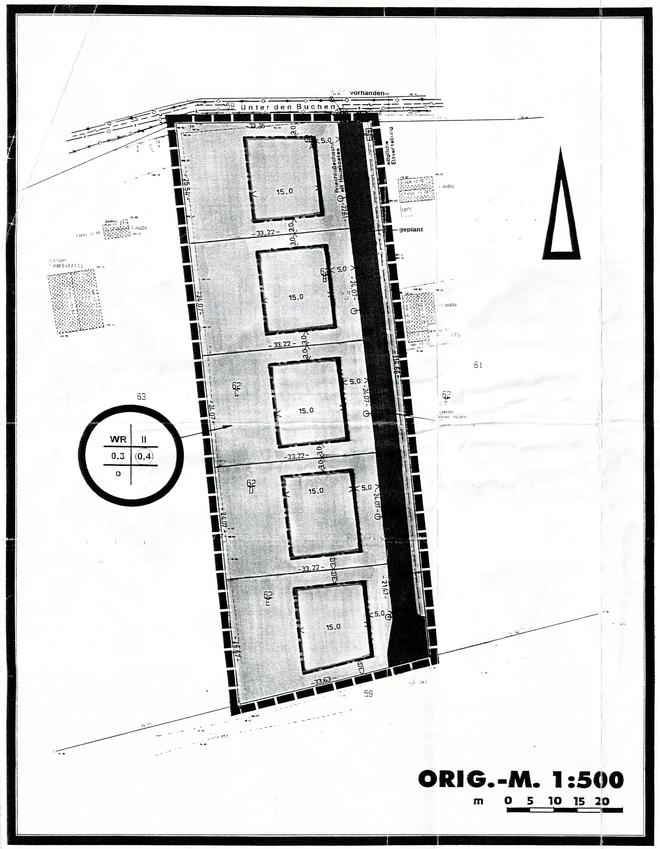
ALTENHOF

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ★ 5 EINFAMILIENHÄUSER -UNTER DEN BUCHEN-

1996



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) v. 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
i. d. F. des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes
v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 ff)

Maßnahmegesetzbuch (BauGB-Maßnahme G) zum Baugesetzbuch i. d. F. des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S.473)

Baunutzungsverordnung BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 479)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. II S. 126, ber. S. 404)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 GVBl. I S. 208 i. d. F. der Änderung vom 15.12.1993 (GVBl. I S. 510)

Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO) vom 01.06.1994 (ABl. S. 1069)

Gemeinsamer Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 24.10.1994

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 3, §§ 16 und 17 BauNVO)

WR — Reines Wohngebiet

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,4) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

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

o — offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

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

Elkkabel, unterirdisch

Wasserversorgung, unterirdisch

Schmutzwasser, unterirdisch

Abwasserdruckl., unterirdisch

Telekom, unterirdisch

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(1) Es sind freistehende Einfamilienhäuser statthaft.

(2) Zulässig sind Satteldächer, Pult-Satteldächer und Walmdächer mit symmetrischen Dachneigungen von mindestens 35° und höchtens 55°.

(3) Die GRZ von 0,3 gilt als maximale Grundflächenzahl und darf auch in Anbetracht des §19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht überschritten werden (§9 Abs. 1 Nr. 2 i. V m. Nr. 20 BauGB).

(4) Begrünung der Baugrundstücke
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.Es wird festgesetzt, daß mindestens 50 % der anzupflanzenden Gehölze einheimische Laubbäume oder hochstämmige Obstgehölze sein müssen.
Um ein Minimum an Gehölzpflanzungen sicherzustellen, ist je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm) bzw. Obstbau (Hochstamm,Stammumfang 7 - 8 cm anzupflanzen.
Nachfolgende Auflistung soll dabei als Orientierung dienen:

Baume:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stileiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordate (Winterlinde)

Straucher:

Cornus sanguinea (Blut-Hartriegel)
Corylus avellana (Haselmuß)
Crataegus monogyna (Eingriffl. Weißdorn)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

(5) Pflanzung von straßenbegleitenden Gehölzgruppen
Zur Verbesserung des Siedlungsklimas werden Gehölzgruppen im Herbst oder Frühjahr entlang der geplanten Straße gepflanzt.
Die Gruppen werden in Abständen von ca. 10 - 15 m gesetzt und bestehen aus einem Baum und zwei bis drei Sträuchern.Die genauen Pflanzstandorte können erst im Rahmen der vertiefenden Planung, unter anderem auch der Grundstückszufahrten, festgelegt werden.

Es sind insgesamt 9 Bäume (Hochstämme, Stammumfang 18 bis 20 cm) und 21 Sträucher (leichter Strauch, 3-4jährig, 1 x verschult, mittelweiter Stand, 80 - 100 cm hoch), die aus den folgenden Arten gewählt werden können, zu pflanzen.
Ihre Baumscheiben sind so groß wie möglich zu wählen, mindestens jedoch 6 m².

Artenliste

Bäume

Acer platanoides (Spitzahorn)
Quercus robur (Stileiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Straucher

Cornus sanguinea (Blut-Hartriegel)
Corylus avellana (Haselmuß)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticossus (Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Die Hochstämme erhalten zur besseren Standfestigkeit mindestens zwei Holzpfähle. Der Boden ist vor dem Pflanzen zu lockern. Zur Sicherung des Anwuchserfolges werden die zu bepflanzenden Flächen gemulcht und bei Trockenheit gewässert.
Die Abdeckung mit Mulchmaterial verhindert ein Austrocknen und unterdrückt in der ersten Zeit den Wildkräuterwuchs bis die Bäume angewachsen sind (ab 3. Standjahr).
Als Schutz vor Verdichtung der Baumscheibe oder vor Beschädigung der Stämme werden Baumschutzbügel, Pfähle oder Baumroste aus Gußeisen (mit Baumschutzgittern) verwendet.
Ein östlich an die Straße grenzender Streifen erhält eine Raseneinsaat, die sich aus folgenden Arten zusammensetzt:

Art	Mischungsanteil in Gewichtsprozent
Agrostis capillaris	10
Festuca ovina tenuifolia	35
Festuca rubra commutata	25
Festuca rubra rubra	10
Lolium perenne	10
Poa pratensis	10

Auf die gleichzeitige Aussaat von Kräutern kann verzichtet werden, da sie sich innerhalb kurzer Zeit von selbst einstellen.

(6) Schutz anwachsender Gehölzbestände
Um einer Gefährdung der Gehölze der Nachbargrundstücke vorzubeugen werden Schutzmaßnahmen bzw. Mindestabstände nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" angeordnet. Die Kronen sind vor Beschädigung durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, ggf. sind gefährdete Äste hochzubinden.
Die Bindestellen sind ebenfalls abzupolstern.Im Wurzelbereich darf weder Boden abgetragen noch irgendwelches Material aufgetragen werden. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m.

(7) Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen
Vor Beginn der Bautätigkeit sind die Schutzmaßnahmen an den Gehölzen durchzuführen. Die vorgesehenen Anpflanzungen und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen sind nach Abschluß der Bauarbeiten zu beginnen und in der darauffolgenden Vegetationsperiode abzuschließen.
Dabei werden die zu pflanzenden Gehölze in der Vegetationsruhe (Herbst bis Frühjahr) und zwar nur bei frost- und schneefreiem Wetter gesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

(1) Die Gemeindevertretung hat am 26.06.1995 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2, 5 EFH -Unter den Buchen- beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.07.95 im Amtsblatt Joachimsthal/Schorfheide.

Joachimsthal, den 12.05.96 Amtsdirektor Siegelabdruck

(2) An die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Anfrage erfolgt.

Joachimsthal, den 12.05.96 Amtsdirektor Siegelabdruck

(3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.06.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Joachimsthal, den 12.05.96 Amtsdirektor Siegelabdruck

(4) Die Gemeindevertretung hat am 27.07.95 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Joachimsthal, den 12.05.96 Amtsdirektor Siegelabdruck

(5) Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowe der Begründung haben in der Zeit vom 28.08.95 bis zum 29.09.95 während folgender Zeiten

Montag, Mittwoch von 8.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
Dienstag von 8.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag von 8.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag von 8.00 - 12.00 Uhr

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.08.95 im Amtsblatt Joachimsthal/Schorfheide ortsüblich bekanntgemacht worden.

Joachimsthal, den 12.05.96 Amtsdirektor Siegelabdruck

(6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.04.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Joachimsthal, den 12.05.96 Amtsdirektor Siegelabdruck

(7) Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.90. Der Kartenausschnitt entspricht für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dem Stand vom 10.05.95.

Finsterwalde, den 18.05.1996 Vermessungsstelle

(8) Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 14.03.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.03.96 gebilligt.

Joachimsthal, den 12.05.96 Amtsdirektor Siegelabdruck

(9) Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.10.96 Az: ~~ohne~~ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Joachimsthal, den 22.10.96 Amtsdirektor Siegelabdruck

(10) Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.10.96 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.11.96 Az: bestätigt.

Joachimsthal, den 22.10.96 Amtsdirektor Siegelabdruck

(11) Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

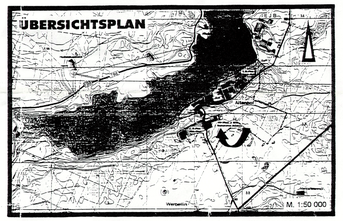
Joachimsthal, den 25.11.96 Amtsdirektor Siegelabdruck

(12) Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.11.96 im Amtsblatt Joachimsthal/Schorfheide ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowe auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Joachimsthal, den 22.11.96 Amtsdirektor Siegelabdruck

PLANUNGSDATEN

	pro Grundstück	gesamt
Gesamtfläche Plangebiet		0,48 ha
Grundstücksfläche	ca. 800 m²	ca. 4000 m²
Grundfläche	180 m²	900 m²
Geschoßfläche	130 m²	650 m²
Verkehrsfläche		780 m²
GRZ	0,23	
GFZ	0,16	
Firsthöhe	ca. 6,50 m	



Bauvorhaben
Neubau 5 Einfamilienhäuser
Gemarkung
Altenhof, Flur 1, Flst. 61
Planunterlage
MASSSTAB 1:500
Lage (okal)
Höhe (okal)
Sb - Nr 95253 - 3
VERMESSUNGSBEURKUNDUNG
Ingenieurvermessung - Liegenschaftsvermessung -dc.
03244 Finsterwalde - am Schlossfruht - Tel. 03335/362
Datum Name
Bearbeitet: 06.08.95 Auf
Gesehen:
Vermessungsstelle

ARCHIKON GMBH

ARCHITEKTURBÜRO EBERSWALDE

BRUNNENSTR. 25 ◦ 16225 EBERSWALDE ◦ TEL & FAX 03334/22865

LAND BRANDENBURG
LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND KARTENWESEN
21.11.1996

Arch Kropp