

Ingenieurbüro für
Bauplanung GmbH
Eberswalde

Telefon (03334) 203-0
Telefax (03334) 203-111

Brunnenstraße 4
16225 Eberswalde
Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Uwe Grohs
Beratender Ingenieur
Telefon (03334) 203-102

Dokumentation

Objekt **Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr.14
"Wohnbebauung Schloßgut"
Finowfurt**

Teilobjekt **Genehmigungsplanung**

Objekt-Nr. **612 199**

Ausfertigung

1	2	3	4	5
6	7	8	9	10

Datum **Juli 2001**

Bearbeiter 
H. Wolff

Geschäftsführer 
U. Grohs

Alle Rechte an dieser Dokumentation gem.
Urheberrechtsgesetz verbleiben beim Bearbeiter.

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplan / Planzeichnung	2
2	Begründung	3
2.1	Vorbemerkungen	4
2.2	Angaben zum Plangebiet	4
2.2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2.2	Beschreibung	4
2.3	Ziel und Zweck der Planung	5
2.4	Planinhalte und Festsetzungen	5
2.4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
2.4.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.4.1.3	Grundflächenzahl	5
2.4.1.4	Höhe der baulichen Anlagen	5
2.4.1.5	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	6
2.4.1.6	Flächen für Nebenanlagen/ Stellplätze	6
2.4.1.7	Verkehrsflächen	6
2.4.1.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	6
2.4.1.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Pflanzgebote, Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen und Gewässern	6
2.4.1.10	Alllasten	7
2.4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
2.4.3	Nachrichtliche Übernahme	7
2.5	Datenübersicht zum Bebauungsplan	7
2.6	Kostenschätzung	7
2.6.1	Schmutzwasserableitung	7
2.6.2	Trinkwasser	7
2.6.3	Straßenneubau	8
2.6.4	Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen einschließlich Kosten aus der Waldumwandlung	8
2.6.5	Gesamtkosten	8
3	Anlage: Eingriffs- und Ausgleichsregelung	9

1 Bebauungsplan / Planzeichnung

Bestehend aus:

Übersichtsplan

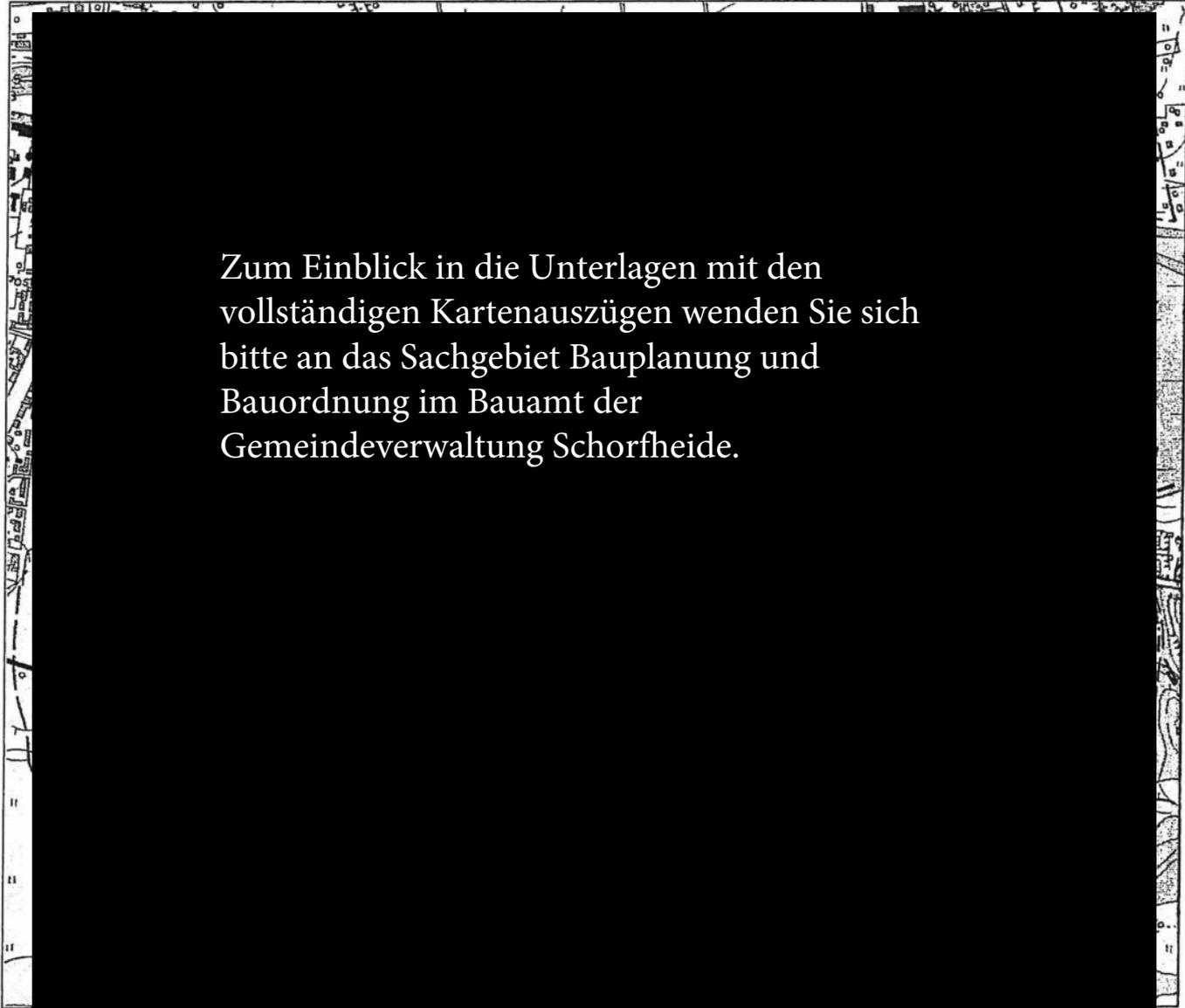
M 1:10.000

Teil A – Planzeichnung

M 1: 500

Teil B – Textlichen Festsetzungen einschl. Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke

Übersichtskarte



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



Planungsraum

Maßstab: 1 : 10000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Wohnbebauung Schloßgut"

2 **Begründung**

2.1 Vorbemerkungen

Die Überplanung des unter Pkt. 2.2 beschriebenen Bereiches wurde durch den Eigentümer der Grundstücke in Auftrag gegeben.

Für Finowfurt liegt ein Flächennutzungsplan vor. In diesem ist der zu überplanende Bereich als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

In dem zu überplanenden Bereich ist die Einordnung von Wohngebäuden angedacht.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Erarbeitung einer Bauleitplanung erforderlich.

In der Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde die Vereinbarkeit der Planungsziele mit diesen erklärt. Bei der Einordnung von Einfamilienhäusern wird die Anzahl auf 5 bis 7 beschränkt.

In den Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Grünordnung übernommen.

2.2 Angaben zum Plangebiet**2.2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der zu überplanende Bereich befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Finowfurt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Park des Schloßgutes
Osten:	Grünfläche/ Kleingartenanlage
Süden:	3geschossige Wohnbebauung/ B 167
Westen:	Garagen

Folgende Flurstücke der Gemarkung Finowfurt liegen innerhalb des Plangebietes:

Flur:	10	Flurstück:	601	Größe(m ²):	3.739
			602		126

Gesamtfläche	3.865
---------------------	--------------

Dem Vorhaben liegt ein Amtlicher Lageplan, erstellt durch das Vermessungsbüros Schwalm, zugrunde.

2.2.2 Beschreibung

Die zu überplanende Fläche befindet sich in Ortsrandlage der Gemeinde Finowfurt. Angrenzend an das Schlossgut wurden in der jüngeren Vergangenheit neben mehrgeschossigen Wohngebäuden Gebäude mit gewerblicher Nutzung und des Einzelhandel errichtet.

Die zu überplanende Fläche hat eine Länge in Ost- West- Richtung von ca. 75 m und eine Breite bis zu 65 m.

Bis auf kleine Böschungen in den Randbereichen und dem ausgetrocknetem Graben weist das Gelände kein Gefälle auf. Die Angaben zu den Höhen bewegen sich um die 32,00 müNHN.

Die Fläche ist unbebaut und entsprechend der Biotopkartierung als Brachland zu bezeichnen.

In nordöstlicher Richtung wird das Plangebiet durch die angrenzenden Grünflächen der Kleingartenanlage und der Parkanlage des Schloßgutes begrenzt.

In südlicher und westlicher Richtung wird das Plangebiet durch die mehrgeschossige Wohnbebauung an der B 167 optisch gefaßt. Die Einordnung einer Bebauung, welche durch Festsetzung einer maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe höhenmäßig begrenzt ist, soll zwischen der Mehrgeschossigkeit der vorhandenen Bebauung und den angrenzenden Grünbereichen vermitteln.

2.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel ist es, durch den Bebauungsplan in dem zuvor beschriebenen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Situation in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist die Einordnung der Bebauung vorzusehen. Diese Festsetzungen sollen das Ziel unterstützen die Bebauung in das Landschaftsbild zu integrieren.

Die zu berücksichtigenden Festsetzungen der Grünordnung unterstützen dieses Ziel unter der Maßgabe Konflikte zu vermeiden.

Zweck der Planung ist, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgt der Vollzug weiterer Maßnahmen wie Vermessung, Erschließung und Überbauung des Gebietes.

2.4 Planinhalte und Festsetzungen

2.4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Unter Beachtung der besonderen städtebaulichen Situation des Plangebietes wurde unter Beachtung der Wahrung des Gesamtcharakters ein „Reines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene „Gemischte Baufläche“ wird durch die B167 im Süden und Westen und durch Wald- bzw. Grünflächen im Norden und Osten begrenzt. Die Gewerbeeinrichtungen befinden sich im wesentlichen an der B167. Im Osten wird die Baufläche von mehrgeschossiger Wohnbebauung begrenzt. Der zu überplanende Bereich schließt unmittelbar an diese Wohnbebauung an und bildet die Grenze zu den Grünbereichen zwischen Kanal und Bebauung. Durch die Festsetzung einer reinen Wohnbebauung untersetzt mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird ein Übergang von den Gebieten, welche durch Gewerbe geprägt sind, zu den Grünflächen geschaffen. In diesem Sinne wurde im Textteil festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§3 Abs.3 BauNVO) ausgeschlossen werden. Damit ist die reine Wohnnutzung in dem Bebauungsplangebiet festgeschrieben.

Bei Betrachtung des gesamten Plangebietes widerspricht die Festsetzung des „Reinen Wohngebietes“ nicht der ausgewiesenen „Gemischten Baufläche“ im Flächennutzungsplan. Die Verteilung von Gewerbe und Wohnen in den „Gemischten Bauflächen“ ist vom Ordnungsgeber nicht vorgegeben. Dies trifft ebenfalls auf das Mischverhältnis zu. Wichtig ist, dass beide Nutzungsarten das Gebiet prägen. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.¹

2.4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch Festsetzung der maximal zulässigen Höhe für die Traufe bzw. für den First bestimmt.

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird das Ziel des Bebauungsplanes unterstützt, die Bebauung dem vorhandenen Landschaftsbild anzupassen und mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen.

2.4.1.3 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wurde mit 0.4 und der Option einer Nichtüberschreitung festgesetzt. Damit sind alle zu befestigenden oder zu versiegelnden Flächen in diesem Faktor zu berücksichtigen. Der Versiegelungsgrad ist eindeutig bemessen und liegt bei maximal 40% der anrechenbaren Fläche, wodurch dem Ziel hinsichtlich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen wird.

2.4.1.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung einer maximalen höhenmäßigen Entwicklung der Baukörper führt zu einem Mitgehen mit der vorhandenen Topographie.

Durch die Festsetzung zur Trauf- bzw. Firsthöhe wird die räumliche Ausdehnung der neuen Gebäude bestimmt. Die angegebenen Höhen beziehen sich entsprechend textlicher Festsetzung auf die festgesetzte Höhe in der Verkehrsfläche.

¹ Einfügung unter Beachtung der Maßgaben/ Auflagen (MVA: 1) der Höheren Verwaltungsbehörde vom 28.11.02

2.4.1.5 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen sind so angelegt, daß die Gebäude straßenbegleitend errichtet werden und somit im Zusammenhang mit der Verkehrsfläche einen kleinen abgegrenzten städtebaulichen Raum bilden.

2.4.1.6 Flächen für Nebenanlagen/ Stellplätze

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 der BauNVO in den nicht überbaubaren Bereichen ausgeschlossen. Mit der Einschränkung wird das Ziel verfolgt, die nicht überbaubaren Bereiche für eine gärtnerische Gestaltung freizuhalten.

~~Auf den Grundstücken ist die Einordnung von mindestens 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Diese Festsetzung wird erforderlich, da im öffentlichen Straßenraum und im unmittelbar angrenzenden Bereich nicht ausreichend Stellplätze für die Abdeckung des Bedarfes zur Verfügung stehen.²~~

2.4.1.7 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind in ihren Abmessungen entsprechend ihrer Funktion als Wohnstraße eingeordnet. Sie wurden entsprechend Planzeichenverordnung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche/ Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Für die Verkehrsfläche ist keine öffentliche Widmung vorgesehen. Im Bebauungsplan erfolgte deshalb die Kennzeichnung als „Private Verkehrsfläche“.³

Alle Verkehrsteilnehmer nehmen gleichberechtigt am Straßenverkehr teil. ~~Straßenraumgestaltende Maßnahmen wie die Einordnung von Pflanzinseln, Parkflächen ect. tragen zu einer Beruhigung des Verkehrs bei und sind in dem ausgewiesenen Verkehrsraum möglich.~~

Für die Gestaltung des Straßenraumes erfolgten keine Festsetzungen, so besteht für die konkrete Planung ein größerer Spielraum, um auf die Einordnung der einzelnen Häuser und deren Zufahrten reagieren zu können.

~~Im Straßenraum sind mindestens 4 öffentliche Parkplätze einzuordnen.⁴~~

Die Wendeanlage ist für ein 3achsiges Müllfahrzeug bemessen.

2.4.1.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die Ver- und Entsorgung des Bereiches erfolgt über vorhandene Leitungen, die sich in der Erschließungsstraße der dreigeschossigen Wohnbebauung befinden.

Der Bereich gilt als erschlossen. In der Phase der Planung der Erschließungsanlagen sind die konkreten Anbindepunkte mit den einzelnen Versorgungsträgern abzustimmen.

Für das Plangebiet wurde der Anschluß an das vorhandene Fernwärmenetz aus Gründen des Immissionsschutzes festgesetzt. Der Anschluß an das Fernwärmenetz bedeutet, dass im Plangebiet selber keine Emissionen in Form von Abgasen durch Heizungen entstehen.

2.4.1.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Pflanzgebote, Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen und Gewässern

Zur Regelung grünordnerischer Maßnahmen erfolgte parallel zum Bebauungsplan ein Eingriffs-/ Ausgleichsregelung (s. Anlage).

Die für den Bebauungsplan aus städtebaulicher, bauordnungsrechtlicher und bodenrechtlicher Sicht relevanten Festsetzungen des Eingriffs-/ Ausgleichsplanes sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

Dies betrifft insbesondere die Einordnung einer Fläche zum Anlegen einer Hecke .

Festsetzungen hinsichtlich der Umsetzung der Maßnahmen für den Ausgleich und Ersatz, die über das Plangebiet hinausgehen sind in dem Durchführungsvertrag zwischen Investor und Gemeinde zu regeln. Dies betrifft insbesondere die Pflanzung von Bäumen, die Entsiegelung einer Fläche im Bereich der ehemaligen Konsummühle in Finowfurt und die Aufforstung einer Fläche innerhalb des Forstreviers Stadtsee.

² Streichung unter Beachtung der Maßgaben/ Auflagen (M/A: 4) der Höheren Verwaltungsbehörde vom 28.11.02

³ Einfügung unter Beachtung der Maßgaben/ Auflagen (M/A: 2) der Höheren Verwaltungsbehörde vom 28.11.02

⁴ Streichung unter Beachtung der Maßgaben/ Auflagen (M/A: 3) der Höheren Verwaltungsbehörde vom 28.11.02

2.4.1.10 Altlasten

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für Altlastenverdachtsflächen vor.

2.4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zusammenhang der Eingrenzung der Gestaltungsmöglichkeiten sind im Textteil des Bebauungsplanes bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Diese Festsetzungen beziehen sich auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie Dachform, Dachneigung und Gestaltung der unbebauten Flächen und orientieren sich an dem Ziel der Eingliederung in das vorhandene Landschaftsbild ohne die Gestaltungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

2.4.3 Nachrichtliche Übernahme

In den Bebauungsplan wurden insbesondere nachrichtlich Informationen hinsichtlich der Lage im Trinkwasserschutzgebiet und den vorhandenen Leitungssystemen übernommen.

2.5 Datenübersicht zum Bebauungsplan

Bruttobauland		(ha)
Bauflächen		
	Gemischte Baufläche	0,32
	davon Fläche für Wohnhäuser	0,32
Öffentliche Verkehrsfläche		0,07
	davon Mischverkehrsfläche	0,07
Gesamtfläche Plangebiet		0,39

2.6 Kostenschätzung

Im Bereich des Bebauungsplanes sind die für die Ver- und Entsorgung notwendigen Anlagen herzustellen.

Für die Maßnahmen der Erschließung des Gebietes mit Wasser und Abwasser sowie für den Straßenbau erfolgte eine "Vereinfachte Kostenschätzung". Die Kosten für die Erschließung mit Fernwärme und Elektroenergie sind im Zusammenhang mit der Planung der Straße mit den zuständigen Medien-trägern zu ermitteln.

2.6.1 Schmutzwasserableitung

Leistungsbeschreibung	Menge	Einheit (ME)	Einheitspreis €/ ME	Gesamtpreis €
Schmutzwasserkanal	120	m	175,00	21.000,00
Summe Netto				21.000,00
Mehrwertsteuer 16%				3.360,00
Summe Brutto				24.360,00

2.6.2 Trinkwasser

Leistungsbeschreibung	Menge	Einheit (ME)	Einheitspreis €/ ME	Gesamtpreis €
Druckrohrleitung DN 80/100 aus PS-HD, PN 10, DIN 8074 incl. Form- und Verbindungsstücke, Armaturen sowie Erdarbeiten	120	m	125,00	15.000,00
Summe Netto				15.000,00
Mehrwertsteuer 16%				2.400,00
Summe Brutto				17.400,00

2.6.3 Straßenneubau

Leistungsbeschreibung	Menge	Einheit (ME)	Einheitspreis €/ ME	Gesamtpreis €
Straßenneubau	720	m ²	60,00	43.200,00
Straßenbeleuchtung (30m Leuchtenabstand)	3	Stck	1.750,00	5.250,00
Summe Netto				48.450,00
Mehrwertsteuer 16%				7.752,00
Summe Brutto				56.2002,00

2.6.4 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen einschließlich Kosten aus der Waldumwandlung

Leistungsbeschreibung	Menge	Einheit (ME)	Einheitspreis €/ ME	Gesamtpreis €
E 1 Pflanzung von 50m zweireihiger Hecke	100	Stck	9,00	900,00
E 2 Pflanzung Hochstamm Feldahorn (Acer campestre)	2	Stck	400,00	800,00
E 3 Entsiegelung	150	qm	12,50	1.875,00
E 4 Aufforstung	1.500	qm	1,25	1.875,00
Summe Netto				5.450,00
Mehrwertsteuer 16%				872,00
Summe Brutto				6.322,00

Leistungsbeschreibung	Menge	Einheit (ME)	Gesamtpreis €
Waldumwandlung (Brutto)	2.100	qm	3.110,00

2.6.5 Gesamtkosten

Maßnahmen	Gesamtpreis €
Straßenbau	56.202,00
Schmutzwasser	24.360,00
Trinkwasser	17.400,00
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Siehe Kostenermittlung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)	6.322,00
Waldumwandlung	3.110,00
Summe Brutto	107.394,00