TEIL A: PLANZEICHNUNG
3. ÄNDERUNG

2. ÄNDERUNG
(Satzung 15.07.2009)

PLANZEICHENERKLÄRUNG TEIL A

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BP-06-013, 2. ÄNDERUNG (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES 3. ÄNDERUNG BP-06-013 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

WA1 BAUGEBIETSBEZEICHNUNG

FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL:

Baugebiet	Nutzungsart	Nutzungsmaß		Bauweise
		GRZ	GFZ	
WA1	WA	0,35	0,4	o
WA2	WA	0,35	0,8	o
WA3	WA	0,35	0,8	o
WA4	WA	0,35	0,8	o
MI1.1	MI	0,6	1,2	o
MI1.2	MI	0,6	1,6	o
MI3	MI	0,4	1,0	
MI4	MI	0,4	1,4	o
MI5	MI	0,4	1,4	
MI6	MI	0,4	0,8	

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

0,35 GRUNDFLÄCHENZAHL §§16 und 19 BauNVO z.B. GRZ 0,3, als Höchstmass

(0,6) GESCHOSSFLÄCHENZAHL §§16 und 20 BauNVO z.B. GFZ 0,6, als Höchstmass

III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE §§16 und 20 BauNVO z.B. III, als Höchstmass

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

o OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung)

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG: Fußgängerbereich

FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

GRÜNFLÄCHE (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

ÖG ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PG PRIVATE GRÜNFLÄCHE

PARKANLAGE

SPIELPLATZ

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 FLÄCHE 1 — 3 FLÄCHE 3

2 FLÄCHE 2 — 4 FLÄCHE 4

5 FLÄCHE 5

ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D EINZELANLAGE, DIE DEN DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGT

D GESAMTANLAGE, DIE DEM DENKMAL SCHUTZ UNTERLIEGT

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEGANGEN IST

GESCHÜTZTE BAUMALLEE (§ 31 BbgNatSchG)

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

32 FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

36,73 HÖHENPUNKT

BÖSCHUNGEN

BÄUME (EINGEMESSEN)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. - entfällt vollständig -

2.a Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19(4) BauNVO durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 höchstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind bei Erhaltung anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8. Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet ist eine Befestigung der privaten Stellplätze und Parkplätze nur im wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

12. Im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Fläche 3 - wird die Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes und die Ergänzung auf den gehölzfreien Flächen mit standortheimischen Sträuchern festgesetzt, die Fläche soll sich nach der Ergänzungspflanzung in freier Suksession als geschlossene Gehölzpflanzung weiter entwickeln.
Ausnahmsweise können gärtnerische Nutzungen zur Aufschulung von Gehölzen (Baumschulquartiere) zugelassen werden. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.a Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Fläche 5 - sind geschlossene Hecken aus Laubgehölzen mit einer Mindestwuchshöhe von 250 cm zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte schriftlich am 15.06.2011 mit der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 18.07.2011.

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

2. 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 Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

3. Die 3.Änderung des Bebauungsplanes wurde am..... von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011, BGBl. S. 619) i.V. m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom18.12.2007, GVBl. I S. 286 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.09.2008, GVBl. I S. 202, 207) und § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. I S. 226 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010, GVGBl. Nr. 39 vom 29.11.2010) als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 3.Änderung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

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

4. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... überein.
Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach dem § 13 Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Satzung über die 3.Änderung des Bebauungsplanes BP-06-013 "August-Bebel-Straße 35" wird hiermit ausgefertigt.

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

5. Der Beschluss über die 3.Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Bürgersprechzeitenvon 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. Diese Satzung ändert den Bebauungsplan BP-06-013 "August-Bebel-Straße 35 - 1.Änderung" vom 05.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht am 06.12.2006.

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 BGBl. I S. 619)

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. Dezember 1990 BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010, BGBl. I S. 94 zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.08.2010, BGBl. I S. 1163)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege -Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg -Brandenburgisches Naturschutzgesetz- (BbgNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004, GVBl. I S. 350 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010, GVBl. I /10, Nr. 28)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.09.2008, GVBl. I S. 202, 207)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. I S. 226 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010, GVBl. I Nr. 39 vom 29.11.2010)

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.07.2009, GVBl. I S. 358, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13.04.2010, GVBl. I / 10 Nr. 17)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge -Bundes-Immissionsschutzgesetz - (BImSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002, BGBl. I S. 3830 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01.03.2011, BGBl. I S. 282)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.12.2009

Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009, (GVBl. II S. 186)

Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" der Region Oderland-Spree (RegPlWind) vom 21.04.2004 (Abl. BB Nr. 15 / 2004)

Regionaler Teilplan "Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte" , veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg / Amtlicher Anzeiger - Nr. 47 vom 27.11.1997, S. 1166.

Frankfurt ODER
Kleiststadt

Stadt Frankfurt (Oder)

3. Änderung Bebauungsplan BP-06-013 "August-Bebel-Straße 35"

Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 86,87 und 90,
Flurstücke siehe Begründung zum Bebauungsplan

Maßstab: 1 : 1000 Bearbeitungstand: Juli 2011

Stadt Frankfurt (Oder),
Bauamt, Abteilung Stadtplanung / Stadtumbau
Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder)
Tel. 0335 6100 Fax: 0335 6199

Gesamtplanung: ICoMa Ingenieurbauconsulting Magdeburg GmbH
Hallische Straße 04, 39 104 Magdeburg
Tel. 0391 532080 Fax: 0391 5320825

Landschaftsarchitekt/ Grünordnung: Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung
Dipl.-Ing. Uwe Krauter
Siedlerweg 02, 15 236 Treplin
Tel. 033602 58001 Fax: 033602 58002

Kleiststadt

STADT FRANKFURT (ODER)

Begründung
zur 3.Änderung des Bebauungsplans
BP-06-013 „August-Bebel-Straße 35“

Auftraggeber: **Stadt Frankfurt (Oder),**
Bauamt, Abteilung Stadtplanung, Stadtumbau
Goepelstraße 38,
15234 Frankfurt(Oder)
Tel.: 0335 6100
Fax: 0335 6199

Auftragnehmer / Planverfasser:

Gesamtplanung: **ICoMa Ingenieurbauconsulting Magdeburg GmbH**
Hallische Straße 4
39108 Magdeburg
Tel.: 0391 53208-0
Fax: 0391 53258-25
e-mail: ICoMaMD@t-online.de

Landschaftsarchitekt / Grünordnung:
GALAG Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung
Dipl.-Ing. Uwe Krauter
Siedlerweg 2
15236 Treplin
Tel.: 033602 58001
Fax: 033602 58002
e-mail: Uwe.Krauter@t-online.de

Juli 2011

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans BP-06-013 „August-Bebel-Straße 35“

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass zur Änderung der bestehenden 2.Änderung des Bebauungsplanes BP-06-013

2. Bebauungsplanverfahren
3.Änderung des Bebauungsplans BP-06-013 „August-Bebel-Straße 35“

3. Veränderungen gegenüber der 2.Änderung des Bebauungsplans BP-06-013,

Zu 12. Festsetzungen des Bebauungsplanes
12.1 Art der baulichen Nutzung
12.2 Maß der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)

12.5 Verkehrserschließung

Zu 12.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Zu 12.7 Öffentliche und private Grünflächen; grünordnerische Maßnahmen

Zu 9.1 Beschreibung des Vorhabens
9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

Zu 17. Flächenbilanz / städtebauliche Kennzahlen

1. Anlass zur Änderung der bestehenden 2. Änderung des Bebauungsplanes BP-06-013

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) hat am 16.11.2006 den Bebauungsplan BP-06-013 „August–Bebel–Str.35 - 1.Änderung“ als Satzung beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 06.12.2006.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 30.06.2009 als Satzung beschlossen.
Mit der Bekanntmachung am 15. Juli 2009 und Inkrafttreten der 2. Änderung wurde den veränderten Anforderungen an die Entsorgung von Niederschlagswasser im Plangebiet entsprochen. Gleichzeitig ist die Kennzeichnung zur Lage des Bergbaugebietes Altbergbau den aktuellsten Erkenntnissen entsprechend korrigiert worden.

Eine 3. Änderung wird aus Gründen weiterer Erkenntnisse zum Plangebiet einerseits zur Niederschlagswasserentsorgung, der tiefgreifenden Prüfung zur Bebaubarkeit der Flächen und andererseits dem nicht bestehenden Bedarf an Flächen für Kleinsiedlungsgebiete erforderlich.
Diesen Erkenntnisständen folgend soll die zur Verfügung stehende Fläche, bei Beachtung der weiterhin eingeschränkten Möglichkeiten der Verbringung von Niederschlagswasser und der sehr komplizierten topographischen Verhältnisse, für eine Bebauung mit Einzelhäusern das Planungsrecht vorbereitet werden.

Unter Beachtung der nicht erfolgreichen Umsetzung der nördlich gelegenen Flächenanteile, festgesetzt mit einem Kleinsiedlungsgebiet, wird nunmehr die bedarfsgerechte Festsetzung einer weiteren WA-Fläche, ergänzend zu dem ehemaligen WA 1, vorgesehen.
Damit soll die bebaubare Fläche auf ca. 12800 m² inclusive Verkehrs- und Nebenflächen (Grundstückszufahrten) begrenzt werden.
Der gesamte von der 3. Änderung erfaßte Flächenanteil beträgt nach der zwischenzeitlich erfolgten Vermessung 31748 m².
Davon werden ca. 5.700 m² Fläche als private Grünfläche (PG) aus der 2. Änderung unverändert übernommen. Damit beträgt der von der 3. Änderung des Bebauungsplanes BP-06-013 erfasste Flächenanteil 26.048 m².
Das sind 17,3 % der Gesamtfläche des B-Plan – Gebietes.

Mit der 3. Änderung wird die Bebauung auf den südlich gelegenen Grundstücksteil konzentriert. Gleichzeitig wird die Erschließung über eine öffentliche Verkehrsfläche (Verlängerung der Dr. Hugo-Kinne-Straße) festgesetzt.

Der nördliche Teil des Grundstückes bleibt frei von baulichen Anlagen durch die Festsetzung eines durchgehenden Grünzuges in Ost-West-Richtung.

Damit soll sowohl den Zielsetzungen der Bereitstellung von Baugrundstücken als auch der Erhaltung und Ergänzung von Grünflächen entsprochen werden.
Gleichzeitig wird mit dieser Nutzungszuordnung eine umfassende Lösung der Entsorgungsprobleme mit Oberflächenwasser erreicht.

Die wesentlichen Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes, die Entwicklung des Gebietes zu einem Wohn- und Gewerbestandort sowie die grünordnerischen Zielsetzungen bleiben erhalten und werden in der 3. Änderung des Bebauungsplans BP-06-013 „August-Bebel-Straße 35“ entsprechend fortgeschrieben.

2. Bebauungsplanäderungsverfahren zum 3. Änderung des Bebauungsplans BP-06-013 „August-Bebel-Straße 35“

Das Bebauungsplanänderungsverfahren für die 3. Änderung des BP-06-013 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden:

- Ein Bebauungsplan darf im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung der 2.Änderung des Bebauungsplans BP-06-013 „August- Bebel- Straße 35“ mit Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan nicht berührt werden.
- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. *Entsprechende Anhaltspunkte liegen hier nicht vor.*
- Das vereinfachte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
  Eine entsprechende Prüfung erfolgte im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung.

Von der Planänderung betroffen sind die Darstellungen zu den Kennzeichnungen der „Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ im westlichen Plangebiet des Bebauungsplanes. Die Kleinsiedlungsgebiete WS1 und WS2 entfallen und werden teilweise durch die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes WA 1 ersetzt. Gleichfalls erfolgt eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen und die Änderung der Festsetzung Kleinsiedlungsgebiet WS 2 (Teilfläche) in eine private Grünfläche.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung wurden gem. § 13 Abs. 2 Pkt. 2 + 3 BauGB im Rahmen einer Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie einem berührten Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist bis zum 18.07.2011 gegeben. Im Rahmen dieser Beteiligung gab es keine Stellungnahmen mit wesentlichen Äußerungen zu den vorgenommenen Teilen der Planänderungen, die eine Überarbeitung des Planentwurfs bewirkten.
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund der geringfügigen Änderungen / Ergänzungen abgesehen.

Die Grundzüge der Planfassung des Bebauungsplanes BP-06-013 „August-Bebel-Straße 35“ - 1. Änderung und 2. Änderung mit Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan bleiben erhalten.

3. Veränderungen gegenüber der 2.Änderung des Bebauungsplans BP 06-013,

Im Folgenden werden nur die Veränderungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans BP-06-013 dargestellt. Alle anderen Aussagen der 2. Änderung behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Zu 12. Festsetzungen des Bebauungsplanes

12.1 Art der baulichen Nutzung

nach Baunutzungsverordnung BauNVO erster Abschnitt

- Die im nördlichen Teil des westlichen Bebauungsplangebietes festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete WS1 und WS2 entfallen und werden teilweise in ein allgemeines Wohngebiet WA 1 umgewandelt und neu strukturiert.
- Die verbleibenden, nicht bebaubaren Flächen werden als private Grünfläche festgesetzt. (PG)
- Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche / Erschließung
- Änderung (Reduzierung) der „Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“.
- Im Mischgebiet MI 4 erfolgt eine Plankorrektur: die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird einheitlich auf III (vorher III und teilw. V) festgesetzt.

Zu 12. 2 Maß der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

WA 1 GRZ: 0,35

Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19(4) BauNVO durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird ausgeschlossen. Die GFZ wird beibehalten.

Die Festsetzung der Zulässigkeit einer Bebauung in II - geschossiger Ausführung wird aus der bestätigten 2. Änderung übernommen. Das entspricht der Zielsetzung einer Bebauung mit Einzelhäusern auf Grundstücken mit 600 bis 900 m² Fläche.
Die vorgesehene III - geschossige Bebauung für das ehemalige WA 1 entfällt.

Daraus folgend ändert sich die Übersicht zur Darstellung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend:

Bezeichnung Baugebiet	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ	Anzahl der Vollgeschosse
WA 1	*0,35*	*0,4*	*2*
WA 2	0,35	0,8	3
WA 3	0,35	0,8	3
WA 4	0,35	0,8	3
MI 1.1	0,6	1,2	3
MI 1.2	0,6	1,6	5
MI 3	0,4	1,0	2, 3 und 5
MI 4	*0,4*	*1,4*	*3*
MI 5	0,4	1,4	5
MI 6	0,4	0,8	2

Zu 12.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA 1 erfolgt durch eine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Straßenraum mit 6,50 m Breite) als Anbindung an die bereits realisierte Planstraße A (Dr.-Hugo-Kinne-Straße):

- Ausbaubreite 4,75 m
- Mischverkehrsfläche , am Ende mit Wendehammer
- Begegnungsfall PKW / LKW
- Straßenbegleitende Mulde, teilweise (außerhalb des Altbergbaugebietes)

Zu 12.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die unter Punkt 12.6 der 2. Änderung getroffenen Aussagen behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Die Fläche für Regenrückhaltung wird entsprechend der aktuellen Berechnungen auf eine Größe von insgesamt ca. 3400 m² festgelegt. Für das Becken wurde bereits ein separates Grundstück (Flur 90; Flurstück 171) mit einer Fläche von 2400 m² gebildet.

Die mit der 2. Änderung vorgesehene Erweiterungsfläche, neben der funktionsfähig abgenommenen Rückhalteanlage, war aus Gründen der nicht ausreichend erkennbaren Umfänge an in den WS 1 und WS 2 zu errichtenden Bauwerken, zur Gewährleistung einer Entsorgungssicherheit erforderlich.
Für die nunmehr mit der 3. Änderung vorgesehene Bebauung mit Einzelhäusern liegt eine definitive Flächenberechnung für die innerhalb des Bergbaubereiches eingeordneten bebaubaren Grundstücksflächen vor.
Die sich daraus ergebenden Einleitungsumfänge in die o.g. Anlage für Regenrückhaltung sind konkret definiert und von der Unteren Wasserbehörde geprüft worden.

Im öffentlichen Straßenraum werden die Anlagen für die Oberflächenentsorgung, vor allem für die von dem Altbergbau unterwanderten Grundstücksteile, konzentriert.
Damit ist eine übersichtliche Aufteilung der Oberflächenwasserentsorgung in
Durchleitung August-Bebel-Straße
und Einleitung in die Regenwasserrückhaltung möglich.

Zu 12.7 Öffentliche und private Grünflächen; grünordnerische Maßnahmeflächen

Die Festsetzungen der 2. Änderung betreffend werden die Kleinsiedlungsgebiete WS 1 und WS 2 aufgehoben und durch die Einordnung des erweiterten WA 1 ersetzt.
Damit wird die Fläche für das allgemeine Wohngebiet bedarfsgerecht ergänzt und eine übersichtliche und klar definierte Flächenstruktur bezüglich der Nutzung festgesetzt.
Daraus ergeben sich die neu ausgewiesenen Erweiterungen bei den Grünflächenanteilen.

Die nun nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächenanteile sind dem Anteil „PG“ – private Grünfläche - zugeordnet und erweitern diesen Grünbereich entsprechend.
Gleichzeitig wird der nun nicht mehr für die mögliche Erweiterung der Oberflächenwasserrückhaltung erforderliche Flächenanteil aus der „Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ dem PG zugeordnet.
Insgesamt wird der Anteil an Grünflächen für das gesamte Plangebiet damit umfänglich erhöht.

Damit ergeben sich folgende Ergänzungen/Änderungen an den Textlichen Festsetzungen zur Grünordnung:

Festsetzungen 5 und 8
Aufgrund der Planänderung entfallen hier die Aussagen zu Kleinsiedlungsgebieten.

Festsetzung 12

Im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Fläche 3 – wird die Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes und die Ergänzung auf den gehölzfreien Flächen mit standortheimischen Sträuchern festgesetzt, die Fläche soll sich nach der Ergänzungspflanzung in freier Sukzession als geschlossene Gehölzpflanzung weiter entwickeln.
Ausnahmsweise können gärtnerische Nutzungen zur Aufschulung von Gehölzen (Baumschulquartiere) zugelassen werden. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung zur Festsetzung 12 (Ergänzung)

Diese Flächenfestsetzung dient dazu, die Ziele für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu definieren. Bei der Fläche handelt es sich um eine private Grünfläche, die den angrenzenden Baugebieten zugeordnet werden kann. Zielstellung soll hier die Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes und die standortgerechte Ergänzung mit einheimischen Gehölzen, die sich in freier Sukzession weiter entwickeln soll, sein. Diese Fläche hat als Abstandsgrün und als naturnaher Lebensraum im Verbundsystem eine besondere Bedeutung.
Die Grünflächen sollen auch als ruhiger Übergangsbereich in die angrenzenden Räume gestaltet werden. Aufgrund der Lage und Größe sind private Gartennutzungen nicht sinnvoll möglich. Aus diesem Grund soll eine ruhige, kommerzielle Gartennutzung z. B. als Baumschulquartier für Gehölzpflanzungen, ermöglicht werden. Damit sind außer den Pflanz-, Pflege- und Rodungsarbeiten keine Störungen der angrenzenden Flächen zu erwarten. Die Möglichkeit der Ausnahme bezüglich der zul. Nutzung ist bis Erreichen eines Gehölzbestandes (überschirmter Bereich) über eine Fläche von 65% der privaten Grünfläche mit der Signatur zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gegeben.
Die Fläche oder auch Teilflächen können als Sukzessionsfläche im Flächenpool von Frankfurt (Oder) angeboten werden. Sie wurden im Zuge der Freimachung des Standortes entsiegelt, so dass ein hohes Ausgleichspotenzial in den Flächen vorhanden ist. Die Maßnahmen können als CEF-Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen), angeboten werden. Ungewollte Entwicklungen im Verlauf der Sukzession können durch Initialpflanzungen von gebietsheimischen Gehölzen korrigiert werden.

Festsetzung 13a

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Fläche 5 - sind geschlossene Hecken aus Laubgehölzen mit einer Mindestwuchshöhe von 250 cm zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung zu 13a

Mit dieser Festsetzung soll die Abgrenzung zu den angrenzenden Flächen mit abwechslungsreichen Heckenstrukturen gesichert werden. Für die Hecken wird eine Mindestwuchshöhe vorgegeben, um als Hecke im Plangebiet wirksam zu werden und das Landschaftsbild zu prägen, weiterhin wird vorgegeben, dass die Hecken einen geschlossenen Eindruck vermitteln sollen, womit Lücken in den Hecken ausgeschlossen werden.

Zu 9.1 Beschreibung des Vorhabens

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Plans

Mit der Änderung der GRZ im Bereich des WA 1 und der Reduzierung der Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser an der Planstraße A (Dr.-Hugo-Kinne-Straße) ergeben sich folgende Flächenanteile:

Tabelle: geplante Flächennutzungen

Bezeichnung	Fläche	Anteil am Plangebiet
Wohngebiet WA mit GRZ 0,35	*40.300 m²*	*26,7 %*
Mischgebiet MI mit GRZ 0,6	10.420 m²	6,9 %
Mischgebiet MI mit GRZ 0,4	56.450 m²	37,4 %
Private Grünflächen	*19.000 m²*	*12,6 %*
Öffentliche Grünflächen	*6.600 m²*	*4,3 %*
Straßenverkehrsflächen *Flächen für Regenrückhaltung/-versickerung*	*14.130 m²* *4.100 m²*	*9,4 %* *2,7 %*
Gesamt	**151.000 m²**	**100%**

Damit ergibt sich folgende Flächennutzung bei voller Ausnutzung der GRZ:

Tabelle: geplante Bodennutzung - Faktoren zur Ermittlung der jeweiligen Flächenanteile

Bezeichnung	**Fläche**	Faktor	bef. Fläche	allg. Grünfläche
Wohngebiet mit GRZ 0,35	*28.400 m²*	*0,52*	*14.768 m²*	*13.632 m²*
Wohngebiet mit GRZ 0,35	*11.900 m²*	*0,35*	*4.165 m²*	*7.735 m²*
Mischgebiet MI mit GRZ 0,6	10.420 m²	0,8	8.336 m²	2.084 m²
Mischgebiet MI mit GRZ 0,4	56.450 m²	0,6	33.870 m²	22.580 m²
private Grünflächen	*19.000 m²*	*0*	*0*	*19.000 m²*
öffentliche Grünflächen	*6.600 m²*	*0*	*0*	*6.600 m²*
Straßenverkehrsflächen *Flächen für Regenrückhaltung/-versickerung*	*14.130 m²* *4.100 m²*	*1* *0*	*14.130 m²* *0*	*0* *4.100 m²*
Gesamt	***151.000 m²***		***75.269 m²***	***75.731 m²***
davon Grundfläche	*107.170 m²*		*61.139 m²*	*46.031 m²*

Zu 17. Flächenbilanz / städtebauliche Kennzahlen

Nr.	Flächenbezeichnung Nutzung	Flächengröße ca. in ha	Flächenanteil in %
A	Bruttobaugebiet	15,1	100,0
	öffentliche Verkehrsflächen + RRH	*1,80*	*11,9*
	öffentliche Grünflächen	*0,66*	*4,3*
	private Grünfläche	*1,90*	*12,6*
B	*Nettobaugebiet*	*10,70*	*71,2*
	Flächen für Allgemeines Wohngebiet	*4,03*	*26,6*
	Flächen für Mischgebiet	*6,67*	*44,3*