VEP-91-003 "Östlicher Ortseingang Hohenwalde", 15236 Frankfurt (Oder), OT Hohenwalde

M 1:750
Ausgabe März 2004

PLANVERFASSER IBK-INGENIEURBÜRO KREBS

Witebsker Straße 28
15234 Frankfurt (Oder)
Tel: 0335 / 500 58 04
www.krebs-plan.de



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

VEP- 91- 003 „Östlicher Ortseingang Hohenwalde“ 15236 Frankfurt (Oder)

Begründung zum VEP- 91- 003
„Östlicher Ortseingang Hohenwalde“
15236 Frankfurt (Oder), OT Hohenwalde

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG	2
1.1	VERANLASSUNG DES PLANES UND ERFORDERLICHKEIT	2
1.2	ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	3
1.3	STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG	3
1.4	ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	3
1.5	VERFAHRENSSTAND UND SITUATIONSANALYSE	3
2	BESTANDSAUFNAHME	3
2.1	FLÄCHENNUTZUNG UND GELÄNDENUTZUNG	3
2.2	VER- UND ENTSORGUNG	3
2.3	NATUR UND LANDSCHAFT	4
2.4	SONSTIGE NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN	4
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	4
3.2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
4	UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	5
5	PLANUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT	5
5.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
5.2	VERKEHRERSCHLIEßUNG	5
5.3	IMMISSIONSSCHUTZ	7
5.4	FREIRAUMPLANUNG	7
6	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	8
6.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
6.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	8
6.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	9
1.2.4	<i>TRAUFHÖHE DER GEBÄUDE</i>	9
6.1.3	<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</i>	9
6.1.4	<i>Verkehrsflächen</i>	10
6.1.5	<i>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</i>	10
6.2	FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG	10
6.3	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
7	FLÄCHENVERTEILUNG	11
8	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN, AUSGLEICHSMAßNAHMEN, ERSATZMAßNAHMEN	12
9	UMSETZUNG DER PLANUNG	12

1 Vorbemerkung

1.1 Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der Bedarf nach Eigenheimen entwickelt sich stetig und fordert ein breites Angebot an Bauformen und Standorten, um über deren Entwicklung die Stadtentwicklung zu unterstützen. Damit soll den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bürger Rechnung getragen und der Abwanderung entgegengewirkt werden. Der Ortsteil Hohenwalde bietet sich von der Lage zu den vorhandenen und zukünftigen Wirtschaftsstandorten für die Entwicklung eines Wohngebietes an und die bauliche Entwicklung erfolgt auf der Grundlage des Rahmenplanes (Dorfentwicklungsplan) des Ortsteiles Hohenwalde. Im Satzungsgebiet ist die Errichtung von 22 Einzel- bzw. Doppelhäusern in einer selbständigen, aber dorfbegleitenden Bebauung, geplant.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach bisher geltenden Rechtsvorschriften entsprechend § 7 BauGB- MaßnahmenG (i.d.F. vom 28.04.1993, BGBl. I S. 622, geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.11.1996, BGBl. I S. 1626, 1629 i. V. mit § 243 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom *Überleitungs-*
vorschrift

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) abgeschlossen.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird südlich durch die Grundstücksbebauung entlang der Dorfstraße und im Osten, Westen und Norden durch Garten- und Ackerland begrenzt.

Die Zufahrt zum Planungsgebiet befindet sich zwischen der Dorfstraße 1 (östliche Begrenzung) und der Dorfstraße 2 (westliche Begrenzung). Die fußläufige Verbindung zur Dorfstraße verläuft zwischen der Dorfstraße 4 (östliche Begrenzung) und der Dorfstraße 5 (westliche Begrenzung).

Das Satzungsgebiet umfasst die Flurstücke 173- 196 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 197 der Flur 112 Gemarkung Frankfurt (Oder), und hat eine Größe von ca. 2,40 ha.

1.3 Städtebauliche Einordnung

Das Dorf Hohenwalde gehört als Ortsteil zur Stadt Frankfurt (Oder).

Urkundlich wurde Hohenwalde 1294 erstmals erwähnt.

Das Straßenangerdorf mit gegenwärtig ca. 340 Einwohnern ist in seiner historischen Grundstruktur weitgehend erhalten.

Das Ortsbild wird durch regionaltypische Häuser geprägt. Die historische Siedlungsstruktur- Hoflage- Haus- garten- Ackerwirtschaft - wurde im Wesentlichen beibehalten, ist aber durch Neubebauung und den neuzeitlichen Dorfwandlungen verändert. *Ortsbild*

Landschaftlich geprägt durch die Hohenwalder/ Biegener Hellen, umgeben von Nadel- und Laubwald, bietet Hohenwalde ein attraktives Wohnumfeld. *Landschaftsbild*

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt vor allem durch die B 87 Frankfurt (Oder)- Müllrose- Beeskow mit Verbindungen über Lichtenberg- Rosengarten. *Erschließung*

Ergänzt wird dieses Erschließungssystem durch die unbefestigten bzw. teilweise befestigten Wege nach Dubrow, Biegen, Pillgram, Markendorf, Lossow und Güldendorf.

1.4 Ziele und Zweck der Planung

Die Firma ÖkoPlan Oderland Eigenheimentwicklungsgesellschaft mbH beabsichtigt, mit der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Östlicher Ortseingang Hohenwalde“ die Erschließung für das Plangebiet vorzunehmen und 22 Eigenheimparzellen anzubieten. Die Firma ÖkoPlan Oderland GmbH hat, entsprechend dem Firmenkonzept, das Ziel, Grundstücke zu erschließen und solche Häuser den künftigen Besitzern anzubieten, die nicht nur ästhetischen, sondern vor allem ökologischen und ökonomischen Ansprüchen gerecht werden.

Dabei sind die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und gemäß §1 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, aber auch der schonende und sparsame Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen.

1.5 Verfahrensstand und Situationsanalyse

Bereits im Jahre 1993 wurde von der Stadtverordnetenversammlung Frankfurt (Oder) mit der Rahmenplanung zur Ortsentwicklung Hohenwalde ein Planungskonzept für die langfristige Entwicklung des Ortsteiles bestätigt. Dieser Rahmenplan wurde im Februar 2003 aufgehoben. Am 1.10.2003 wurde die Dorfentwicklungsplanung Hohenwalde beschlossen.

Durch die Stadtverordnetenversammlung wurde im Jahre 1996 das Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren eingeleitet. Am 6.12.1999 wurde der Entwurfsbeschluss zum Vorhaben gefasst. Anschließend fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung der Planung statt.

Die Bepanung des Geltungsbereiches sichert ein perspektivisch funktionsfähiges Gesamtkonzept der Erschließung und Bebauung gemäß der Dorfentwicklungsplanung.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Flächennutzung und Geländennutzung

Die zusammenhängende Fläche wurde bis zur Vorbereitung der Bebauung als Acker landwirtschaftlich genutzt. Die Verfügbarkeit der Fläche ist durch Kaufvertrag gesichert.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurde in den Vorjahren entlang des Weges eine Windschutzhecke angepflanzt.

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist gewährleistet. Alle Medien (Elektro, Erdgas, Be- und Entwässerung, Telekom) liegen an der Dorfstraße, angrenzend am Plangebiet an. Somit ist ausschließlich die geplante Anliegerstraße mit Ver- und Entsorgungsleitungen zu bestücken.

Das Regenwasser ist im Plangebiet zur Versickerung zu bringen.

stadttechnische Ver- und Entsorgung

Regenwasser

2.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird großräumig als Teil der märkischen Landschaft dem nordost- deutschen Tiefland zugeordnet und ist Teil der naturräumlichen Einheit der Lebuser Hochfläche. Der Ort Hohenwalde befindet sich aus geologischer Sicht im Grundmoränenkomplex. Die Böden und Oberflächenformen sind eiszeitlichen und nacheiszeitlichen Ursprungs.

Besonders erwähnenswert sind die westlich von Hohenwalde gelegenen Biegener Hellen, deren Entstehung aus Schmelzrinnen und Sammelbecken zum Ende der Eiszeit resultieren. Geländemorphologisch ist das Gebiet durch eine flachwellige Grundmoränenlandschaft mit einigen höher aufragenden Stauchendmoränen des Frankfurter Stadiums geprägt.

Das kulturhistorisch bedeutsame Straßenangerdorf Hohenwalde liegt im leitbildhomogenen Teilraum der offenen Agrarlandschaft mit dem Naturraum der Markendorfer Offenlandschaft.

Intensiver, großflächiger Ackerbau und Obstkulturen bestimmen den Landschaftscharakter in der unmittelbaren Umgebung der Ortslage.

Flora und Fauna weisen keine das Landschaftsbild aufwertende Arten auf. Die Atmosphäre des Eingriffsrums als Wertelement des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch das südmärkische Klima und die Immissionen geprägt und weist keine bedeutsame natürliche Ausprägung auf. Das Plangebiet selbst hat nur eine eingeschränkte Bedeutung für Flora und Fauna und befindet sich nicht innerhalb von festgesetzten bzw. geplanten Schutzgebieten.

Im nördlichen Grenzbereich des Satzungsgebietes befinden sich gesetzlich geschützte Biotope - Steinlesehaufen. Diese verbleiben im Bestand auf unveränderter Flächennutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche und sind nicht Bestandteil des zu bebauenden Bereiches.

2.4 Sonstige Nutzungseinschränkungen

Altlasten im Bereich des Planungsgebietes sind nicht bekannt

*Altlasten
Bodendenkmale*

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. Das Bebauungsplangebiet ist als Bodendenkmal in der Denkmalliste der Stadt Frankfurt (Oder) eingetragen. Im weiteren Verlauf des Planverfahrens und der Umsetzung der Planung werden bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte die erforderlichen Genehmigungen eingeholt.

Das Plangebiet befindet sich in kampfmittebelastetem Bereich, Munitionsfreigabebescheinigung für Ausführung von Erdarbeiten erforderlich.

Kampfmittebelastung

Die Trinkwasserschutzzone ist aufgehoben.

Trinkwasserschutzzone

3 Planungsgrundlagen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die eingeleitete Planung wurde dem Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung angezeigt und von diesem am 12.06.1996 sowie am 24.02.2000 befürwortet.

Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung regionale Zielsetzungen der Raumordnung

Die Anpassung an die regionalen Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurde mit dem 21.05.1997 sowie dem 25.02.2000 bestätigt.

3.2 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan

Für Frankfurt (Oder) liegt ein beschlossener Flächennutzungsplan vor. In diesem ist die Baugebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung wird als Allgemeines Wohngebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Landschaftsplan

Folgende Belange stellt der Landschaftsplan als zu beachten bzw. zu bewältigen dar:

- Trinkwasserschutzzone: ist zwischenzeitlich aufgehoben.
- Darstellung Baufläche als öffentliche/ private Grünflächen im Bestand: Erarbeitung Grünordnungsplan
- Dauerhafte Erhaltung/ Sicherung begrünter Ortsränder mit Streuobstwiesen und Obstgärten: Erarbeitung Grünordnungsplan
- entlang nördlicher Weg dargestellte Baumreihen, Flurgehölze: Erarbeitung Grünordnungsplan
- Alleebestandserhaltung entlang B 87 alt: außerhalb des Geltungsbereiches
- zw. Gärten/ B 87 Brachflächen, Sukzessionsflächen, Flächen für Biotopentwicklung: Erarbeitung Grünordnungsplan soweit innerhalb des Geltungsbereiches

Stadtumbaukonzept

Stadtumbaukonzept

Keine Berührung

Wohnungspolitisches Konzept

Wohnungspolitisches Konzept

Das Vorhaben ist Bestandteil des wohnungspolitischen Konzeptes.

4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Vorprüfungspflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht, da die zulässige Grundfläche im Bebauungsplangebiet mit ca. 23786 m² (2,4 ha) und einer vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,3 mit 7.136 m² eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht (Nr.18.7 der Anlage 1 zum §3b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)).

5 Planungs- und Erschließungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Grundsätzlich soll mit der Bebauung des Planungsgebietes die Vielfalt eines über Jahrhunderte harmonisch gewachsenen dörflichen Siedlungsraumes gewahrt werden. Die eigenständige Erweiterung soll gestalterisch an die historischen Grundzüge des Angersdorfes angelehnt werden. Gleichzeitig kann mit der daraus resultierenden straßenbegleitenden Baumpflanzung eine Fassung des Straßenraumes und eine optische Verbindung der Straßenseiten erreicht werden.

Die geplanten Grundstücksgrößen von ca. 580 m² bis ca. 890 m² sollen die Bebauung im ländlichen Charakter ermöglichen und gleichzeitig die Anforderungen an einen modernen und bezahlbaren Lebensraum erfüllen.

Die Baufelder im Planungsgebiet sind so angelegt, daß ein in sich geschlossener Teil von Hohenwalde entsteht, der sich um eine neu zu errichtende Anliegerstraße gruppiert.

Bei den zu errichtenden Wohngebäuden handelt es sich ausschließlich um ortstypische Einzel- und Doppelhäuser mit einer Dachneigung von 38° bis 50°.

Mit der vorgesehenen Staffelung des Plangebietes soll die historische Siedlungsstruktur - Hoflage - Hausgarten - Ackerwirtschaft nachempfunden werden.

5.2 Verkehrserschließung

Der Ortsteil Hohenwalde ist verkehrstechnisch für den Individual- und Wirtschaftsverkehr gut erschlossen. *MIV/ ÖPNV*
Ebenfalls besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Bus).

Die Erschließungsvoraussetzungen für das Planungsgebiet stellen sich als gut dar. Um das Planungsgebiet *Straße* verkehrstechnisch zu erschließen, ist der Bau einer Anliegerstraße mit Wendehammer notwendig.

Der Regelquerschnitt weist eine Breite von 4,75 m zuzüglich beidseitigem Bankett von 0,50 m. Im Anschlussbereich der Dorfstraße erfolgt eine Straßenaufweitung auf 5,75 m zuzüglich Bankett. Der nachfolgend dargestellte Regelquerschnitt wurde im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung mit den Trägern öffentlicher Belange in den Details abgestimmt.

Die Anliegerstraße ist als Mischverkehrsfläche konzipiert, d.h. die Nutzung erfolgt durch Fußgänger und Fahrzeugverkehr gleichermaßen.

Die Ausleuchtung der Mischverkehrsfläche erfolgt über Straßenleuchten, welche im Bankettbereich einseitig installiert werden.

Der in der Anlage dargestellte Kurvenverlauf der Anliegerstraße dient der optischen Auflockerung in diesem Bereich.

Regelquerschnitt:

Zur verbesserten strukturellen Einbindung des Wohngebietes in den Ortsteil Hohenwalde wurde ein Fußweg zur Dorfstraße vorgesehen.

Fußwegeverbindung

Versickerung von Niederschlagswasser:

Die durch das Ingenieurbüro Börner durchgeführte Baugrunduntersuchung ergab, dass im untersuchten Gebiet Geschiebeablagerungen (Mergel und Ton), sowie Geschiebesande (Hochflächensande) anstehen. Für dieses Gebiet ist die regellose Wechsellagerung von Sanden und Lehme charakteristisch.

Niederschlagswasserverbringung

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens kann somit von „gut versickerungsfähig“ bis „mäßig versickerungsfähig“ eingeschätzt werden.

Damit kann das anfallende Niederschlagswasser des öffentlichen Straßenbereiches im gekennzeichneten Bereich über eine Schachtversickerung verbracht werden.

öffentliche Bereiche

Des Weiteren ist ein Überlauf in den Hohenwalder Graben nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde denkbar, was im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung der Straße mit den zuständigen Trägern abzustimmen ist.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Parzellen erfolgt über einen Zwischenspeicher (mind. 4,0 m³) und einer angeschlossenen Mulden- bzw. Schachtversickerung im Gartenbereich der jeweiligen Parzelle.

private Bereiche

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Satzungsgebiet gesichert ist.

Medienversorgung:

- Elektro und Gas über die Stadtwerke Frankfurt (Oder)
 - Trinkwasser und Schmutzwasser über die Frankfurter Wasser – und Abwassergesellschaft mbH
 - Telefon und Breitbandkabelnetz über die Telekom
- Durch alle Medienträger sind die Versorgungsmöglichkeiten über die angrenzende Dorfstraße bestätigt.

Stadttechnische Versorgung

5.3 Immissionsschutz

Durch die geplante Wohnbebauung wird keine nennenswerten Erhöhung der Immissionswerte erwartet. Das Plangebiet liegt des Weiteren nicht in der Nähe von stark emittierenden landwirtschaftlichen und sonstigen Anlagen.

Eine Immissionseinwirkung besteht durch die Verkehrsgläusche der Bundesstraße 87.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen (Amt für Immissionsschutz) wurde eine aktive Schallschutzmaßnahme an der östlichen Grenze des Satzungsgebietes vorgesehen. Diese aktive Schallschutzmaßnahme war nicht für einen ausreichenden Schutz vor den einwirkenden Verkehrsgläuschen bestimmt sondern im Wesentlichen zum Zwecke des Schutzes der Außenwohnbereiche, d.h. für eine geringe Höhe (ca. 1,5m) und für den Tagzeitraum (nachts i.d.R. keine Nutzung der Außenwohnbereiche), vorgesehen. Diese Maßnahme wurde kombiniert mit der Festsetzung von zusätzlichen passiven Schallschutz.

Zwischenzeitlich wurde durch das Brandenburgische Straßenbauamt eine Ortsumgehung für Müllrose und den Ortsteil Markendorf derart geplant, dass eine Verlegung der B 87 in östliche Richtung erfolgt. Damit wird eine Entlastung der Ortslage vom Verkehrslärm erreicht.

Auf die einerseits recht aufwändig zu errichtende und andererseits landschaftsarchitektonisch nicht einbindungsfreudige Lärmschutzwand kann, auf der Grundlage der Lärmabschätzung des Brandenburgischen Straßenbauamtes und nach Information des Amtes für Immissionsschutz, verzichtet werden.

Da dennoch die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, wird als passive Schallschutzmaßnahme festgesetzt, dass Maßnahmen zu ergreifen sind, die einen zulässigen und vertretbaren Innenraumlärmpegel sicherstellen.

Da der Außenlärmpegel nur relativ geringfügig überschritten wird, wird der verbesserten landschaftsarchitektonischen Einbindung der Wohnanlage gegenüber dem Bau der Schallschutzwand mit relativ geringen Effekten der Vorzug gegeben.

5.4 Freiraumplanung

Es ist die städtebauliche Zielsetzung, die Bebauung möglichst ortsnahe umzusetzen um den Eingriff in die Schutzgüter zu minimieren.

Freiraumplanung

Ziel der Planung ist weiterhin die Anlage einer offenen lockeren, durchgrünten Wohnbebauung mit einer städtebaulichen Gestaltung des gesamten Gebietes, die sich an die Angerform des gewachsenen Ortsteiles Hohenwaldes anlehnt.

Eine Begrünung des Straßenraumes durch klein- oder mittelkronige Bäume bietet sich an, um eine städtebauliche Struktur des Plangebietes zu erzeugen. Eine übermäßige Belastung der Grundstückseigner durch restriktive Festsetzungen kann gleichzeitig durch die gewählten Baumgrößen weitestgehend ausgeschlossen werden. Ziel der vorgesehenen Baumpflanzungen ist es, dass die einheitlich gestaltete Begrünung – hier unterstrichen durch Festsetzung im Anhang dieser Begründung benannter Gehölzarten – auf den privaten Grundstücken in den Straßenraum wirkt.

Mit der Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche kann ein höherer Anteil Baufläche veräußert werden, was gleichzeitig preissenkende Wirkung für den anliegenden Grundstückseigentümer – auch hinsichtlich der Folgekosten – mit sich bringt.

Durch die vorgesehene Struktur der angeordneten Pflanzflächen an der straßenabgewandten Grundstücksseite soll die historische Siedlungsstruktur – Hoflage – Hausgarten – Ackerwirtschaft- nachempfunden werden.

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 8 und § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) erfolgen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach den Maßnahmen des Grünordnungsplanes. *Grünordnungsplanung*

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollen bereits während der Baudurchführung und der späteren Nutzung der bebauten Grundstücke dazu beitragen, den Eingriff in den Naturhaushalt und in das Ortsbild zu begrenzen. Im Mittelpunkt stehen aber auch der Verzicht auf vermeidbare Versiegelungen des Bodens. Die Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, wie die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl 0,3 und die Beschränkung der Vollgeschosse sind die entscheidende Grundlage für eine natur- und landschaftsverträgliche Bebauung. Mit der Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken wird ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung des Wasserhaushalts in der Region geleistet.

Die Vermeidung von Immissionen wie Lärm, Gase, Staub, die Verunreinigung des Grundwassers sind weitere Ziele der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes vollständig oder zum Teil ausgeglichen. Die für die Ersatzmaßnahme bereitgestellte Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches und soll für das Schutzgut Landschaftsbild durch Pflanzung einheimischer Gehölze aufgewertet werden, da im Plangebiet hierfür die Möglichkeiten nicht ausreichen.

Als Ausgleich für die Eingriffe innerhalb des Baugebietes werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes geeignete Maßnahmen ergriffen. Beabsichtigt ist die Entwicklung eines dorfangepassten Gebietes auf großen Grundstücken. Insofern ist es erklärtes Ziel, die erforderlichen Maßnahmen weitestgehend auch im Baugebiet auszuführen. *Eingriffs- Ausgleich- Bilanz*

Die im Grünordnungsplan dokumentierten Maßnahmen finden ihren Niederschlag in den Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

Im Mittelpunkt der Bilanz stehen der Entzug von Boden aus dem Naturhaushalt durch vollständige und teilweise Versiegelung und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung mit Wohn- und Nebengebäuden. Da geeignete Möglichkeiten zum direkten Ausgleich für das biotische Kompartiment im Plangebiet, etwa durch Entsiegelung, nicht gegeben sind, kann eine weitgehende Kompensation des Eingriffes nur durch die ausgewiesenen Gehölzpflanzungen erfolgen.

Diese führen auf Grund der unterschiedlichen Tiefe der Durchwurzelung und der Humusanreicherung zu einer höheren Bodendynamik, im Gegensatz zu der vorherigen Intensivbewirtschaftung mit ihren für das Kompartiment negativen Auswirkungen. Das biotische Ertragspotenzial und das Puffervermögen erhöhen sich.

Durch die außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ersatzmaßnahmen (Nr. 3 und 4 des Grünordnungsplanes), Pflanzung von wegbegleitenden Feldgehölzreihen am westlichen Ortsausgang der Biegener Hellen, ergibt sich eine zusätzliche Wirkung auf das Schutzgut Boden durch die Minderung der Winderosion der angrenzenden Ackerschläge.

Die aufgeführten Pflanzmaßnahmen führen gleichzeitig zu einer vielfältig strukturierten Vegetation im Plangebiet und ergänzen mit den Maßnahmen außerhalb des Plangebietes, die bisherigen lückigen Linienstrukturen westlich von Hohenwalde. Damit wird auch ein Beitrag zur Aufwertung des Landschaftsbildes geleistet.

Gemeinsam mit der Summe positiver Auswirkungen der Maßnahmen auf die anderen Schutzgüter, kann insgesamt der Eingriff als weitgehend ausgeglichen bewertet werden.

6 Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet: Die gemäß §4 Abs.3 Nr.2, 3, 4, 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

*Textfestsetzung
Nr.1.1: bauliche
Nutzung*

Begründung: Die planungsrechtlichen Festsetzungen zielen auf eine vorwiegende Wohnbebauung ab. Um dies zu erreichen und zu betonen, werden die nach §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Zulässigkeit von:

- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- lassen eine breite Nutzungsvielfalt zu.

Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich nicht in die angestrebte Struktur der Wohnanlage ein und werden ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1: Grundflächenzahl: 0,3

1.2.2: Durch die Grundflächen der in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundflächenzahl nur mit 15% überschritten werden.

1.2.3: Traufhöhe der Gebäude

max. 5,50 m – unterer Bezugspunkt ist die fertige Straßenoberkante im Bereich der Grundstücke, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebendem Mauerwerk (Rohbaumaß)

1.2.4: Vollgeschosse: II

Ausnahmsweise können die Vollgeschosse durch Aufenthaltsräume im Spitzboden überschritten werden.

Begründung: Da es für den Standort unter Berücksichtigung des durchgrünten Straßendorfes Hohenwalde und zur Schaffung eines dorftypischen Übergangs in die umgebende Natur und Landschaft nicht erforderlich ist, die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung zum Maß der baulichen Nutzung, mit der Grundflächenzahl voll auszunutzen, ist eine Beschränkung derselben vorgenommen worden. Neben der Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 wurden auch die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ auf 15 % bei der Anrechnung von Stellflächen, Zufahrten und Nebenanlagen verringert.

Dieser Versiegelungsgrad ergibt sich gleichzeitig aus dem Grünordnungsplan, dessen Ergebnisse Grundlage dieser Planung bilden.

Bei einer Grundstücksgröße um 600 m² ist damit die Realisierung einer gebietstypischen Einfamilienhausbebauung möglich. Einschließlich der zulässigen Überschreitung können alle für ein Einfamilienhaus erforderlichen bebauten und befestigten Flächen realisiert werden.

Gleichzeitig werden die Traufhöhe und die Vollgeschosse für das Plangebiet festgesetzt.

Festgesetzt wird die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Fläche der aufgehenden Wand und der Dachfläche) mit maximal 5,50m über der fertigen Straße. Gleichzeitig ist die Dachform festgesetzt. Das Obergeschoss muss also in der Dachzone liegen. Optisch entsteht dadurch ein Gebiet mit eingeschossigen Häusern. Mit der Traufhöhenbegrenzung und der Festsetzung von zwei Geschossen wird der Einfamilienhauscharakter des Gebietes gesichert.

Vor der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung waren Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Dachneigung vorgesehen um die Höhe der einzelnen Gebäude einzuschränken und somit abrupte ortsunangepasste Höhensprünge zu vermeiden. Die vorgesehenen Festsetzungen verfolgen das gleiche Ziel.

Auf Grund der novellierten Brandenburgischen Bauordnung gelten Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Dachfläche nicht als Vollgeschosse, sofern darin Aufenthaltsräume nicht anzuordnen sind. Aufenthaltsräume sind alle, die nach Lage und Größe geeignet sind, zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt zu sein. Größe und eine Mindesthöhe über die Hälfte der maßgebenden Grundfläche müssen gewährleistet sein. Dies betrifft den typischen Spitzbodenausbau.

Um den Ausbau des Spitzbodens zu ermöglichen und dennoch keine überdimensionierten Dächer vorzubereiten wird eine Ausnahmeregelung Bestandteil der Planung, die es ermöglicht, die vorgesehene Geschossigkeit einzig mit einem ausgebauten Spitzboden zu überschreiten.

Damit passt sich die geplante Bebauung dem bisher Vorhandenen an, und unerwünschte Verdichtungen werden wirksam ausgeschlossen.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Begründung: Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Mit dieser Festsetzung soll die gewünschte aufgelockerte Bebauung unterstützt werden.

Gleichzeitig soll der städtebaulichen Zielsetzung einer möglichst vielfältigen und gegliederten Einfamilienhausbebauung Rechnung getragen werden, wobei die dorfuntypischen Reihenhäuser sowie überhöhte Bebauung konsequent ausgeschlossen wurden. Einliegerwohnungen in den Häusern, auch unter Anordnung von separaten Eingängen, sind zulässig und fördern die Entwicklung von Generationengemeinschaften beim Hausbau.

Festsetzung von Baugrenzen

Begründung: Im Plangebiet sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen geringfügig entsprechend der im Baunutzungsverordnung sowie der Brandenburgischen Bauordnung geregelten Möglichkeiten überschritten werden. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche soll eine straßenbegleitende Bebauung erreicht werden. Bei der gewählten Baufeldtiefe von 12 m sind geringfügige Rücksprünge von der Baugrenze in Abhängigkeit von der Gebäudetiefe bzw. -länge möglich, was zur Auflockerung des Bauungsgebietes beiträgt. Gleichzeitig wird eine städtebaulich nicht erwünschte Überbauung des hinteren Grundstücksteiles verhindert.

Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich, da keine strengen Baufluchten erwünscht, sondern eine lockere, dörflich geprägte Baustruktur angestrebt wird.

Textfestsetzungen Nr.1.2: Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und deren zulässige Überschreitung

Traufhöhe und Geschossigkeit

Ausnahmeregelung zur Geschossigkeit

Textfestsetzung Nr. 1.3: Bauweise

Planfestsetzung: Baugrenzen

Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche

Die Festsetzung ist nicht mehr Bestandteil der Planung.

6.1.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch eine neu errichtete und bereits öffentlich gewidmete Mischverkehrsfläche von der Dorfstraße aus erschlossen. Diese ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Planfestsetzung: Straße

Neben der Mischverkehrsfläche wurden zur Anbindung des Plangebietes an die alte Ortslage südlich zur Dorfstraße eine fußläufige Anbindung als Verkehrsfläche der Zweckbestimmung „Gehweg“ und nördlich zum öffentlichen, unbefestigten Feldweg die Möglichkeit zur Errichtung eines Fußweges innerhalb einer Grünfläche vorgesehen.

Planfestsetzung: Fußwegeverbindung

Textfestsetzung 1.5: Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich, Gehweg- sind der Straßengruppe Gemeindestraßen zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt (Oder). Mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein.

Textfestsetzung Nr.1.4: Widmung

Begründung: Die öffentliche Widmung der neuen Wege wird durch textliche Festsetzung mit dem Bebauungsplan vollzogen.

Leitungsrechte

Durch die öffentliche Übernahme der Erschließungsmaßnahmen (Straße und Medien) sind die Leitungs- und Nutzungsrechte gesichert. Auf den Baugrundstücken sind keine Rechte erforderlich.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Soweit in Gebäuden schutzbedürftige Räume –Aufenthaltsräume in Wohnungen- an den der Bundesstraße B 87 zugewandten Seiten angeordnet werden, müssen die Außenbauteile dieser Räume mindestens ein Schalldämmmaß von 30 dB aufweisen.

Textfestsetzung Nr.1.5: Immissionsschutz

Der Schallschutznachweis ist anhand der Bestimmungen unter Nr. 5 DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) zu führen.

Begründung: Sichergestellt wird mit dieser Festsetzung, dass es in Innenräumen zu keiner Überschreitung von Orientierungswerte, und damit Beeinträchtigungen der Wohnqualität am Standort, kommen kann.

6.2 Festsetzungen zur Grünordnung

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird, analog der Darstellung der benachbarten Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder), als private Grünfläche festgesetzt. Damit wird eine Fortführung der bestehenden Nutzung (Gartenfläche im Sinne einer Kleinlandwirtschaft) befördert.

private Grünflächen

Gleichzeitig werden kleinere Flächen nahe der Dorfstraße als öffentliche Grünflächen festgesetzt, die zu einer optischen Vergrößerung der Straßenabzweigung beitragen, Teilbereiche sind als Fläche für die Regenwasserversickerung nutzbar.

öffentliche Grünflächen

In Umsetzung der Freiflächenplanung wird mit den Baumfestsetzungen die beabsichtigte städtebauliche Wirkung gesichert. Um die Straßenraumprägung zu erreichen werden die Pflanzungen standortgenau zeichnerisch festgesetzt.

Planfestsetzung: straßenbegleitende Bäume

Für die im Plan festgesetzten Anpflanzungen sind die in der Pflanzliste (Anhang zur Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes) benannten Gehölzarten zu verwenden. Für alle sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet sind vorzugsweise die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten zu verwenden.

Textfestsetzung 2.1

Der Anteil Koniferen an den Gesamtpflanzungen darf 20% nicht überschreiten.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je Grundstück 3 Obst- oder Laubbäume (Hochstamm) nach Pflanzliste zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Baumpflanzungen sind anrechenbar, wobei die Lage kann geringfügig an Einfahrten angepasst werden kann.

Textfestsetzung 2.2

Wohnhäuser und/ oder Nebengebäude sind mit mindestens 2 Kletterpflanzen oder Rankern je Grundstück zu begrünen

Textfestsetzung 2.3

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Planfestsetzung

Begründung: Die überwiegende Anzahl der Maßnahmen wird durch Pflanzungen standortgerechter einheimischer Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücken umgesetzt. Um grundstücksübergreifend eine ausreichende Wirkung der Maßnahmen für den Naturhaushalt zu erreichen, wurde in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine zusammenhängende Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist entsprechend der Größe und Bemaßung der Grundstücke unterschiedlich und daher in der zeichnerischen Darstellung festgesetzt. Die Artenauswahl und erforderlichen Qualitäten des Pflanzmaterials, die Anzahl zu pflanzender Sträucher und die Pflanzabstände sind im Grünordnungsplan verbindlich festgelegt.

Wie im Text des Grünordnungsplanes auf Seite 30 zur Ausgleichsmassnahme Nr.3 (Begründung der Immis-

sionsschutzwand festgestellt wird, diene die Massnahme (Begrünung der Wand) vorrangig der durch den geplanten Bau der Mauer erforderlichen Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild. Im Grünordnungsplan wurde auch festgestellt, dass die Kompensationsmöglichkeiten für die Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter begrenzt sind. Da der Bau der Immissionsschutzmauer entfällt, kann auch die auf den geplanten Eingriff abgestimmte Ausgleichsmassnahme Nr. 3 entfallen.

Einfriedungen sind ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10cm auszuführen.

*Textfestsetzung
2.4: Kleintier-
durchlässigkeit*

Begründung: Entsprechend Forderung der Unteren Naturschutzbehörde wird eine Festsetzung zur Sicherung einer Bodenfreiheit der Einfriedungen, die den Kleintieren Durchlass ermöglichen soll, Bestandteil der Festsetzungen.

Auf Grund der ländlich- räumlichen Lage des Plangebietes nahe des Landschaftsschutzgebietes werden die in der Grünordnungsplanung vorgeschlagenen Hinweise zur Sicherung des Niederschlagswasserverbringung, Sicherung des Oberbodens, Pflanzung außerhalb des Geltungsbereiches und Umsetzungszeitraum als Hinweis Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinweise Nr.4

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind auf ein Mindestmaß reduziert.

Zulässig entlang der Verkehrsfläche sind Zäune oder Hecken mit einer Höhe von max.1,20m.

*Textfestsetzung
3.1: Einfriedun-
gen*

Begründung: Die Festsetzung trägt zur ländlich- offenen Gestaltung des Baugebietes bei und ermöglicht gleichzeitig eine Verbesserung der Verkehrssicherheit.

Dächer können als Satteldächer, auch mit Krüppelwalm, errichtet werden.

*Textfestsetzung
3.2: Dachge-
staltung*

Die Dachneigung der Dächer der Wohngebäude darf zwischen 38° und 50° betragen. Garagen, Carports und Nebenanlagen können eine davon abweichende Dachneigung aufweisen.

Für die Dacheindeckung sind Tondachziegel und Betondachsteine in roten, braunen und anthrazit Farbtönen zulässig.

Begründung: Dachform und Dachfarbe sollen die geplante Bebauung an die ortstypische Bebauung anpassen.

Solaranlagen sind auf den Dächern zulässig.

*Textfestsetzung
3.3: Solaranla-
gen*

Begründung: Mit der Festsetzung soll die ökologische Ausrichtung des Vorhabenträgers unterstrichen und die Verwendung erneuerbarer Energien angeregt werden.

Gebäudefassaden sind in Putz oder Klinker auszuführen.

*Textfestsetzung
3.4: Außen-
wandmateria-
l*

Begründung: Mit der Festlegung zur Nutzung von Putz und Klinker für Außenwände wird die Anpassung der geplanten Bebauung an die ortstypische Bebauung verfolgt.

Zur Verbesserung der Einbindung der neuen Gebäude in die Landschaft und zur Unterstreichung der Ortstypik wird in den Bereichen, die eine Fernwirkung ausüben (Außenschale) die Firstrichtung festgesetzt. Analog der Dorflage sollen die Hauptgebäude parallel der Verkehrsfläche ausgerichtet sein.

*Planfestsetzung
der Firstrich-
tung*

Die Festlegungen werden das Erscheinungsbild der künftigen Bebauung in eine immer noch breit gefächerte Bahn führen, die sich jedoch am Bild des durchgrünten Straßendorfes orientiert.

Es ist zu erwarten, daß sich die Regelungen der Bebauung in den angegebenen Baufeldern für die späteren Eigentümer als günstig erweisen, da Flexibilität gewahrt bleibt, die sich dann auch in kostenbewußtem Bauen niederschlagen soll.

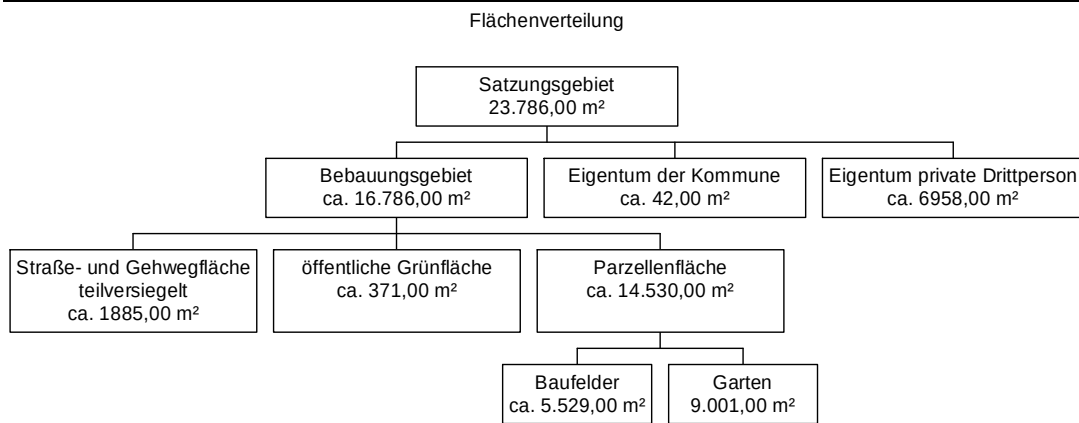
7 Flächenverteilung

Das gesamte Satzungsgebiet umfasst ca. 23.786 m².

Eine Fläche von ca. 42,00 m² gehört davon der Kommune (Straßenübergang zur Dorfstraße), eine Fläche von ca. 6958,00 m² gehört einer privaten Drittperson (nördlicher und westlicher Rand des Satzungsgebietes).

Als Baufläche stehen somit ca. 16.786,00 zur Verfügung.

Dieses unterteilt sich in eine ca. 1.885,00 m² große, teilversiegelte Straßen- und Gehwegfläche, in ca. 371,00 m² große öffentliche Grünfläche und in ca. 14.530,00 m² große Parzellenflächen.



Damit werden also vom gesamten Satzungsgebiet ~ 70 % der Fläche nicht baulich genutzt.

8 Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen.
Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

9 Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Planung wird durch das Ingenieurbüro Krebs, im Auftrage der ÖkoPlan Oderland GmbH realisiert.