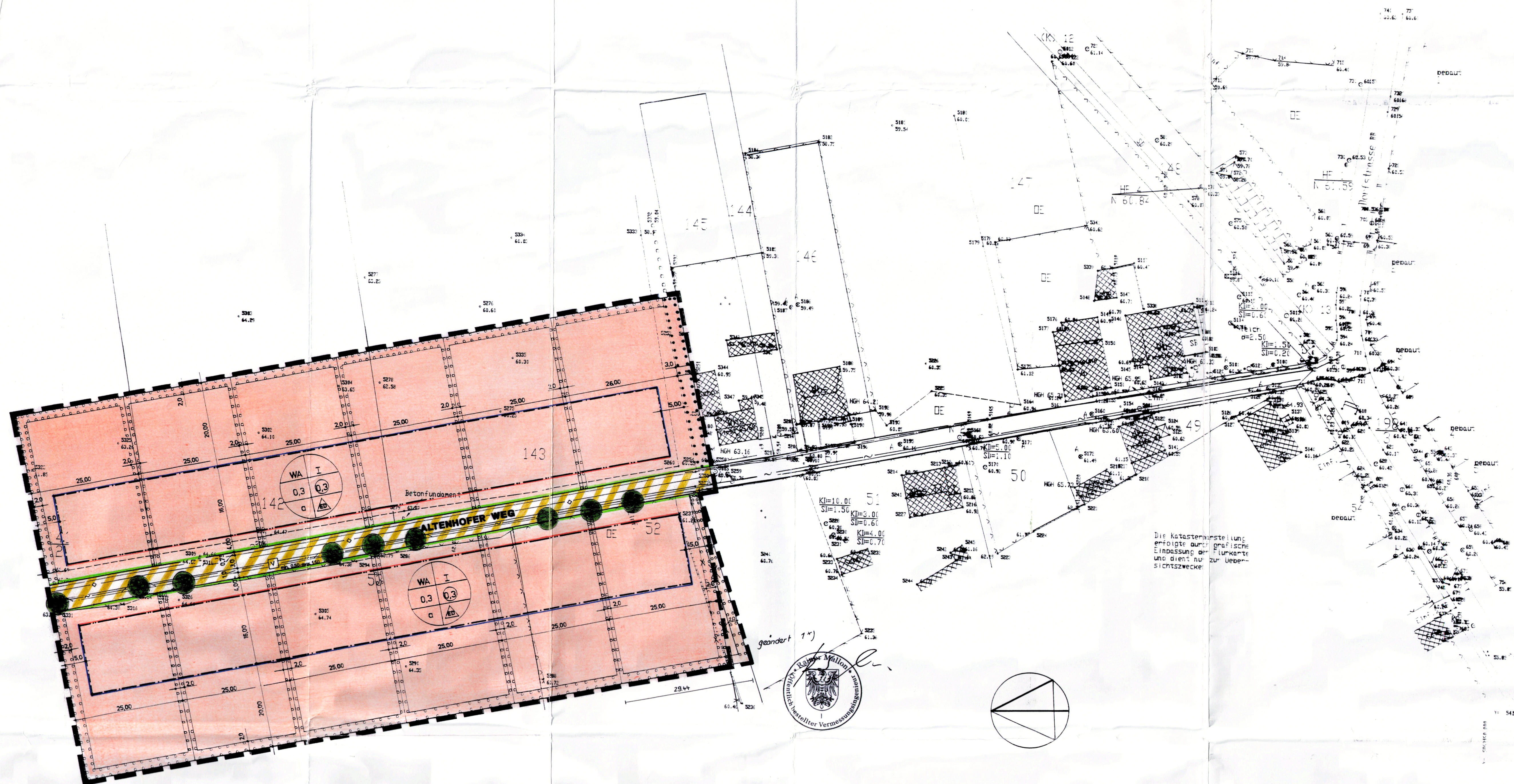


BEBAUUNGSPLAN 02/95 WOHNANLAGE AM ALTENHOFER WEG WERBELLIN



Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Wohnfläche ausnahmsweise zulässigen Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig sind.

2. Stellung der baulichen Anlagen/Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Nr. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 und 8 BldgBO)

- Die Gebäude sind so zu errichten, daß die Hauptfrontlinie parallel zur Straße verläuft.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind geneigte Dachformen zulässig, deren Dachneigung mindestens 25° bzw. max. 45° betragen.

3. Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 I. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind notwendige Garagen innerhalb der überbauten Grundstücksfläche und in seitlichen Abstandsflächen, nicht aber in den hinter der je richtungsweg Baugrenze liegenden nicht überbauten Grundstücksflächen, zulässig. Stellplätze in Form von befestigten Flächen können auch vor der Baulinie eingeordnet werden, wenn sie nicht überdacht sind.

4. Grünordnungsplan

Erhalt und Schutz der im Planteil ausgewiesenen 3 Heister sowie des vorh. Windschutzstreifens. Die als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind rechtzeitig und für die gesamte Bauzeit entsprechend den Anforderungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzentständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" gegenüber Schäden durch Erd- und Bauarbeiten zu schützen. Der Baumschutz erstreckt sich bei Großbäumen über den gesamten Wurzelbereich, d.h. d. d. die Fläche bis zur Krontraufe zuzüglich 1 m nach allen Seiten. (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 sowie § 178 BauGB)

Erhalt der wesentlichen Topographie des Geländes (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Der Oberboden ist gemäß Baugrunduntersuchung vor Beginn der Baumaßnahmen für die geplanten versiegelten Flächen zu bergen und für weitere Verwendung zu sichern. Bei Bodenarbeiten in der Vegetationsschicht ist die DIN 18915 "Bodenarbeiten" zu beachten. (§ 1 Abs. 5, Nr. 7 BauGB)

Versickerung der Dachentwässerung der Hochbauten sowie der begehbaren und fahrbaren Flächen im Plangebiet vor Ort über Mulden und Senken bzw. Auffangen und Nutzung über Zisternen. Die beiderseitig der Straße verlaufenden Mehrzweckstreifen sind wasserdurchlässig zu bauen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 16 und 20 BauGB)

Befestigung der Fahr- und Stellflächen auf den Parzellen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Splitt-, Rasenpflaster, Kiesbeläge oder wasserbedunde Decken. Befestigung der Erschließungswege durch Pflaster in einer Breite von 3,0 m. Die Randflächen werden als Rasenflächen und zum Teil als Rasenpflaster ausgebildet. Die Errichtung gesonderter Stellflächen im Straßenraum sind auszuschließen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 16 und 20 BauGB)

Einriedung der Parzellenvorderecke mit dorfgerichtetem Material (Holz, Holzkompositionen) in ortstypischer Form. Sockel sind nicht zulässig. Einriedung der rückwärtigen Gartengärten in Maschenzaun ist erlaubt. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 und § 178 BauGB)

Anlage eines 4,0 m breiten Streifens aus Sträuchern und Sukzessionsflächen innerhalb der zur offenen Landschaft liegenden Parzellengrenzen (Pflanzenbindung) (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 und § 178 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen. Je 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaumhochstamm alter Sorten zu pflanzen. (Pflanzenbindung) (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 und § 178 BauGB)

Ergänzung der Abpflanzung der Parzellengrenzen zur offenen Landschaft mit Heister: Innere Parzelle 3 Stck./pro Parz. Eckparzelle 6 Stck./pro Parz. (Pflanzenbindung) (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 und § 178 BauGB)

Vertikalbegrenzung für 25 % der Wandflächen der Einfamilienhäuser. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 und § 178 BauGB)

Die 0,5 bis 1,0 m breiten Grünstreifen zwischen befestigter Verkehrsfläche und privaten Vorgärten sind im Abstand von 10 m mit Stieleichen-Hochstämmen (STU 12/14 cm) zu pflanzen. In Ein- und Ausfahrtsbereichen kann der Pflanzabstand um beidseitig 2 m variieren. Alternativ zu den Stieleichen ist bei Gewährleistung einer Nutzung auch die Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen in lokalen Sorten. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Pflanzung von 10 Stck. Straßenbäumen als Ersatzmaßnahme in der Dorfstraße der Ortslage Werbellin. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Die im GOP und entlang des Altenhofer Weges vorgesehenen Hochstammplantagen sind kontinuierlich auf ein Lichttraumprofil von 4,5 m aufzubauen, gleichfalls sind die Bäume im Zuge der Pflege auf einen durchgängigen Leittrieb zu schneiden. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Pflanzung von 1400 m² Sträuchern und 10 Stck. Bäumen als Ersatzpflanzung am Joachimsthaler-Weg zwischen Friedhof (Ortslage) und Kreuzung mit dem Altenhofer Weg. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Bei den Maßnahmen der Grünordnung sind einheimische Strauch- und Baumarten zu verwenden. (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Der Abschluss der Pflanzarbeiten muß spätestens in der Vegetationsperiode nach Baumaßnahme erfolgen. Die Pflege der Maßnahmen der Grünordnung ist zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

1*) Geändert gemäß Beschluß vom 28.08.91 bezüglich der Lage der Verfahrensgebietsgrenzen (Grenze zwischen dem Grundstück Gemarkung Werbellin, Flurstück 52 und dem Grundstück Gemarkung Werbellin, Flurstück 51)

Eberswalde, den 05.09.1997

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Geschossflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

TH 6,0 m über befestigter Straße.

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

a Eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (Es wird eine maximale Gebäudehöhe von maximal 30 m festgelegt.)

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche: 3,0 m breiter Fahrstreifen 0,75 m bzw. 1,0 m breiter Mehrzweckstreifen

Straßenbegrenzungslinie

V Verkehrsgrün

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

L Die überplante Fläche befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin (Großschutzgebiet des Landes Brandenburg)

Umgrenzung von Flächen mit Bedeutung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung Bäume

Anpflanzen Bäume

Erhaltung Strauchgruppen

Sonstige Planzeichen

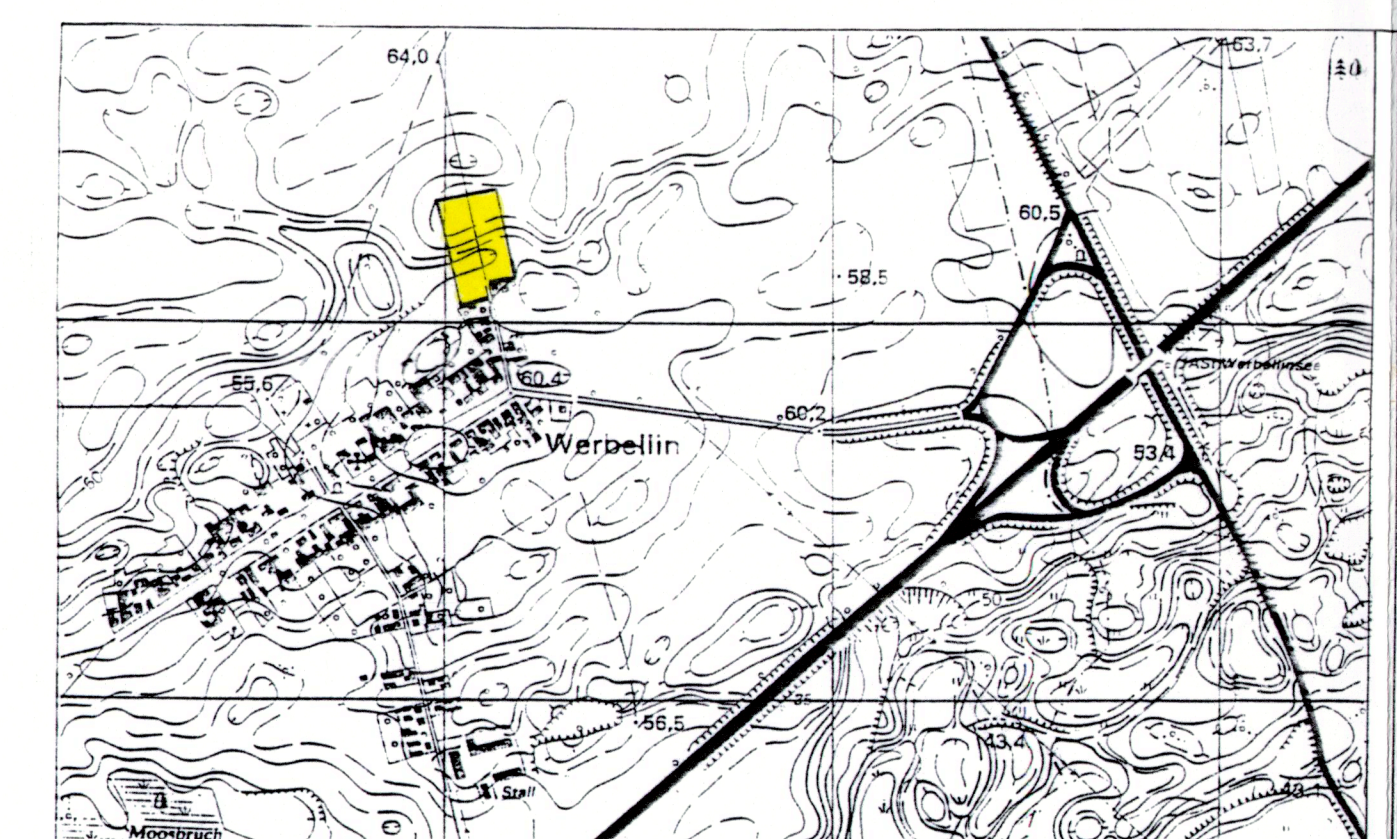
Neue Grundstücksgrenzen

Nachrichtlich übernommene Bestandsangaben

Trinkwasserleitung Folgende Flurstücke (bzw.) wurden überplant:

Abwasserleitung Gemarkung Werbellin, Flur 1.

— — — Trafo / Niederspannungskabel	Flurstücke	52	1.720 m ²
		53	4.280 m ²
		61	916 m ²
— — — Regenwasser		141/2	960 m ²
		142	2.240 m ²
		143	2.920 m ²
			13.036 m ²



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Werbellin, den 28.08.96 Unterschrift: J. Sch. u.

2. Die von der Planung bereitgestellten Unterlagen sind mit Schreiben vom 21.11.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefunden worden.

Werbellin, den 28.08.96 Unterschrift: J. Sch. u.

3. Die Gemeindevertretung hat am 28.08.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Realisierung bestimmt.

Werbellin, den 28.08.96 Unterschrift: J. Sch. u.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.11.95 bis zum 28.11.95 während folgender Zeiten: Mo - Do, 10.00 - 12.00, 15.00 - 18.00

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Ausstellungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.11.95 in der Zeit vom 21.11.95 bis zum 20.11.95 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werbellin, den 28.08.96 Unterschrift: J. Sch. u.

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.11.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Werbellin, den 28.08.96 Unterschrift: J. Sch. u.

6. Der katastralmäßige Bestand und die geographische Endgenauigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eberswalde, den 22.09.96 Unterschrift: J. Sch. u.

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.11.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.11.95 gebilligt.

Werbellin, den 28.08.96 Unterschrift: J. Sch. u.

8. Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.11.95 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Werbellin, den 28.08.96 Unterschrift: J. Sch. u.

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.11.95 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.11.95 bestätigt.

Werbellin, den 28.08.96 Unterschrift: J. Sch. u.

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgeführt.

Werbellin, den 28.08.96 Unterschrift: J. Sch. u.

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.11.95 in Werbellin bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.11.95 in Kraft getreten.

Werbellin, den 28.08.96 Unterschrift: J. Sch. u.

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.11.95 in Werbellin bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.11.95 in Kraft getreten.

Werbellin, den 28.08.96 Unterschrift: J. Sch. u.

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.11.95 in Werbellin bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.11.95 in Kraft getreten.

Werbellin, den 28.08.96 Unterschrift: J. Sch. u.

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.11.95 in Werbellin bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.11.95 in Kraft getreten.

Werbellin, den 28.08.96 Unterschrift: J. Sch. u.

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.11.95 in Werbellin bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.11.95 in Kraft getreten.

Werbellin, den 28.08.96 Unterschrift: J. Sch. u.