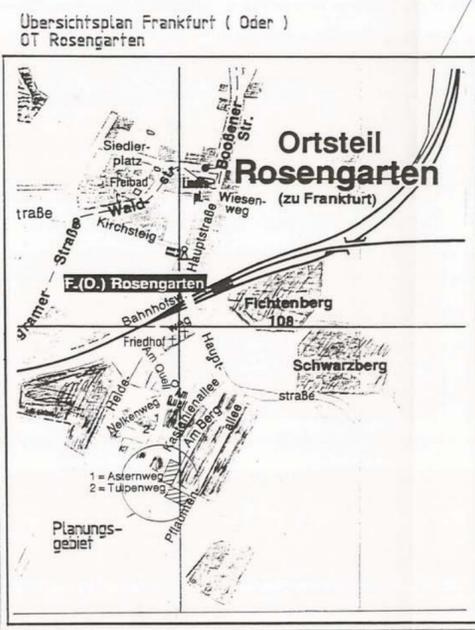
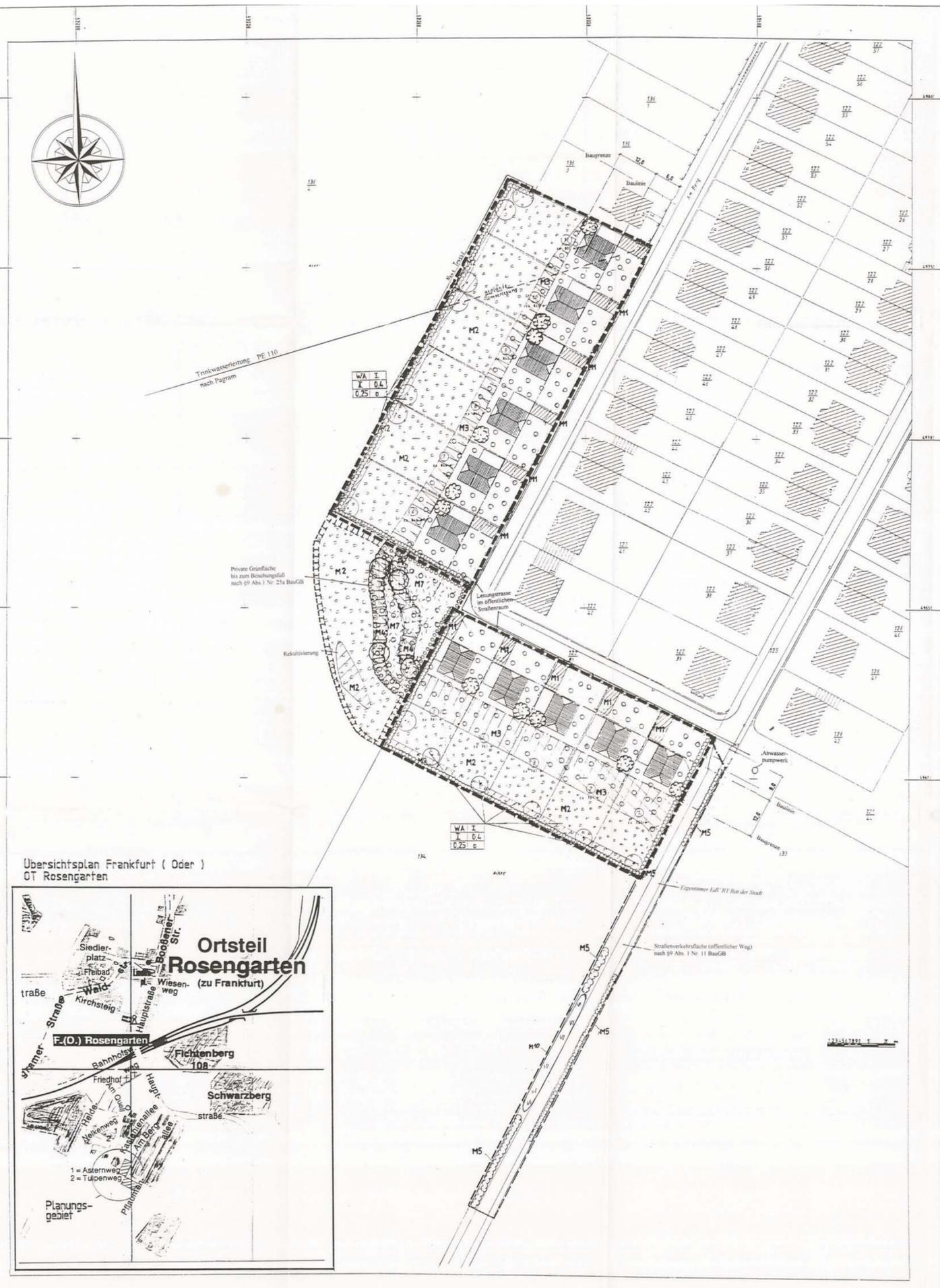


Vorhaben- und Erschließungsplan VEP - 94 - 007 Rosengarten "Am Berg"



Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des V und E Planes.
- Grenze der Grundstücksflächen, die für Ausschluss- und Ersatzmaßnahmen in die Satzung mit einbezogen werden, § 7 Abs 1 Satz 3 BauGB - MaßVG
- Wasser- und luftdurchlässige Materialien zur Befestigung der Garagenzufahrten (M 1)
- Anlage des Bodenschichtenaufbaus, Durchführung von tiefergründiger Bodenlockerung nach Abschluss der Bauarbeiten (M 2)
- Wiederanfertigung des zwischengegangenen Bodens (M 2a)
- Böschungsbereich mit verringerter Hangneigung (mindestens 1:3) und durchzuführenden erosionsmindernden Maßnahmen (M 3)
- Terrassierung der Böschung im Bereich des großen Höhenunterschiedes (Fläche nicht festgesetzt nach § 7 BopNatSchG) (M 4)
- Vervollständigung bestehender Feldeigenschaften (M 5)
- Anpflanzung von Feldeigenschaften mit Einbindung hochwachsender Bäume (M 6)
- Befestigen der Böschungen mit Feldeigenschaften und Einzelbäumen, Ansaugen von Landschaftsrasen in den nicht geneigten terrassierten Bereichen (Fläche nicht festgesetzt nach § 7 BopNatSchG) (M 7)
- Zu pflanzende Obstbäume (M 9)
- Natur- und landschaftsrechtliche Gestaltung des temporär wasserführenden Grabens (M 10)

Planzeichenerklärung Erläuterungen zur Nutzungsschablone

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 8, 6, 8, 11 BauNG)
- ZAHL DER VOLLESGESOSSE (MAX) (§ 8, 11, 12 BauNG)
- ZAHL DER VOLLESGESOSSE (MIN)
- BESOSCHÜTZENZAHL (GFZ) (§ 8, 11, 12 BauNG)
- GRUNDSTÜCKSZAHL (GRZ) Anteil der überbauten Grundstücksfläche (§ 8, 11, 12 BauNG)
- BALWASSE: 0 = offene Bauweise (§ 8, 12 (2), 4 BauNG)
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 8, 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNG)
- ALLEIENES WOHNGEBIETE (§ 4 BauNG)
- BALWASSE: BÄUMEN, BALDORNEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 23 BauNG, §§ 22 und 23 BauNG)
- Baugrenze
- Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen
- Festsetzung
- Darstellung der Medien
- Abwasser
- Trinkwasser
- Gas
- Telefon

Textliche Festsetzungen (§ 8 Abs. 1 und 4 BauGB)

- 1. Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der Satzung umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Frankfurt (Oder) im Ortsteil Rosengarten: Flurstück 134, Flurstück 135, Flurstück 136, Flurstück 137, Flurstück 138, Flurstück 139, Flurstück 140, Flurstück 141, Flurstück 142, Flurstück 143, Flurstück 144, Flurstück 145, Flurstück 146, Flurstück 147, Flurstück 148, Flurstück 149, Flurstück 150, Flurstück 151, Flurstück 152, Flurstück 153, Flurstück 154, Flurstück 155, Flurstück 156, Flurstück 157, Flurstück 158, Flurstück 159, Flurstück 160, Flurstück 161, Flurstück 162, Flurstück 163, Flurstück 164, Flurstück 165, Flurstück 166, Flurstück 167, Flurstück 168, Flurstück 169, Flurstück 170, Flurstück 171, Flurstück 172, Flurstück 173, Flurstück 174, Flurstück 175, Flurstück 176, Flurstück 177, Flurstück 178, Flurstück 179, Flurstück 180, Flurstück 181, Flurstück 182, Flurstück 183, Flurstück 184, Flurstück 185, Flurstück 186, Flurstück 187, Flurstück 188, Flurstück 189, Flurstück 190, Flurstück 191, Flurstück 192, Flurstück 193, Flurstück 194, Flurstück 195, Flurstück 196, Flurstück 197, Flurstück 198, Flurstück 199, Flurstück 200, Flurstück 201, Flurstück 202, Flurstück 203, Flurstück 204, Flurstück 205, Flurstück 206, Flurstück 207, Flurstück 208, Flurstück 209, Flurstück 210, Flurstück 211, Flurstück 212, Flurstück 213, Flurstück 214, Flurstück 215, Flurstück 216, Flurstück 217, Flurstück 218, Flurstück 219, Flurstück 220, Flurstück 221, Flurstück 222, Flurstück 223, Flurstück 224, Flurstück 225, Flurstück 226, Flurstück 227, Flurstück 228, Flurstück 229, Flurstück 230, Flurstück 231, Flurstück 232, Flurstück 233, Flurstück 234, Flurstück 235, Flurstück 236, Flurstück 237, Flurstück 238, Flurstück 239, Flurstück 240, Flurstück 241, Flurstück 242, Flurstück 243, Flurstück 244, Flurstück 245, Flurstück 246, Flurstück 247, Flurstück 248, Flurstück 249, Flurstück 250, Flurstück 251, Flurstück 252, Flurstück 253, Flurstück 254, Flurstück 255, Flurstück 256, Flurstück 257, Flurstück 258, Flurstück 259, Flurstück 260, Flurstück 261, Flurstück 262, Flurstück 263, Flurstück 264, Flurstück 265, Flurstück 266, Flurstück 267, Flurstück 268, Flurstück 269, Flurstück 270, Flurstück 271, Flurstück 272, Flurstück 273, Flurstück 274, Flurstück 275, Flurstück 276, Flurstück 277, Flurstück 278, Flurstück 279, Flurstück 280, Flurstück 281, Flurstück 282, Flurstück 283, Flurstück 284, Flurstück 285, Flurstück 286, Flurstück 287, Flurstück 288, Flurstück 289, Flurstück 290, Flurstück 291, Flurstück 292, Flurstück 293, Flurstück 294, Flurstück 295, Flurstück 296, Flurstück 297, Flurstück 298, Flurstück 299, Flurstück 300, Flurstück 301, Flurstück 302, Flurstück 303, Flurstück 304, Flurstück 305, Flurstück 306, Flurstück 307, Flurstück 308, Flurstück 309, Flurstück 310, Flurstück 311, Flurstück 312, Flurstück 313, Flurstück 314, Flurstück 315, Flurstück 316, Flurstück 317, Flurstück 318, Flurstück 319, Flurstück 320, Flurstück 321, Flurstück 322, Flurstück 323, Flurstück 324, Flurstück 325, Flurstück 326, Flurstück 327, Flurstück 328, Flurstück 329, Flurstück 330, Flurstück 331, Flurstück 332, Flurstück 333, Flurstück 334, Flurstück 335, Flurstück 336, Flurstück 337, Flurstück 338, Flurstück 339, Flurstück 340, Flurstück 341, Flurstück 342, Flurstück 343, Flurstück 344, Flurstück 345, Flurstück 346, Flurstück 347, Flurstück 348, Flurstück 349, Flurstück 350, Flurstück 351, Flurstück 352, Flurstück 353, Flurstück 354, Flurstück 355, Flurstück 356, Flurstück 357, Flurstück 358, Flurstück 359, Flurstück 360, Flurstück 361, Flurstück 362, Flurstück 363, Flurstück 364, Flurstück 365, Flurstück 366, Flurstück 367, Flurstück 368, Flurstück 369, Flurstück 370, Flurstück 371, Flurstück 372, Flurstück 373, Flurstück 374, Flurstück 375, Flurstück 376, Flurstück 377, Flurstück 378, Flurstück 379, Flurstück 380, Flurstück 381, Flurstück 382, Flurstück 383, Flurstück 384, Flurstück 385, Flurstück 386, Flurstück 387, Flurstück 388, Flurstück 389, Flurstück 390, Flurstück 391, Flurstück 392, Flurstück 393, Flurstück 394, Flurstück 395, Flurstück 396, Flurstück 397, Flurstück 398, Flurstück 399, Flurstück 400, Flurstück 401, Flurstück 402, Flurstück 403, Flurstück 404, Flurstück 405, Flurstück 406, Flurstück 407, Flurstück 408, Flurstück 409, Flurstück 410, Flurstück 411, Flurstück 412, Flurstück 413, Flurstück 414, Flurstück 415, Flurstück 416, Flurstück 417, Flurstück 418, Flurstück 419, Flurstück 420, Flurstück 421, Flurstück 422, Flurstück 423, Flurstück 424, Flurstück 425, Flurstück 426, Flurstück 427, Flurstück 428, Flurstück 429, Flurstück 430, Flurstück 431, Flurstück 432, Flurstück 433, Flurstück 434, Flurstück 435, Flurstück 436, Flurstück 437, Flurstück 438, Flurstück 439, Flurstück 440, Flurstück 441, Flurstück 442, Flurstück 443, Flurstück 444, Flurstück 445, Flurstück 446, Flurstück 447, Flurstück 448, Flurstück 449, Flurstück 450, Flurstück 451, Flurstück 452, Flurstück 453, Flurstück 454, Flurstück 455, Flurstück 456, Flurstück 457, Flurstück 458, Flurstück 459, Flurstück 460, Flurstück 461, Flurstück 462, Flurstück 463, Flurstück 464, Flurstück 465, Flurstück 466, Flurstück 467, Flurstück 468, Flurstück 469, Flurstück 470, Flurstück 471, Flurstück 472, Flurstück 473, Flurstück 474, Flurstück 475, Flurstück 476, Flurstück 477, Flurstück 478, Flurstück 479, Flurstück 480, Flurstück 481, Flurstück 482, Flurstück 483, Flurstück 484, Flurstück 485, Flurstück 486, Flurstück 487, Flurstück 488, Flurstück 489, Flurstück 490, Flurstück 491, Flurstück 492, Flurstück 493, Flurstück 494, Flurstück 495, Flurstück 496, Flurstück 497, Flurstück 498, Flurstück 499, Flurstück 500, Flurstück 501, Flurstück 502, Flurstück 503, Flurstück 504, Flurstück 505, Flurstück 506, Flurstück 507, Flurstück 508, Flurstück 509, Flurstück 510, Flurstück 511, Flurstück 512, Flurstück 513, Flurstück 514, Flurstück 515, Flurstück 516, Flurstück 517, Flurstück 518, Flurstück 519, Flurstück 520, Flurstück 521, Flurstück 522, Flurstück 523, Flurstück 524, Flurstück 525, Flurstück 526, Flurstück 527, Flurstück 528, Flurstück 529, Flurstück 530, Flurstück 531, Flurstück 532, Flurstück 533, Flurstück 534, Flurstück 535, Flurstück 536, Flurstück 537, Flurstück 538, Flurstück 539, Flurstück 540, Flurstück 541, Flurstück 542, Flurstück 543, Flurstück 544, Flurstück 545, Flurstück 546, Flurstück 547, Flurstück 548, Flurstück 549, Flurstück 550, Flurstück 551, Flurstück 552, Flurstück 553, Flurstück 554, Flurstück 555, Flurstück 556, Flurstück 557, Flurstück 558, Flurstück 559, Flurstück 560, Flurstück 561, Flurstück 562, Flurstück 563, Flurstück 564, Flurstück 565, Flurstück 566, Flurstück 567, Flurstück 568, Flurstück 569, Flurstück 570, Flurstück 571, Flurstück 572, Flurstück 573, Flurstück 574, Flurstück 575, Flurstück 576, Flurstück 577, Flurstück 578, Flurstück 579, Flurstück 580, Flurstück 581, Flurstück 582, Flurstück 583, Flurstück 584, Flurstück 585, Flurstück 586, Flurstück 587, Flurstück 588, Flurstück 589, Flurstück 590, Flurstück 591, Flurstück 592, Flurstück 593, Flurstück 594, Flurstück 595, Flurstück 596, Flurstück 597, Flurstück 598, Flurstück 599, Flurstück 600, Flurstück 601, Flurstück 602, Flurstück 603, Flurstück 604, Flurstück 605, Flurstück 606, Flurstück 607, Flurstück 608, Flurstück 609, Flurstück 610, Flurstück 611, Flurstück 612, Flurstück 613, Flurstück 614, Flurstück 615, Flurstück 616, Flurstück 617, Flurstück 618, Flurstück 619, Flurstück 620, Flurstück 621, Flurstück 622, Flurstück 623, Flurstück 624, Flurstück 625, Flurstück 626, Flurstück 627, Flurstück 628, Flurstück 629, Flurstück 630, Flurstück 631, Flurstück 632, Flurstück 633, Flurstück 634, Flurstück 635, Flurstück 636, Flurstück 637, Flurstück 638, Flurstück 639, Flurstück 640, Flurstück 641, Flurstück 642, Flurstück 643, Flurstück 644, Flurstück 645, Flurstück 646, Flurstück 647, Flurstück 648, Flurstück 649, Flurstück 650, Flurstück 651, Flurstück 652, Flurstück 653, Flurstück 654, Flurstück 655, Flurstück 656, Flurstück 657, Flurstück 658, Flurstück 659, Flurstück 660, Flurstück 661, Flurstück 662, Flurstück 663, Flurstück 664, Flurstück 665, Flurstück 666, Flurstück 667, Flurstück 668, Flurstück 669, Flurstück 670, Flurstück 671, Flurstück 672, Flurstück 673, Flurstück 674, Flurstück 675, Flurstück 676, Flurstück 677, Flurstück 678, Flurstück 679, Flurstück 680, Flurstück 681, Flurstück 682, Flurstück 683, Flurstück 684, Flurstück 685, Flurstück 686, Flurstück 687, Flurstück 688, Flurstück 689, Flurstück 690, Flurstück 691, Flurstück 692, Flurstück 693, Flurstück 694, Flurstück 695, Flurstück 696, Flurstück 697, Flurstück 698, Flurstück 699, Flurstück 700, Flurstück 701, Flurstück 702, Flurstück 703, Flurstück 704, Flurstück 705, Flurstück 706, Flurstück 707, Flurstück 708, Flurstück 709, Flurstück 710, Flurstück 711, Flurstück 712, Flurstück 713, Flurstück 714, Flurstück 715, Flurstück 716, Flurstück 717, Flurstück 718, Flurstück 719, Flurstück 720, Flurstück 721, Flurstück 722, Flurstück 723, Flurstück 724, Flurstück 725, Flurstück 726, Flurstück 727, Flurstück 728, Flurstück 729, Flurstück 730, Flurstück 731, Flurstück 732, Flurstück 733, Flurstück 734, Flurstück 735, Flurstück 736, Flurstück 737, Flurstück 738, Flurstück 739, Flurstück 740, Flurstück 741, Flurstück 742, Flurstück 743, Flurstück 744, Flurstück 745, Flurstück 746, Flurstück 747, Flurstück 748, Flurstück 749, Flurstück 750, Flurstück 751, Flurstück 752, Flurstück 753, Flurstück 754, Flurstück 755, Flurstück 756, Flurstück 757, Flurstück 758, Flurstück 759, Flurstück 760, Flurstück 761, Flurstück 762, Flurstück 763, Flurstück 764, Flurstück 765, Flurstück 766, Flurstück 767, Flurstück 768, Flurstück 769, Flurstück 770, Flurstück 771, Flurstück 772, Flurstück 773, Flurstück 774, Flurstück 775, Flurstück 776, Flurstück 777, Flurstück 778, Flurstück 779, Flurstück 780, Flurstück 781, Flurstück 782, Flurstück 783, Flurstück 784, Flurstück 785, Flurstück 786, Flurstück 787, Flurstück 788, Flurstück 789, Flurstück 790, Flurstück 791, Flurstück 792, Flurstück 793, Flurstück 794, Flurstück 795, Flurstück 796, Flurstück 797, Flurstück 798, Flurstück 799, Flurstück 800, Flurstück 801, Flurstück 802, Flurstück 803, Flurstück 804, Flurstück 805, Flurstück 806, Flurstück 807, Flurstück 808, Flurstück 809, Flurstück 810, Flurstück 811, Flurstück 812, Flurstück 813, Flurstück 814, Flurstück 815, Flurstück 816, Flurstück 817, Flurstück 818, Flurstück 819, Flurstück 820, Flurstück 821, Flurstück 822, Flurstück 823, Flurstück 824, Flurstück 825, Flurstück 826, Flurstück 827, Flurstück 828, Flurstück 829, Flurstück 830, Flurstück 831, Flurstück 832, Flurstück 833, Flurstück 834, Flurstück 835, Flurstück 836, Flurstück 837, Flurstück 838, Flurstück 839, Flurstück 840, Flurstück 841, Flurstück 842, Flurstück 843, Flurstück 844, Flurstück 845, Flurstück 846, Flurstück 847, Flurstück 848, Flurstück 849, Flurstück 850, Flurstück 851, Flurstück 852, Flurstück 853, Flurstück 854, Flurstück 855, Flurstück 856, Flurstück 857, Flurstück 858, Flurstück 859, Flurstück 860, Flurstück 861, Flurstück 862, Flurstück 863, Flurstück 864, Flurstück 865, Flurstück 866, Flurstück 867, Flurstück 868, Flurstück 869, Flurstück 870, Flurstück 871, Flurstück 872, Flurstück 873, Flurstück 874, Flurstück 875, Flurstück 876, Flurstück 877, Flurstück 878, Flurstück 879, Flurstück 880, Flurstück 881, Flurstück 882, Flurstück 883, Flurstück 884, Flurstück 885, Flurstück 886, Flurstück 887, Flurstück 888, Flurstück 889, Flurstück 890, Flurstück 891, Flurstück 892, Flurstück 893, Flurstück 894, Flurstück 895, Flurstück 896, Flurstück 897, Flurstück 898, Flurstück 899, Flurstück 900, Flurstück 901, Flurstück 902, Flurstück 903, Flurstück 904, Flurstück 905, Flurstück 906, Flurstück 907, Flurstück 908, Flurstück 909, Flurstück 910, Flurstück 911, Flurstück 912, Flurstück 913, Flurstück 914, Flurstück 915, Flurstück 916, Flurstück 917, Flurstück 918, Flurstück 919, Flurstück 920, Flurstück 921, Flurstück 922, Flurstück 923, Flurstück 924, Flurstück 925, Flurstück 926, Flurstück 927, Flurstück 928, Flurstück 929, Flurstück 930, Flurstück 931, Flurstück 932, Flurstück 933, Flurstück 934, Flurstück 935, Flurstück 936, Flurstück 937, Flurstück 938, Flurstück 939, Flurstück 940, Flurstück 941, Flurstück 942, Flurstück 943, Flurstück 944, Flurstück 945, Flurstück 946, Flurstück 947, Flurstück 948, Flurstück 949, Flurstück 950, Flurstück 951, Flurstück 952, Flurstück 953, Flurstück 954, Flurstück 955, Flurstück 956, Flurstück 957, Flurstück 958, Flurstück 959, Flurstück 960, Flurstück 961, Flurstück 962, Flurstück 963, Flurstück 964, Flurstück 965, Flurstück 966, Flurstück 967, Flurstück 968, Flurstück 969, Flurstück 970, Flurstück 971, Flurstück 972, Flurstück 973, Flurstück 974, Flurstück 975, Flurstück 976, Flurstück 977, Flurstück 978, Flurstück 979, Flurstück 980, Flurstück 981, Flurstück 982, Flurstück 983, Flurstück 984, Flurstück 985, Flurstück 986, Flurstück 987, Flurstück 988, Flurstück 989, Flurstück 990, Flurstück 991, Flurstück 992, Flurstück 993, Flurstück 994, Flurstück 995, Flurstück 996, Flurstück 997, Flurstück 998, Flurstück 999, Flurstück 1000.

Verfahrensvermerke

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB am 28.02.1997 bestellt.
2. Die von der Planung berührten Träger der öffentlichen Belange sind im Schreiben vom 28.02.1997 zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.04.97 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Grünungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und dem Entwurf des Grünungsplans haben in der Zeit vom 28.02.1997 bis zum 28.02.1997 während folgender Zeiten Freitag, 17 Uhr und Donnerstag von 09:00-12:00 Uhr und 15:00-18:00 Uhr, Dienstag von 09:00-12:00 Uhr und 15:00-18:00 Uhr und Freitag von 09:00-12:00 Uhr nach § 7 Abs. 3 Maßnahmengesetz zum BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis der Besonderen Anzeigen während der Auslegung von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 28.02.1997 durch Auszug gem. Hauptatzung ersichtlich bekannt gemacht worden.
5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und dem Entwurf des Grünungsplans haben in der Zeit vom 28.02.1997 bis zum 28.02.1997 während folgender Zeiten Freitag, 17 Uhr und Donnerstag von 09:00-12:00 Uhr und 15:00-18:00 Uhr, Dienstag von 09:00-12:00 Uhr und 15:00-18:00 Uhr und Freitag von 09:00-12:00 Uhr nach § 7 Abs. 3 Maßnahmengesetz zum BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis der Besonderen Anzeigen während der Auslegung von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 28.02.1997 durch Auszug gem. Hauptatzung ersichtlich bekannt gemacht worden.
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Besonderen Anzeigen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange an 28.02.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.02.1997 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gebilligt.
8. Geht es aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung von ... Die Änderung betrifft die Grundstücke der Planung nicht (§ 13 Abs.1 BauGB). Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke wurde ein Schreiben von ... und durch öffentliche Bekanntmachung am ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben von ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Beteiligten haben der Änderung nicht widersprochen.
9. Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.02.1997 mit der Verfüugung der hiesigen Verwaltungsbehörde vom 28.02.1997 Nr. ... mit den Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
10. Die Nebenbestimmung wurde durch den satzungsermächtigten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfüugung der hiesigen Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.
11. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.02.1997 ...
12. Die Erstellung der Genehmigung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind am 28.02.1997 in Anwesenheit der Stadt Frankfurt (Oder) öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abfertigung sowie auf die Rechtsbehelfe § 25 Abs. 2 BauGB und Weiter auf Fälligkeit und Erlass von Erhebungsmaßnahmen (§ 8 Abs. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.02.1997 in Kraft getreten.

Maßstab 1:500

| | | | | |
|---|----------|--------------|---------------|--------------------------------------|
| c | 09.09.97 | Entwurf | Überarbeitung | Verfahren und Zeichnung |
| b | 09.09.97 | Entwurf | Überarbeitung | Verfahren |
| a | 28.02.97 | Entwurf | Überarbeitung | rechtliche Festsetzungen, Leitlinien |
| Index | Datum | Unterschrift | Änderung | |
| Entwurfsverfasser | | | | |
| K H P | | | | |
| 15233 Frankfurt (Oder) Pfeiffer Straße 4-5 Tel. 0331 338411 Fax 0331 338408 | | | | |
| Blatt - Nr. | | | | |
| 2.0.0.1.9.5.1.1.1.0 | | | | |
| Bauvorhaben | | | | |
| Vorhaben- und Erschließungsplan | | | | |
| Rosengarten "Am Berg" | | | | |
| Zeichnung | | | | |
| Das Urheberrecht an dieser Zeichnung und allen Anlagen, die dem Entwurf angeschlossen sind, verbleibt dem Entwurfsverfasser. Sie dürfen nicht kopiert, ververvielfältigt, Dritten Personen mitgeteilt oder sonstwie bekannt gemacht werden. | | | | |

Begründung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan VEP-94-007 Wohnanlage Rosengarten "Am Berg" Frankfurt (Oder) - OT Rosengarten.

1. Anlaß der Planung

Die Stadt Frankfurt (Oder) ist Oberzentrum im Osten des Landes Brandenburg. Sie ist geprägt durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Gebäuden des industriellen Wohnungsbaus der 70er und 80er Jahre, in dem ca. 70% der Stadtbevölkerung leben. Diese Wohnungen, die etwa dem Standard sozialen Wohnungsbaus entsprechen, haben einen zunehmenden Sanierungsbedarf, der erst mittel- bzw. langfristig gedeckt werden kann. Die gleichzeitig zunehmende soziale Differenzierung der Bevölkerung führt insbesondere in den Neubaugebieten zusätzlich zu dem Wunsch eines nicht unerheblichen Bewohneranteils nach individuellem Wohnraum.

Die Stadt Frankfurt (Oder) will dieser Tendenz durch ein differenziertes Angebot von Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes in Form von Eigentumswohnungen bzw. sanierten oder neuerrichteten Mietwohnungen entsprechen, will aber gleichzeitig an strukturell vertretbaren Standorten in den Ortsteilen Möglichkeiten zur Errichtung von Einfamilienhäusern schaffen.

Obwohl der Ortsteil Rosengarten nicht an einer der sogenannten Siedlungsachsen der Stadt Frankfurt (Oder) liegt, wird eine begrenzte Ortserweiterung auch im Rahmen der gegenwärtig laufenden Rahmenplanung für vertretbar gehalten. Die Planung ist dementsprechend Bestandteil des wohnungspolitischen Konzeptes der Stadt. Die aus dem vorgenannten Bedarfsdruck resultierenden Angebote von Grundstückseigentümern bzw. Vorhabenträgern zur Durchführung von Wohnungsbauvorhaben unter Übernahme der erforderlichen Erschließungsleistungen werden von der Stadt planungsrechtlich begleitet, sofern die Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Stadtentwicklung gegeben ist. Dies ist beim Wohnungsbaustandort Rosengarten "Am Berg" mit dem Planungsziel Abrundung der vorhandenen Eigenheimsiedlung der Fall.

2. Angaben zum Bestand

Die zu beplanenden Flächen befinden sich in Frankfurt (Oder) - OT Rosengarten, direkt im Anschluß der Eigenheimsiedlung Pflaumenallee. Es handelt sich um zwei Teilflächen, die jeweils an die neue Straße "Am Berg" angrenzen und sich parallel zur Straßenkante 45 m in die Tiefe erstrecken.

Im Grenzbereich beider Flächen zur vorhandenen Wohnanlage wurde teilweise eine bis zu 3,50 m hohe, sehr steile Böschung gebildet, die durch die Erschließungsmaßnahmen entstanden ist und eine für das Landschaftsbild sehr diffuse Siedlungskante ergab. Das Planungsgebiet des VEP zur Abrundung umfaßt ca. 9.200 m².

Die bereits vom Vorhabenträger, nachfolgend KHP mbH genannt, erworbenen Flächen umfassen in der

**Flur 135 - der Gemarkung Frankfurt (Oder), die
Flurstücke 122/81, 134, 136/4 gesamt ca. 9.200 qm.**

Die geplante Bebauung liegt direkt an der Anliegerstraße "Am Berg". Die Verkehrsverbindung Rosengarten-Pagram über die Pflaumenallee in Richtung Süden bleibt von der Planung unberührt.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Behörde wurde am Planverfahren beteiligt und machte mit Schreiben vom 15. Mai 1996 unter Bezugnahme auf die Stellungnahme vom 16. Januar 1996 geltend, die Anpassung an die Ziele und sonstigen Erfordernisse der Landesplanung sei nicht erfolgt.

Das trifft nicht zu.

Das im Gesetz zu dem Landesplanungsvertrag vom 6. April 1995 (GVOBl Bbg 1995 S. 210 ff) unter § 4 Abs. 6 definierte Ziel, Planungen auf sparsame Flächeninanspruchnahme und grundsätzlich auf die Innenentwicklung zu orientieren, wird rechtlich korrekt und inhaltlich ausgewogen beachtet.

O.b. Bestimmungen schließt die Bebauung nicht innerstädtischer Flächen dort nicht aus, wo dies nach gegebenen Umständen zweckmäßig ist und soweit die Wohnbaupolitik auf innerstädtische Bereiche grundsätzlich garantiert bleibt. Die Planungsabsicht, die Siedlung „Pflaumenallee“ zum südlich und westlich umgebenden Freiraum deutlich abzugrenzen und die bereits vorhandene Erschließung intensiver auszunutzen, steht im Einklang mit Sinn und Buchstaben der gesetzlichen Regelung . Mit den vorgesehenen 11 Eigenheimen wird die konzipierte weitere Wohnbaustrategie der Stadt - Priorität innerstädtische Standorte - in ihrem Grundsatz nicht gestört.

Den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechend §4 Satz 3 und 6 aus dem Gesetz zu dem Landesplanungsvertrag vom 6. April 1995 wurde durch die Festsetzungen im VEP bezüglich der Orientierung auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme für bebaubare Flächen weitgehend entsprochen. Insgesamt ist das Vorhaben an der Erschließungsstraße der vorhandenen Wohnanlage der Innenentwicklung zuzuordnen.

Vorgenannte Feststellungen werden von der Tatsache erhärtet, daß keine Träger öffentlicher Belange des Landschafts -, Natur - und Umweltschutzes Bedenken gegen den Planentwurf erhoben haben, die auf Verletzung der Schutzgebühr Natur und Landschaft hindeuten würden.

Es wurde seitens MUNR darauf hingewiesen, daß der Wohnungsbaustandort nahe dem Untersuchungsraum der Westtangente für Frankfurt (Oder) liegt. Es wird eingeschätzt, daß die Ortsumgehungstrasse mit ca. 300 - 500 m Abstand diesen Wohnungsbaustandort nicht unmittelbar berühren wird.

Die zitierte Einrede der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung ist somit rechtlich und sachlich unbegründet und steht insoweit der beabsichtigten Satzung nicht entgegen.

Im Verfahren „Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB an der Eigenheimsiedlung 'Pflaumenallee', Ortsteil Rosengarten“ ist das MUNR zum gleichen Platinhalt mit Schreiben vom 07.07.1994 als TÖB beteiligt worden.

In der Stellungnahme vom 27.07.1994 sind einerseits Bedenken zur Siedlungserweiterung geäußert worden und andererseits enthält diese auch den Hinweis auf festzusetzende Ausgleichsmaßnahmen durch einen GOP in Bezug auf den weiteren Eingriff in Natur und Landschaft.

Aufgrund der Ablehnung des Verfahrens „Einbeziehung von Außenbereichsflächen ..“ zur Erlangung des Planungsrechtes für dieses Vorhaben durch das LBBW mit Schreiben vom 05.08.1994 ist auf Empfehlung und Rücksprachen mit der oberen Genehmigungsbehörde ein Entwurf zum Vorhaben - und Erschließungsplan VEP - 94 - 007 Rosengarten „Am Berg“ über die betreffenden Außen-

bereichsgrundstücke erarbeitet und durch die Stadtverordnetenversammlung Frankfurt (Oder) gebilligt worden (Entwurfs- und Ausiegungsbeschluß vom 16.11.1995).

Die Empfehlung, das Verfahren durch die Stadtverwaltung Frankfurt (Oder) weiterzuführen, begründet sich u.a. darauf, daß auch durch diese relativ kleine Anzahl von Wohnhäusern der im Stadtkreis von Frankfurt (Oder) vorhandene Bedarf abgebaut werden kann.

Gleichfalls wurden die Forderungen des MUNR aus der Beteiligung TÖB (Schreiben vom 27.07.1994) im Rahmen des vorliegenden VEP - 94 - 007 berücksichtigt:

Durch den erstellten GOP wurde der weitere Eingriff in Natur und Landschaft relativ begrenzt und durch die landschaftsgestalterischen Festsetzungen ist der Übergang von der vorhandenen Siedlung zum Freiraum im Entwurf so gestaltet worden, daß die derzeitigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in Form von „harten“ Raumkanten der Straße und hohen Böschungen weitgehend zurückgenommen wurde.

Das Landesumweltamt als Fachbehörde für Naturschutz und Landschaftspflege ist am Planverfahren beteiligt worden:

Durch das Landesumweltamt wird mit Schreiben vom 18.01.1996 der GOP in der vorliegenden Fassung befürwortet und im Schreiben vom 17.01.1996 wird bestätigt, daß die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im VEP ausreichend berücksichtigt worden sind.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP-94-007 ist wie die Eigenheimsiedlung Pflaumenallee gemäß §4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" eingestuft. Die Planung entspricht als Abrundung bzw. Erweiterung der vorhandenen Siedlung den Darstellungen des Konzeptes zum Entwurf - Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) (Stand 1995) und widerspricht auch nicht den Grundzügen des räumlichen Strukturkonzeptes Frankfurt (Oder) - Slubice (Stand 11/94).

Das räumliche Strukturkonzept (RSK) hatte die Aufgabe als grundlegende informelle Vorplanung zum Flächennutzungsplan die Grundzüge und Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Frankfurt (Oder) darzustellen.

Das hier geplante Vorhaben wirkt sich kaum auf diese Grundzüge aus, weshalb eine fehlende Darstellung im RSK nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt und insbesondere des Ortsteiles Rosengarten gefährden kann.

5. Planinhalte

Die Einstufung "Allgemeines Wohngebiet" läßt in diesem Fall vorwiegend Wohnnutzungen zu, um dem Charakter der vorhandenen Wohnanlage zu entsprechen. Der Planentwurf sieht eine offene Bebauung mit 11 Einzelhäusern vor. Diese passen sich, in der Betrachtung der Bausubstanz und Ortsbild ermittelten Merkmalen der bis 1995 errichteten Bebauung an. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung sind nur Wohngebäude und dem Wohnen dienende Nebengebäude und Garagen im festgesetzten Bereich der überbaubaren Flächen zulässig. Es entstehen durch die Bebauung keine neuen öffentlichen Straßen.

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- die zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend § 17 BauNVO auf 0,25 festgesetzt, zulässig ist eine GFZ von 0,40
- Einzelhäuser eingeschossig ausgebautes Dachgeschoß ist möglich
- Dachform: Satteldach, Krüppelwalm
- Dachneigung: zwischen 40° und 45°
- Dachdeckung: Harteindeckung, rotbraun bis anthrazit
- Traufhöhe bei Einzelhäuser maximal 4 m über Gelände
- jedem Gebäude wird ein Stellplatz bzw. eine Garage auf dem Grundstück zugeordnet
- Festsetzung der Baugrenzen:
 - parallel zur vorhandenen Erschließungsstraße ist mit einem Abstand von 8 m eine Baulinie und bei 20 m eine Baugrenze festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Die individuelle Entscheidungsfreiheit der Bauherren ist dadurch nicht zu sehr eingeschränkt.

5.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung der gesamten Wohnanlage erfolgt an die Hauptstraße des Ortsteils Rosengarten über die Pflaumenallee und die Straße " Am Berg ". Die Anliegerstraße für die geplante Bebauung ist bereits vorhanden. Sie wird durch einen Gehweg auf der gesamten Erschließungslänge ergänzt.

Als Auflage für die Bebauung ist die Forderung gestellt worden, daß für die erforderliche Erschließung die vorhandenen Straßen nicht aufgebrochen werden dürfen. Die daraus resultierende teilweise leitungsgebundene Parallelerschließung wird nur an den Übergabepunkten mit den vorhandenen Netz verbunden.

5.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die erforderlichen leitungsgebundene Parallelerschließung soll möglichst außerhalb der künftigen privaten Wohngrundstücke in den öffentlichen Straßenraum eingeordnet werden.

5.4. Festsetzungen, die dem Ausgleich von Eingriffen dienen

Die durch das Bauvorhaben verursachten Eingriffe erfolgen auf Ruderal-, Acker- und Brachflächen, deren ökologischer Wert gering, teilweise gering bis mittel eingestuft wurde. Durch Versiegelung und Aufschüttungen entstehen Konflikte und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die durch erhebliche Aufwertung von Teilflächen der Baugrundstücke und angrenzen-

der Bereiche, vor allem dem Pflanzen von Feldgehölzen, Rückbauung eines Feldweges und der naturnahen Gestaltung eines vormals vegetationsfreien Grabens voll ausgeglichen oder ersetzt werden können. Dieses wird auch durch den ermittelten Biotopwert vor der Maßnahme von 3911 Punkten, der sich auf 4266 Punkte erhöht, verdeutlicht.

Die Beeinflussung des Landschaftsbildes durch das Bauvorhaben kann, da es nicht flächenbezogen zu bilanzieren ist, nicht in die Ausgleichsbilanz einfließen. Dieses Schutzgut wird, da es eine starke Vorbelastung aufweist, durch die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erheblich aufgewertet. Der Siedlungsrand ragt nach Ausführung aller Kompensationsvorschläge nicht mehr wie ein Fremdkörper in den leicht welligen Talraum hinein, sondern bildet vor allem durch Anpflanzen der Feldgehölze mit eingestreutem Baumbestand einen harmonischen Übergang zwischen freier Landschaft und Siedlung.

In der Gesamtbilanz ergibt sich nach Ausführung aller festgesetzten Maßnahmen ein Ausgleich oder Ersatz für alle beeinträchtigten naturhaushaltlichen Funktionen, darüber hinaus erfolgt durch die Reduzierung der Auswirkungen des vorgeschädigten Landschaftsbildes eine Aufwertung des Siedlungsrandes und der visuellen Erlebbarkeit der Landschaft.

Da der Eingriff im Geltungsbereich des VEP nicht vollständig ^{aus-} ausgeglichen werden kann, sind entsprechend § 7 des BauGB - Maßn.G. einzelne Grundstücksflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in die Satzung einbezogen, über welche der Vorhabenträger mit den Eigentümern entsprechende Verträge / Vereinbarungen getroffen hat.

Die landschaftsgestalterischen Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Maßnahmen M8 - Pflanzung von Straßenbäumen - und M11 - straßenseitige Einfriedung der Baugrundstücke mit Hainbuchenhecken - aus dem GOP können als standortuntypische Maßnahmen in Abstimmung mit dem Grünflächen- und Friedhofsamt entfallen. Es sind keine durchgehenden Hecken im vorderen Bereich der z.Z. bebauten Grundstücke vorhanden, wie auch keine straßenbegleitenden Baumpflanzungen in der Eigenheimsiedlung "Pflaumenallee" vorgenommen wurden.

Die Empfehlung durch die Naturschutzverbände, zur rückwärtigen Grundstücksbegrenzung einen Windschutzstreifen von 10 m Breite anzulegen, kann auch nicht gefolgt werden. Die besondere topographische Lage der Baugrundstücke zeigt, daß ein Windschutz durch diese Maßnahme nicht zu erreichen ist.

5.5 Sonstige Erschließungen

5.5.1 Elektrotechnische Versorgung

Die Stromversorgung der geplanten 11 Eigenheime ist über eine entsprechende niederspannungsseitige Erschließung aus dem vorhandenen Kabelnetz gesichert.

5.5.2 Gasversorgung

Der Anschluß der geplanten Eigenheime an das Erdgasnetz ist möglich und erfolgt im Bereich der Straße "Am Berg" verlaufenden Erdgas-Mitteldruckleitung.

5.5.3 Trinkwasser / Schmutzwasserentsorgung

Die Voraussetzungen für die wasser- und abwasserseitige Erschließung ist über die in der Wohnanlage vorhandenen Systeme gegeben. Für jedes Grundstück ist ein separater Anschluß vorzusehen. Das Gelände ist soweit aufzuschütten, daß die Schmutzwasserableitung im freien Gefälle erfolgen kann.

Eine Überbauung der vorhandenen Trinkwasserleitung PE 110 nach Pagram ist nicht zulässig. Hier ist durch den Vorhabenträger eine Umverlegung in den Straßenbereich oder Grundstücksgrenzbereich vorzunehmen.

5.5.4 Regenentwässerung

Das auf den Grundstücksflächen anfallende unbelastete Regenwasser verbleibt auf den Grundstücken. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist wiederzuverwenden (Gieß- oder Brauchwasser). Überschüsse sind möglichst auf den Grundstücken zu versickern. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

5.5.5 Lärmschutz

Östlich der Wohnanlage "Pflaumenallee / Am Berg" in einem Abstand von ca. 500 m verläuft die Trasse der in Planung befindlichen "B112 - Ortsumgehung Frankfurt (Oder)". Durch die Straßenbauverwaltung sind keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die technische Erschließung wird als gesichert betrachtet.

6. Kostenangaben

Zur Sicherung des Investitionsvorhabens, einschließlich der erforderlichen Erschließungsleistungen wird zwischen der Stadt Frankfurt (Oder) und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem die notwendigen Regelungen zur Ausführung und die Finanzierung des Gesamtvorhabens geregelt sind.

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Bereits im Jahre 1994 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung Frankfurt (Oder) der Entwurf einer "Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich des Ortsteiles Rosengarten" an der Eigenheimsiedlung Pflaumenallee, südwestlich der Straße "Am Berg" beschlossen. Es sollte auf einfachstem Verfahrensweg Baurecht für ca. 10-13 Eigenheime als Siedlungsergänzung, insbesondere unter dem Aspekt der Mitnutzung vorhandener Erschließungsanlagen geschaffen werden.

Aufgrund der Ablehnung dieses Verfahrens zur Erlangung des Planungsrechtes für dieses Vorhaben durch das LBBW mit Schreiben vom 05.08.1994 ist auf Empfehlung und Rücksprache mit der oberen Genehmigungsbehörde ein Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan über die betreffenden

Außenbereichsgrundstücke auf der Grundlage eines abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger KHP mbH ein Planentwurf erarbeitet worden, der durch die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluß am 16.11.1995 gebilligt wurde.

Die Empfehlung und Entscheidung, das Verfahren durch die Stadtverwaltung Frankfurt (Oder) weiterzuführen, begründete sich u.a. darauf, daß auch durch diese relativ kleine Anzahl von Wohnhäusern der im Stadtkreis von Frankfurt (Oder) vorhandene Bedarf bezüglich des Eigenheimbaus abgebaut werden kann.

Der Vorhabenträger ist im Besitz aller für die Verwirklichung der Planung erforderlichen Grundstücke und gemäß §7 Baugesetzbuch-Maßnahmegesetz in der Lage, das Vorhaben innerhalb der im Durchführungsvertrag festgesetzten Frist zu realisieren.

Eine formelle Bodenordnung oder Enteignung ist damit nicht erforderlich. Die derzeitigen Flurstücke sind entsprechend der vorgesehenen Parzellierung zu teilen und entsprechend der Satzung zum VEP-94-007 zu bauen. Es sind zur Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Rodungsmaßnahmen erforderlich. Zur Vorbereitung der Bebauung sind von der Gesamtfläche Planungsgebiet ca. 4.000 m² aufzuschütten und zu verdichten.

