

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 1-11 der BauNVO)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Mäß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl = GFZ
Grundflächenzahl = GRZ
Zahl der Vollgeschosse als MIN! bzw. MAX!

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

o offene Bauweise

--- Baulinie

--- Baugrenze

Verkehrflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

P Öffentliche Parkflächen

--- Straßenbegrenzungslinien

Planungen, Nutzungsregeln und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

⊗ Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Sonstige Planzeichen
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten

Nutzungsschablone

Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl

Bauweise | Dachform

Darstellung ohne Normcharakter

--- noch vorhandene Flurstücksgrenzen

--- vorhandene Wohnbebauung

--- Straßenbeleuchtung (geplant)

Kenndaten der Planung

- Flächennutzung:

Nr.	Flächenbezeichnung	(ha)	%
1.	Nettowohnbauwand	0,4607	45,73
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	0,0915	9,08
3.	Öffentliche Grünflächen	0,4551	45,18
4.	Flächen für Versorgungsanlagen	-	-
5.	Bruttobauwand	1,0073	100,00

- Bauplatzangebot: 575 qm/WE

- Wohnungen und Personen nach Wohnformen gegliedert:

Wohnform	Anzahl der Vollgeschosse (V)	Wohnflächen (WE)	Belegungs-ziffer (P/WE)	Personen (P)
Einzelhäuser I-II	4	4	16	16
Doppelhäuser I-II	4	3	12	12
gesamt I-II	8	3,5	28	28

- Dichte:
Nettowohnfläche (NW) 60,77 P/ha Nettowohnbauwand
Bruttowohnfläche (BW) 27,79 P/ha Bruttobauwand
Nettowohnfläche (NW) 27,36 WE/ha Nettowohnbauwand
Belegungs-ziffer 9,50 P/WE

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Wohnbauflächen/§ 1 Abs. 2 und 3 BauNVO.

Reines Wohngebiet nach § 3 Abs. 2, 3 und 4 der BauNVO zulässig sind:
Wohngebäude; Läden und nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebsangehörigenwesens;
Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Im Wohngebiet sind 30% des Nettowohnbauflandes für private Grünflächen (Obst- und Vorgärten) vorgesehen. Diese Grünflächen sind individuell mit Obst- und Ziergehölzen zu bepflanzen.

3. Verkehrsflächen
Für die Anlage der internen Erschließungsstraßen gelten die Richtlinien zur Anlage von Straßen (RASt) und werden gemäß RASt festgelegt.
Fahrbahnbeläge innerhalb des Wohngebietes werden mittels Verbundsteinpflaster hergestellt.
Wartierungen und Verkehrsbeschilderung in Abhängigkeit mit der Verkehrsbehörde (StVO).
Im Bereich der Erschließungsstraßen sind Straßenbäume entsprechend der Gehölzliste (Grundordnungsplan) anzupflanzen (Pflanzabstand 15,00 m).

4. Stellplatzflächen
Private Stellplatzflächen sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken vorzusehen. Zusätzlich sind in begrenztem Umfang öffentliche Stellplätze vorgesehen und zeichnerisch dargestellt. Weitere Stellplatzflächen sind unzulässig.

5. Sonstige öffentliche Freiflächen
Rand- und Restflächen sind als Grün- und Freiflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei ist nach Pflanzliste (Grundordnungsplan) zu verfahren.

Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

- Es sind freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser statthaft gemäß § 3 BauNVO.
- Doppelhäuser müssen eine einheitliche architektonische Gestaltung hinsichtlich der Proportionen, der Materialwahl, der Detailgestaltung und Farbgebung aufweisen.
- Es werden Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalddächer mit symmetrischer Dachneigung von mindestens 28° festgesetzt. Es ist ohne Bedeutung, ob es sich um eine gerade durchgehende Dachkonstruktion oder um eine Winkel-Dachkonstruktion handelt. Als Dachdeckung sind Ziegel oder Dachsteine in allen Farb Abstufungen zulässig.
- Es sind an den Wohngebäuden Wintergärten, Terrassen und Balkone zulässig.
- Garagen und Carports sind nur als Gebäude, freistehend oder in der Grenzbebauung zulässig. Die Dachform hat sich architektonisch dem Hauptgebäude anzupassen.

Festsetzungen über die Errichtung der nicht überbaubaren Flächen:

- Aufwendige Vorgartenmauern und Vorgartenzäune sind im Straßenbereich nicht zulässig. Einfriedungen sind nur als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m über Terrain zulässig.
- Vorgärten dürfen nicht als Lagerfläche oder Stellfläche für Abfallbehälter genutzt werden. Sie sind als Ziergärten gärtnerisch zu gestalten.
- Werbeanlagen sind im Wohngebiet nicht zulässig.
- Die befestigten Zugänge und Zufahrten sind auf das Notwendigste zu beschränken und dürfen nur als Pflasterungen in kleinteiligen Formaten, mit versickerungsfähigen Fugen ausgebildet werden.
Bodenversiegelnde Befestigungen aus Beton und Asphalt sind nicht zulässig.

Festsetzungen zur Grünordnung:
(Grundordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes)

- Zur besseren Versickerung von Regenwasser sind Straßen und Parkplätze mit breitflächiger Pflasterung o.ä. zu versehen
- Ferner wird Regenwasser in Versickerungsmulden geleitet
- 30 % des Nettowohnbauflandes sind für private Grünflächen vorgesehen
- 70 % der geplanten Bäume müssen einheimische Laubbäume bzw. Hochstämmige Obstsorten sein
- entlang der geplanten Straßen sind einheimische Laubbäume im Abstand von ca. 15 m zu pflanzen
- weitere Gehölzgruppen auf der Grünfläche zwischen planter Bebauung und südlichen Graben setzen (Verteilung siehe Gestaltungsplan)
- folgende Arten für die Durchgung im Wohngebiet sind zu verwenden:
als Hochstämme, 3-4 x verschult, Stammumfang 20-30 cm
Carpinus betulus 5 Stck.
Fraxinus excelsior 1 Stck.
Quercus robur 5 Stck.
Sorbus aucuparia 1 Stck.
Tilia cordata 2 Stck.
als leichter Strauch, 3-4-jährig, 1 x verschult, 80-100 cm hoch
Corylus avellana 4 Stck.
- es werden der südliche Graben beidseitig und der nördliche Graben an zwei Abschnitten des Südaufers mit 3-reihigen Gehölz-pflanzungen beplant
folgende Arten:
als leichte Heister, 3-5-jährig, 1-2 x verschult, 80-100 cm hoch
Alnus glutinosa 62 Stck.
Fraxinus excelsior 8 Stck.
Salix fragilis 8 Stck.
als leichter Strauch, 3-4-jährig, 1 x verschult, 80-100 cm hoch
Cornus sanguinea 36 Stck.
Corylus avellana 9 Stck.
Rubus fruticosus 18 Stck.
Salix aurita 18 Stck.
Salix cinerea 26 Stck.
Viburnum opulus 44 Stck.
- nördliche Graben erhält 6 Bruchweiden (Salix fragilis)
Grünlandfläche wird extensiviert
zu pflanzende Gehölze:
als Hochstämme, 3-4 x verschult, Stammumfang 20-30 cm
Carpinus betulus 3 Stck.
Fraxinus excelsior 3 Stck.
- nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten
- 20 % der Fassaden sind zu begrünen

**BEBAUUNGSPLAN 03/93
"WOHNPAK LICHTERFELDE - 2. BA"**

Gemarkung Lichtenfelde
Flur: 4
Flurstück: 420, 421, 422 und 423

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986, zuletzt geändert durch G. 7.25.07.1988 (BGBl. I S. 1093) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (Planzv.) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) sowie der Bauordnung für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen in der Fassung vom 20.07.1990 (GBl. I S. 529).



Verfahrens- und Genehmigungsvermerk

- Die vorliegende Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Stand von 1990.
Ort, Datum, Siegel
Vermessungsstelle
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 26 a Abs. 1 Satz 1 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.
Ort, Datum, Siegel
Antsdirektor
- Die Gemeindevertretung hat am 11.09.93 beschlossen, diesen Plan aufzustellen (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).
Ort, Datum, Siegel
Antsdirektor
- Dieser Beschluss wurde am 11.09.93 ortsnah bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Ort, Datum, Siegel
Antsdirektor
- Dieser Plan, eingeschlossen dessen Begründung, hat nach Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.09.93 öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung wurde am 16.09.93 ortsnah bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Ort, Datum, Siegel
Antsdirektor
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange Stellungnahme angefordert worden.
Ort, Datum, Siegel
Antsdirektor
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.09.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ort, Datum, Siegel
Antsdirektor
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dessen Begründung (Teil B), eingeschlossen dessen Begründung, wurde am 23.09.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).
Ort, Datum, Siegel
Antsdirektor
- Dieser Plan wurde mit Verfügung vom 27.11.93 genehmigt (§ 13 BauGB).
Land Brandenburg
Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr
Referat Planungsrecht
im Auftrag
Ort, Datum, Siegel
Antsdirektor
- Die Bekanntmachung der Genehmigung, durch die der Plan rechtsverbindlich wird, ist am 23.09.93 erfolgt (§ 14 BauGB).
Ort, Datum, Siegel
Antsdirektor

Für diese Planfassung wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung am 16.10.92 gestellt.

Flur-	Fläche	Grund-	buch-	Eigentümer
stuck	ha	st.	nr.	
419	24,230	1	230	Jabusch, Dietrich
420	75,94330	1	330	---
421A	13,38	1	330	Dr. Hanne Grundstücksgesellschaft mbH u. Co. KG
421B	1,6	1	330	---
421C	1,6	1	330	Janik, Erik
421D	12,8	1	330	---
421E	18,51330	1	330	Jabusch, Dietrich

Aenderung Nr. | Betrifft | Datum | Name

Bauherr

Bauvorhaben
Wohn- u. Gewerbehäuser Eberswalder Str.

Darstellung
Höhenplan mit Katasterdarstellung
Gemark. Lichtenfelde, Flur 4, Flst. 420, 421

Plannummer: 1 (1) | Maßstab: 1:500 | Lage: 42/83 | Gb.-Nr.: 03354
Höhe: HN

VERMESSUNGSBUERO OTTO
Ingenieurvermessung - Liegenschaftsvermessung - GdV
16244 Finowfurt - Am Schlossgut - Tel. 03355/7222

Datum	Name
Bearbeitet 05.09.93	H. SCHULZ
Gesehen 09.09.93	H. SCHULZ

Ingenieurbüro
SCHULZ
Kommunale Planung und Erschließung

Ing.-Büro Hans-Ulrich Schulz
Bismarckstraße 1
16244 Finowfurt
Telefon/Fax: (03335) 7319
oder 7142

Vorhaben: **BEBAUUNGSPLAN 03/93
"WOHNPAK LICHTERFELDE - 2.BA"**

LANDKREIS BÄRNIM/LAND BRANDENBURG

Bearbeitet: AKEMPE | Flur/Flst./den: 12.0194

Gezeichnet: AKEMPE | Maßstab: | Blatt-Nr.:

Gesehen: H.-U. SCHULZ | **1:500**

Zum Einblick in die Unterlagen mit den vollständigen Kartenauszügen wenden Sie sich bitte an das Sachgebiet Bauplanung und Bauordnung im Bauamt der Gemeindeverwaltung Schorfheide.