

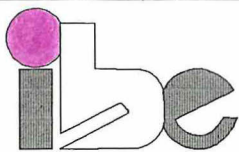
VORHABEN-UND  
ERSCHLIESSUNGSPLAN

" Dachdeckerbetrieb Stöhr "  
Lichterfelde

Mai 1998

Bearbeiter: H. Wolff

Dipl.Ing. .Architektin



Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde

---

## Inhaltsverzeichnis

1.	<b>Teil A - Planzeichnung</b>	M	1:	500
	Übersichtsplan	M	1:	10 000
2.	<b>Teil B- Textliche Festsetzungen</b>			
	Rechtsgrundlagen			
3.	<b>Begründung</b>			

3

---

1.	<b>Teil A - Planzeichnung</b>	M	1:	500
	Übersichtsplan	M	1:	10 000

2. **Teil B- Textliche Festsetzungen**  
Rechtsgrundlagen

## Festsetzungen

### 1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- . In den als "Mischgebiet" ausgewiesenen Bauflächen wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

### 2. Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 Abs.1 und § 23 Abs.5 BauNVO)

- . Nebenanlagen sind nur auf den in der Planzeichnung vorgesehenen Flächen einzuordnen.

### 3. Festsetzungen des Grünordnungsplanes

(§ 7 Abs. 2 und 3 BbgNatSchG i.V. m. § 9 Abs. 1 Ziffern 15, 18, 20 und 25 und Abs. 4 BauGB)

- . Zum Schutz des Trinkwassers (TWSZ III/1) sind alle Maßnahmen so zu gestalten, daß keine wassergefährdenden Stoffe versickern können.  
Die Bestimmungen und Beschränkungen in Trinkwasserschutzgebieten (TRA W 101 des DVGW Regelwerkes und Kreistagsbeschuß-Nr. 145-14/92 vom 25.04.1992) sind einzuhalten.
- . Das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Lagerflächen ist über das Umgebungsgrün zu versickern und dem Grundwasser wieder zuzuführen.
- . Zur Sicherung des Oberbodens hat eine schonende Zwischenlagerung und Wiederverwendung nach DIN 18 300 zu erfolgen.
- . Der an den Dorfanger angrenzende Schuppen ist abzureißen, die Fläche zu entsiegeln und zu begrünen.
- . Die nordöstliche Schotterfläche (Stellflächen) ist aufzunehmen, mit Oberboden aufzufüllen und in die Pflanzfläche 1 einzugliedern.
- . Die Stellfläche für die Müllcontainer ist mit einem Rankgerüst zu umgeben und mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- . Der Freizeitgarten (Private Grünfläche) ist als Erholungs- und Ausgleichsfläche mit in Landschaftsrassen eingebetteten Gruppen von heimischen Sträuchern, Heistern und Hochstämmen zu gestalten.  
Es sind mindestens 3 Hochstämmen mit 16-18 cm Stammumfang, 3 Heister und 100 Sträucher entsprechend Pflanzliste zu pflanzen.
- . Die Pflanzfläche 1 (Private Grünfläche) ist mit Gruppen von Sträuchern, Heistern und Hochstämmen eingebettet in Landschaftsrassen parkähnlich anzulegen. Es sind mindestens 2 Hochstämmen mit 16-18 cm Stammumfang, 10 Heister und 85 Sträucher zu pflanzen.

- Die Zuwegung innerhalb der östlichen Grünflächen ist versickerungsfähig zu gestalten, Rasengittersteine oder Rasenwaben.
- Die Pflanzfläche 2 ist als Hausgarten anzulegen.
- Die Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind nach Fertigstellung der Bauleistungen spätestens im darauffolgendem Kalenderjahr abzuschließen.

Pflanzenliste für die Gehölzanpflanzungen:

**Hochstämme (16 bis 18 cm StU)**

**Heister (Höhe 150 bis 200 cm)**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus nigra "Italica"	Säulenpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

**Sträucher (2xv., 60 bis 100 cm hoch)**

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## Rechtsgrundlage

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 Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29.04.1997

### 3. Begründung



---

## **Inhaltsverzeichnis - Begründung**

### **1. Vorbemerkungen**

### **2. Angaben zum Plangebiet**

#### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

#### 2.2 Beschreibung

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

### **4. Planinhalt und Festsetzungen**

#### 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 4.1.1 Art der Nutzung

##### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

##### 4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

##### 4.1.4 Flächen für Nebenanlagen

##### 4.1.5 Verkehrsflächen

##### 4.1.6 Grünflächen

##### 4.1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u.Landschaft/ Flächen mit Bindung für Bepflanzung

##### 4.1.8 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

#### 4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 4.3 Nachrichtliche Übernahmen

### **5. Datenübersicht zum Bebauungsplan**

### **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### 6.1 Bodenordnung

#### 6.2 Erschließung

### **7. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen**

### **8. Kostenschätzung**

## 1. Vorbemerkungen

Fam. Stöhr führt seit einigen Jahren eine Dachdeckerfirma. Im Bestreben den Wohnsitz und den Sitz der Firma an einem Ort zusammenzuführen, erfolgte der Ankauf des Grundstückes Eberswalder Str.9 in Lichterfelde.

Mit der Antragstellung zum Bau eines Einfamilienhauses wurde durch die Kreisverwaltung in Abstimmung mit dem Amt Barnim - Nord die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gefordert.

Begründet ist diese Forderung in dem Bestreben sowohl für das Einfamilienhaus als auch für die Baumaßnahmen, welche im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Gewerbebetriebes notwendig werden, Baurecht zu schaffen.

Parallel zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Grünordnungsplan erarbeitet.

## 2. Angaben zum Plangebiet

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des VEP umfaßt das Grundstück

Eberswalder Str. 9  
16230 Lichterfelde

Gemarkung: Lichterfelde  
Flur: 5  
Flurstück: 89.

### 2.2 Beschreibung

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Dorfranger der Gemeinde Lichterfelde.

Zur Eberswalder Str. hat das Grundstück eine Breite von ca. 40m und eine Tiefe von ca. 147m.

Insgesamt sind 5864 m<sup>2</sup> zu überplanen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstückes erfolgt durch Anbindung an die Eberswalderstraße. Die stadttechnische Ver- und Entsorgung wird durch Anschluß an die in der Eberswalderstr. liegenden Leitungen gesichert.

Auf dem Grundstück befindet sich entlang der Eberswalder Str. ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Satteldach. Das Gebäude soll erhalten bleiben und durch etappenweise Sanierung die Wohnungen modernisiert werden. Zur Zeit wird eine Wohnung als Büro für den Dachdeckerbetrieb genutzt. Im Hofbereich stehen Nebengebäude, welche entfernt werden. An deren Stelle sind Carports kombiniert mit einem Abstellraum vorgesehen. Die angrenzenden Flächen werden zur Zeit für die Lagerung von Material des Gewerbebetriebes und zum Abstellen der PKW der Mitarbeiter genutzt.

Die zu überplanende Fläche ist wie folgt begrenzt:

Norden:	Nachbarbebauung Eberswalder Str.
Süden:	"
Osten:	Wiesen
Westen:	Eberswalder Str.

Die Grundstücke entlang dem Dorfanger sind in ihrer Gliederung ähnlich - Wohnbebauung ,Hof-/Wirtschaftsbereich, Garten, Wiesen. Änderungen in der Struktur ergaben sich erst in der jüngeren Vergangenheit, ausgelöst durch das Bestreben kleinere und mittlere Gewerbebetriebe anzusiedeln (z.B. Autohaus Richert).

### 3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Erarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes wird bezweckt, für seinen Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage, um weitere Maßnahmen wie Vermessung, die Erschließung und die Überbauung zu vollziehen.

Ziel der Planung ist es, daß das geplante Einfamilienhaus und die für das Gewerbe notwendige Anlagen kurzfristig errichtet werden können. Dies soll unter Beachtung der vorhandenen Struktur erfolgen und sich in die bestehende Bebauung einfügen.

## 4. Planinhalt und Festsetzung

### 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 4.1.1 Art der Nutzung

Der zu überplanende Bereich wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als Mischgebiet ergibt sich aus der Anpassung an die angrenzenden Bereiche, welche durch Mischnutzung geprägt sind.

Die Einordnung des Gewerbebetriebes -Dachdeckerbetrieb- ist in einem Mischgebiet möglich.

Die Tiefe der als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche erfolgte entsprechend des im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplanes. Eine angedachte Erweiterung der Fläche bis an die angrenzenden Wiesen wurde nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in deren Sinne korrigiert.

Als Übergang zur freien Landschaft wurden die an die Mischbaufläche angrenzenden Bereiche als Grünflächen festgesetzt.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Die Bestimmungsgrößen wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung festgelegt. Ziel ist es den äußeren Rahmen der Gebäude so zu bestimmen, daß eine optimale Anpassung sowohl in die vorhandene Struktur als auch in das architektonische Ensemble des Dorfkerns erfolgt.

In der textlichen Festsetzung Pkt.1 ist festgesetzt, daß die Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO nicht überschritten werden darf. Diese Festsetzung wirkt sich unmittelbar auf den möglichen Versiegelungsgrad der zu überplanenden Fläche aus. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bauungsstruktur und speziell der Forderungen des Grünordnungsplanes wird die Überbauung des Grundstückes eingeschränkt.

#### 4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im zu überplanenden Bereich ist die Bauweise als offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt.

Unter Beachtung der vorhandenen Bebauung wurde für das Baufenster parallel zur Eberswalder Str. die geschlossene Bauweise festgesetzt. Somit ist ein Anbau an die Nachbargrenze entsprechend der vorhandenen Bebauung festgeschrieben.

Im Bereich des jetzigen Hofbereiches ist ein Baufenster für den Gewerbebetrieb ausgewiesen. In diesem ist die offene Bauweise festgesetzt. Im Zusammenhang mit einer Begrenzung des Baufensters wird eine für die Hofbereiche typische eingeschossige kleinteilige Bebauung garantiert.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinie ist im Bereich der Eberswalder Str. notwendig, um die vorgegebene Bauflucht im Bereich des Angers auch im Fall einer Neubebauung zu erhalten.

#### 4.1.4 Flächen für Nebenanlagen

Die Ausweisung der Nebenanlagen erfolgt mit Festsetzung der Nutzung, welche unmittelbar an die Funktion des Wohnens bzw. des Gewerbes gebunden ist. Dies unterstützt eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück. In diesem Sinne wurde auch durch textliche Festsetzung eine Überbauung der Grünflächen- Hausgarten- ausgeschlossen.

#### 4.1.5 Verkehrsflächen

Das Grundstück wird verkehrstechnisch von der Eberswalder Str. aus erschlossen. Auf dem überplanten Bereich befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen. Zu Gunsten des Gewerbes und der Nutzer des Freizeitgartens ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

#### 4.1.6 Grünflächen

Die auf dem Grundstück ausgewiesenen Grünflächen sind als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Haus- bzw. Freizeitgarten ausgewiesen. Die Grünfläche schließt unmittelbar an die Lagerflächen des Gewerbebetriebes an und bildet in seiner Lage einen Übergang von der Gewerbefläche zu den angrenzenden Wiesen.

#### 4.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß den Festsetzungen des Grünordnungsplanes dem Dorfcharakter entsprechend als Hausgarten zu gestalten.

Die als Freizeitgarten ausgewiesenen Grünflächen ergeben eine weitere Fläche, welche nicht überbaut werden kann.

#### 4.1.8 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Von den vorhandenen Gebäuden ist keines als Denkmal registriert.

#### 4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Durchsetzung der städtebaulich-gestalterischen Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden Festsetzungen nach dem Bauordnungsrecht des Landes Brandenburg getroffen ( § 89 Abs.8 BbgBO i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB). Diese Festsetzungen betreffen die äußere Gestaltung der Baukörper und orientieren sich an der angrenzenden Bebauung bzw. an der Lage in der Landschaft. Insbesondere durch die Festsetzung der Dachform und -neigung wird eine Anpassung an die vorhandenen Gebäudeformen angestrebt.

#### 4.3 Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlichen übernommen wurden sowohl Hinweise zum Schutz des Grundwassers als auch die Angaben der Versorgungsträger.

### 5. Datenübersicht zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt eine Fläche von 5864 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht dem Bruttobauland mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Fläche ( m <sup>2</sup> )
Mischgebiet	3.560
davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(1.780)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche	(391)
Nebenanlagen	(950)
Grünflächen	2.304
<b>Gesamt</b>	<b>5.864</b>

## 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist kein Umlegungsverfahren im Sinne des § 45 ff BauGB erforderlich. Die Überplanung erfolgte unter Beibehaltung des Grundstückes.

### 6.2 Erschließung

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gilt als erschlossen.

## 7. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan werden die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes geregelt.

Auf die in der Nachbarschaft wohnenden Menschen ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Aufstellung und Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Für die zu erwartenden Auswirkungen auf den Eingriff in die Umwelt werden Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich im Grünordnungsplan detailliert dargestellt. Diese Maßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgeschrieben.

## 8. Kostenschätzung

Für die Gemeinde Lichterfelde ergeben sich durch die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplan keine Kosten.

Der Geltungsbereich gilt als erschlossen. Anschlußgebühren und die damit verbundenen Kosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Im **Grünordnungsplan** ist folgende Grobkostenschätzung angegeben:

Umsetzung der Festsetzungen: **43.187,00 Netto**

6.478,05 Mehrwertsteuer 15%

**49.665,05 Brutto**

Die Kosten, welche durch die Umsetzung des Grünordnungsplanes entstehen sind vom Eigentümer zu tragen.