Bebauungsplan "ORTSMITTE" Bergfelde

TEXTFESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauliche Nutzung:

1. Die Geschoßflächen für notwendige Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, werden ausnahmsweise bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche nicht berücksichtigt.
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit die grundrechnerischen Festsetzungen für den max. Versiegelungsgrad gem. Pos. 10 eingehalten werden.
3. Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen ist der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoß möglich. Ausgenommen ist das Quartier 2.

Bauweise, Bauhöhe:

4. Maßgebend für die zweigeschossige Bebauung ist die Außenwandhöhe, gemessen vom Anschnitt des ungegliederten Gebäudes (für Bernester- und Werkgebäude 7.00 m ab Fußbodenoberkante, Erdgeschoß), für Wohngebäude 5.50 m ab Fußbodenoberkante, Erdgeschoß). Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. erforderliche Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach mit höchstens 10 % an das vorhandene Gelände anzugleichen.

Lärmschutz:

5. Für die der Reichsbahnstrecke und der F 96 zugewandten Gebäudeseite in den mit L (z.B. 7 L) gekennzeichneten Quartieren, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, sind gemäß § 9 Abs. 24 BauGB geeignete Maßnahmen zu treffen, die einen ausreichenden Schutz gegen Verkehrslärm bieten. Hierzu gehören schalldämmende Fenster nach den technischen Erfordernissen sowie entsprechende Grundrißgestaltungen.

Pflanzgebote und Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

6. Alle Pkw-Parkplatzflächen mit mehr als 10 Parkplätzen sind mit Laubbäumen gem. Artenauswahlliste zu bepflanzen.
7. In den Wohngebieten ist je Grundstück je 1 Laubbaum gem. Artenauswahlliste zu pflanzen und zu pflegen.
8. Einfriedungen zum Straßenraum, soweit erforderlich, sind als lebende Hecken gem. Artenauswahlliste anzulegen.
9. Die Mischverkehrsflächen und Fußgängerflächen sind ausschließlich mit versickerungsfähiger Oberfläche zu versehen (wassergebundene Decke oder breitfugige unverejegelte Pflasterung). Im Rahmen der Ausbauplanung ist je 30 fdm Mischverkehrsfläche 1 Laubbaum gem. Artenauswahlliste zu pflanzen.
10. Für die Bepflanzung sollen folgende Laubbäume verwendet werden: Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, dazu auf privaten Grundstücksflächen Eberesche und Hochstammobstbäume (Apfel, Birne oder Kirsche) sowie als Sträucher und Straucher: Hainbuche, Hasel, Feldahorn, Wolliger Schneeball, Rote Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Flieder, Forsythie, Pfeifenstrauch, Liguster, Traubenkirsche, Gemeiner Goldregen). Mindestpflanzumfang der Bäume entlang der Mischverkehrsflächen und innerhalb der Parkplatzflächen: 16 - 18 cm.
11. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen können zusätzlich zu den Arten der Auswahlliste weitere landschaftsgerechte Gehölzarten angepflanzt werden (Kastanie, Steineiche, Blutbuche, Eiche, Birke, Kiefer).

    Zusätzlich zur Gebäudegrundfläche wird die maximal versiegelte Fläche pro Grundstück beschränkt auf

    8 % innerhalb der Wohngebiete
    75 % innerhalb der Gebiete MischG
12. Zur Verminderung der Abflußraten von Oberflächenwasser sind Anlagen zur Versickerung oder zur Speicherung bzw. zur Nutzung von auf Dachflächen aufgefangenen Regenwässer vorzusehen.

B. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachgestaltung:

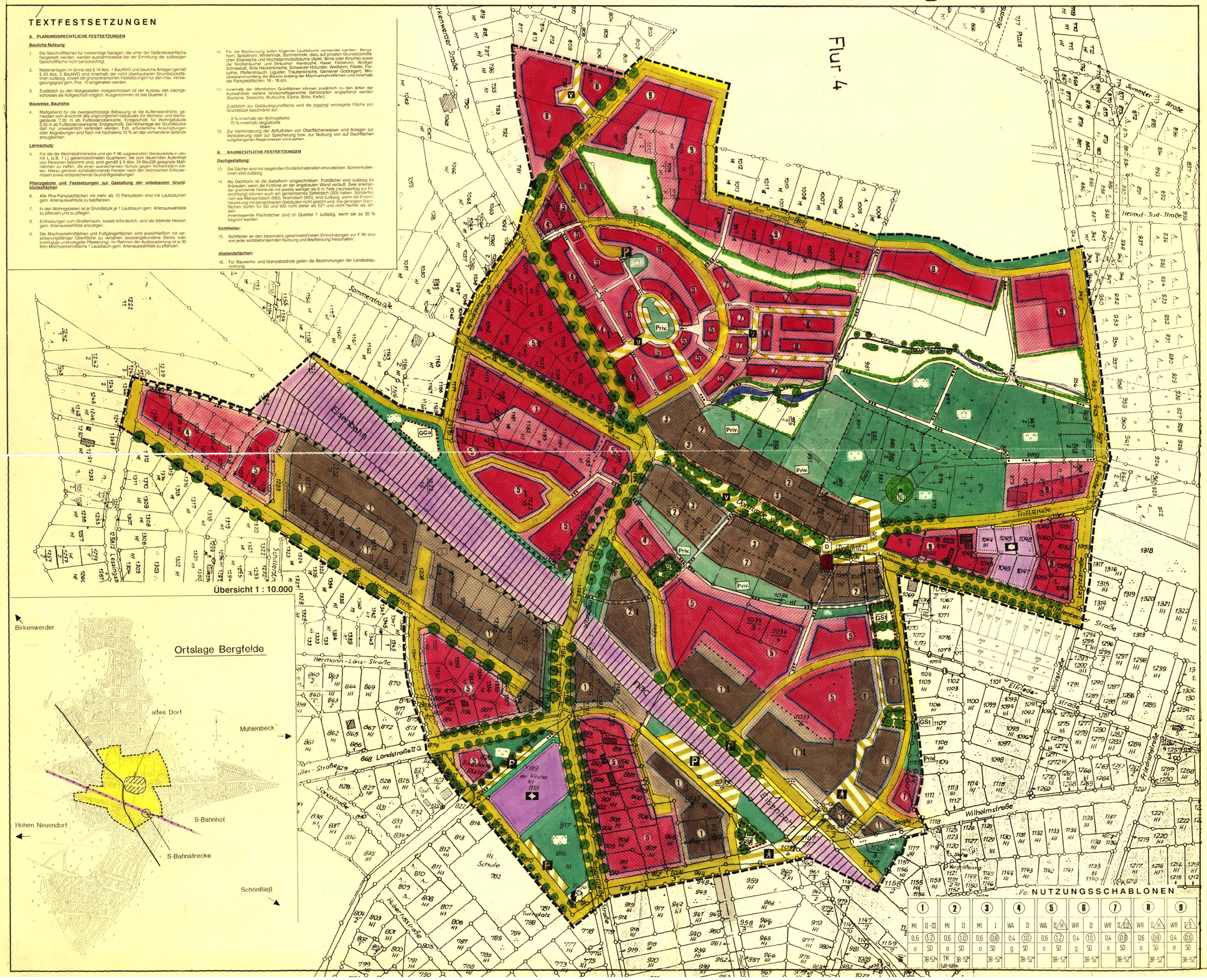
13. Die Dächer sind mit ziegelroten Eindeckmaterialien einzudecken. Sonnenkollektoren sind zulässig.
14. Als Dachform ist die Satelform vorgeschrieben. Pultdächer sind zulässig für Anbauten, wenn die Firstlinie an der angebauten Wand verläuft. Zwei aneinander grenzende Gebäude mit jeweils weniger als 6 m Tiefe (rechtwinklig zur Firstrichtung) können auch ein gemeinsames Satteldach (SD) haben. Sonderformen wie Mansarddach (MD), Walmdach (WD), sind zulässig, wenn die Einsehbarkeit mit benachbarten Gebäuden nicht gestört wird. Die geneigten Dachflächen dürfen für SD und WD nicht steiler als 52° und nicht flacher als 35° sein.
    Innenliegende Flachdächer sind im Quartier 1 zulässig, wenn sie zu 30 % begrünt werden.

Sichtfelder:

15. Sichtfelder an den besonders gekennzeichneten Einmündungen zur F 96 sind von jeder sichtbehinderten Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Abstandsflächen:

16. Für Bauwerks- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.



ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzVO 90

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	(1,0)	Geschoßflächenzahl
Bauweise	g	SD	Dachform
		38-52°	Dachneigung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (3) BauNVO

- WR – Reines Wohngebiet
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet
- T – überbaubare/nicht überbaubare Teilfläche

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) BauNVO

- z.B. (1,2) – Geschoßflächenzahl (GFZ)
- z.B. 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (III) – Zahl der Vollgeschosse zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Dachform
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO

- o – offene Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- EH – nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- SD – Satteldach

4. Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Gemeinbedarfsfläche
- Kindergarten
- Kirche

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtl. Hauptverkehrszüge

- F 96 Hauptverschließungs- und Durchfahrtsstraße
- Reichsbahnstrecke "Berliner Ring"

6. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen einschl. Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußwegverbindung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

  Zweckbestimmung:
  - V – Verkehrsberuhigter Bereich
  - P – öffentliche Parkplatzfläche
  - F – Fußgängerbereich

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

- Trafostation
- Pumpstation

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

- oberirdisch – E Elektrizität
- unterirdisch – E Elektrizität

9. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen

  Zweckbestimmung:
  - Sp – Spielplatz
  - Dauerkleingarten
  - Parkanlage
  - L – Lärmschutz
  - Friedhof
- Priv. – private Grünflächen
- Wasserflächen
- offener Wasserlauf

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

- Anpflanzung von Bäumen gemäß gesonderter Textfestsetzungen
- Anpflanzung von Sträuchern gemäß gesonderter Textfestsetzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung der Landschaft
- ND – Naturdenkmal

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D – Kulturdenkma (informativ)

15. Sonstige Planzeichen

- empfohlene Grundstücksgrenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Mit Geh-recht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- Lärmschutzanlage
- L – Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärm erforderlich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

  Zweckbestimmung:
  - GSt / Gge – Gemeinschaftsstellplätze / Garagen
- Sichtdreieck

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

03.04.1992 (Datum)
(Unterschrift)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertretervertrsammlung am 17.6.91 beschlossen.

Bergfelde — 28.04.1992 (Datum) — i.V. (Unterschrift)

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Bergfelde — 28.04.1992 (Datum) — i.V. (Unterschrift)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.12.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bergfelde — 28.04.1992 (Datum) — i.V. (Unterschrift)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 27.9.1991 durchgeführt.

Bergfelde — 28.04.1992 (Datum) — i.V. (Unterschrift)

Die Gemeindevertreterversammlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 9.1.1992.

Bergfelde — 28.04.1992 (Datum) — i.V. (Unterschrift)

Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich durch Aushang.

Bergfelde — 28.04.1992 (Datum) — i.V. (Unterschrift)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit der Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 9.1.1992 bis einschließlich 10.2.1992.

Bergfelde — 28.04.1992 (Datum) — i.V. (Unterschrift)

Die Gemeindevertreterversammlung hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen am 07.04.1992.

Bergfelde — 28.04.1992 (Datum) — i.V. (Unterschrift)

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB dem anzeigt am

Bergfelde — (Siegel) — Bonse (Unterschrift)

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bergfelde — 11.05.1992 (Datum) — (Unterschrift) Vorsitzender der Gemeindevertretung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom ist am gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Bergfelde, Fichtestraße, von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bergfelde — 02.06.1992 (Datum) — (Unterschrift)

Bebauungsplan
"ORTSMITTE"
mit integriertem
Grünordnungsplan

Gemeinde Bergfelde
Landkreis Oranienburg

Bebauungsplan-Nr. 1

GEKOM GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETREUUNG GMBH
LANDGRAF-FRIEDRICH-STR. 9
8380 BAD HOMBURG v.d.H.
TELEFON 06172 30014

ÄNDERUNG	DATUM
Satzungsbeschluß	13.03.1992
	23.3.92
	1.4.92

PROJEKTLEITER

Maßstab 1:1000 — Datum — gez. — 01.09.91 — Pel