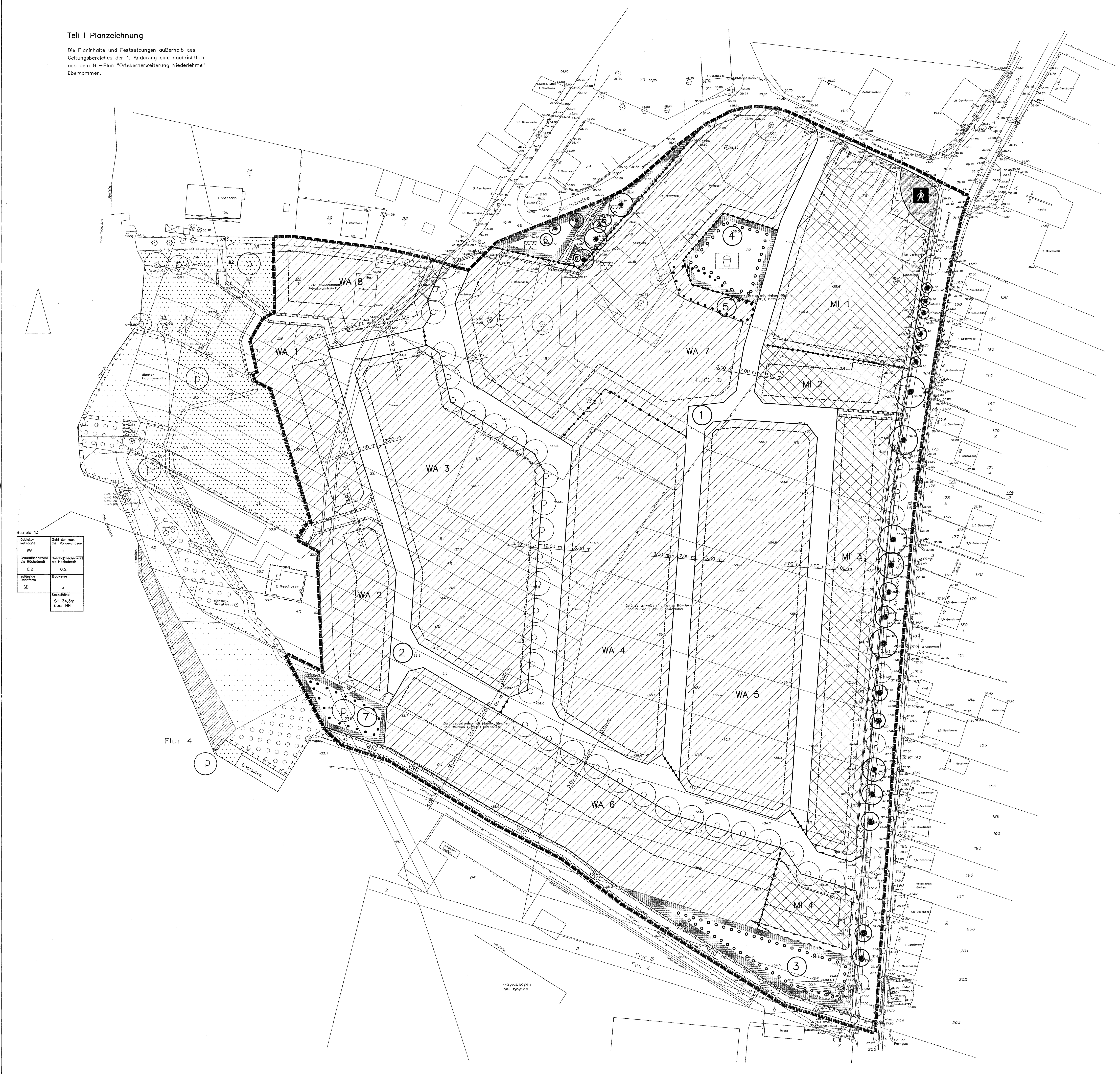
B – Plan "Ortskernerweiterung Niederlehme" – 1. Änderung

Teil I Planzeichnung

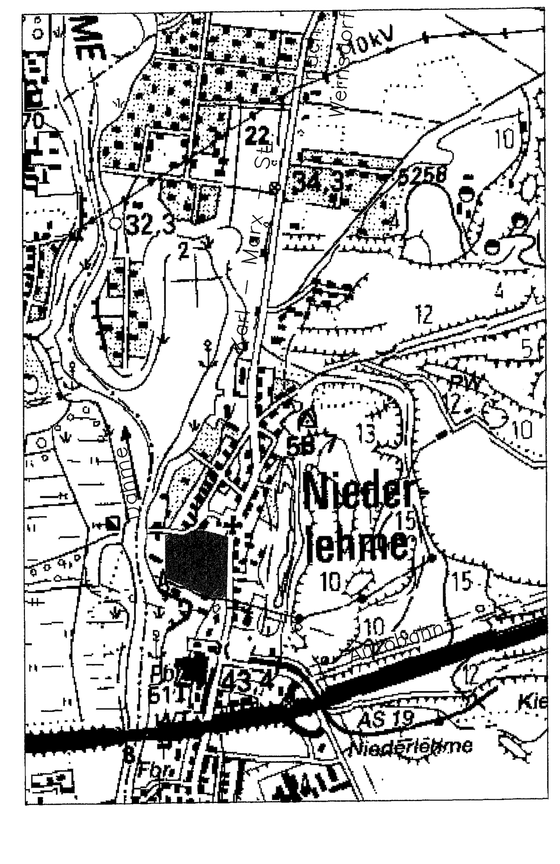
Die Planinhalte und Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung sind nachrichtlich aus dem B –Plan "Ortskernerweiterung Niederlehme" übernommen.



Baufeld 13

Gebietskategorie	Zahl der max. zul. Vollgeschosse
WA	I
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,2	0,2
zulässige Dachform	Bauweise
SD	o
	Sockelhöhe
	SH 34,3m über HN

Übersichtsplan



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990

Planzeichenverordnung– Verordnung ber die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 12. März 1987 (zuletzt geändert durch G v. 18.8.1997)

Brandenburgisches Gesetz ber 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)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Januar 1998

Teil II Festsetzungen

II.I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugebiet (Par.9 (1) Nr.1 BauGB)

1.1 WA: Allgemeines Wohngebiet (Par. 4 BauNVO)
Ausnahmsweise sind zulässig: –Betriebe des Beherbergungsgewerbes
–sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
–Anlagen für die Verwaltung

1.2 MI: Mischgebiet (Par. 6 BauNVO)
Vergnügungsstätten im Sinne des Par. 4a Abs.3 Nr. 2 sind nicht zulässig.
Einzelhandelsbetriebe sind bis maximal 700 qm Verkaufsfläche zulässig.
Die räumliche und organisatorissche oder betriebliche Zusammenfassung mehrerer kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe (Agglomeration) ist bis maximal 700 qm Verkaufsfläche zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (Par. 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen / Baulinien festgelegt. Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
Nebenanlagen im Sinne des Par.14 BauNVO sind im WA1–5, WA7–8 und MI1–4 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im WA6 sind Nebenanlagen im Sinne des Par. 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II.II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (siehe Tab.8, Spalte4 der DIN 4109 vom November 1990) sind so zu planen, daß innerhalb der Aufenthaltsräume ein Mittelungspegel von 25–30db(A) (siehe Tab.6, Zeile 2 der VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") nachts nicht überschritten wird.
Als maßgeblicher Außenlärmpegel wird festgesetzt:
WA1 – 54dB(A), WA2 – 55dB(A), WA3 – 55dB(A), WA4 – 56dB(A),
WA5 – 57dB(A), WA6 – 58dB(A), WA7 – 55dB(A), WA8 – 54dB(A),
MI1 – 57dB(A), MI2 – 58dB(A), MI3 – 59dB(A), MI4 – 59dB(A)

II.III Grünordnerische Festsetzungen

1. Allgemeine Festsetzungen
Alle Garagen, Pergolen und Carports sind mit Schling– und Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen (Par. 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
Zäune sind mit Hecken aus Laubgehölzen zu hinterpflanzen (Par. 9 (1) Nr. 25a BauGB).
Dächer mit einer Neigung unter 10grd sind extensiv zu begrünen (Par. 9 (1) Nr. 25a BauGB).

2. Verkehrsflächen, Stellplätze
An den zeichnerisch gekennzeichneten Standorten sind großkronige Laubbäume zu pflanzen. Je 10 lfm ist 1 Baum zu pflanzen, eine Verschiebung am jeweiligen Standort um 3 m ist zulässig. Um den Stammfuß ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 qm anzulegen und zu begrünen (Par. 9 (1) Nr. 25a BauGB).
In den zeichnerisch gekennzeichneten Verkehrsflächen 1 und 2 sind pro 40 lfm mindestens 3 großkronige Laubbäume zu pflanzen (Par. 9 (1) Nr. 25a BauGB).
Stellplätze, Fuß– und Radwege sind in luft– und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (Par. 9 (1) Nr. 20 BauGB).

3. Private Grundstücksflächen
Je angefangene 150 qm der privaten Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume können auf das Maß der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden (Par. 9 (1) Nr. 25a BauGB).
Baumpflanzungen in dem WA 6 müssen Mindestabstände zur nördlichen Außenkante des Geh–, Fahr– und Leitungsrechtes aufweisen.
Mindestabstand für großkronige Bäume 6 m,
Mindestabstand für kleinkronige Bäume 1 m

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Par. 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die zeichnerisch gekennzeichnete Fläche 3 ist flächig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Par. 9 (1) Nr. 25a BauGB). Baumpflanzungen müssen Mindestabstände zur nördlichen Außenkante des Geh–, Fahr– und Leitungsrechtes aufweisen.
Mindestabstand für großkronige Bäume 6 m,
Mindestabstand für kleinkronige Bäume 1 m
Auf der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche 4 sind mindestens 5 Laubbäume und mindestens 100 qm Sträucher zu pflanzen (Par. 9 (1) Nr. 25a BauGB).
Die Lärmschutzwand ist beidseitig vollständig mit Schling– oder Kletterpflanzen zu begrünen (Par. 9 (1) Nr. 25a BauGB).

5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Par. 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Auf der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche 5 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen (Par. 9 (1) Nr. 25b BauGB).

Auf der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche 6 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen (Par. 9 (1) Nr. 25b BauGB).

Auf der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche 7 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, auf Nach– oder Ergänzungspflanzungen ist zugunsten der natürlichen Sukzession zu verzichten (Par. 9 (1) Nr. 25b BauGB).

Planzeichenlegende

1. Überbaubare Grundstücksfläche
(Par.9 (1) Nr.2 BauGB, Par.23 BauNVO)

Baugrenze
Baulinie

2. Verkehrsfläche
(Par.9 (1) Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich

3. Grünflächen
(Par.22 (2) BauNVO)

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

öffentliche Grünfläche (mit Pflanzbindungen)

private Grünfläche

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes – Immissionsschutzgesetzes
(Par. 9 (1) Nr.24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für hochabsorbierende (–8dB) Schallschutzwand, Höhe H=2.50m (max. H = 40.00m über DHHN92)

5. Abgrenzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

6. Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(Par. 9 (1) Nr.21)

Umgrenzung von Flächen
Geh– und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger

VNG – Umgrenzung von Flächen
Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zugunsten der Verbundnetz Gas AG (VNG)

7. Bauweise
(Par.9 (1) Nr.2 BauGB)

o – offene Bauweise (Par.22(2) BauNVO)
ED – nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig
g – geschlossene Bauweise (Par.22(3) BauNVO)

8. Dachformen

SD – Satteldach
WD – Walmdach
KWD – Krüppelwalmdach

9. Nutzungsschablonen

WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA8

Gebietskategorie	Zahl der max. zul. Vollgeschosse
WA	I
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise
0,3	o
zulässige Dachform	zulässige Haustypen
SD, WD, KWD	ED

MI1

Gebietskategorie	Zahl der max. zul. Vollgeschosse
MI	II
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,6	1,2
zulässige Dachform	Bauweise
SD, WD, KWD	g

WA7

Gebietskategorie	Zahl der max. zul. Vollgeschosse
WA	II
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,4	0,8
zulässige Dachform	Bauweise
SD, WD, KWD	o

MI2, MI3, MI4

Gebietskategorie	Zahl der max. zul. Vollgeschosse
MI	II
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,4	0,8
zulässige Dachform	Bauweise
SD, WD, KWD	o

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(Par.9 (1) Nr.25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplanzungen

zu pflanzender Baum

11. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(Par.9 (1) Nr.25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

zu erhaltender Baum

12. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Par.9 (7) BauGB)

3.00 – Maßangaben in Metern

6 – Nummer der in den textlichen Festsetzungen benannten Flächen

13. Nachrichtliche Übernahmen

W – Hauptwanderweg

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat zu ihrer Sitzung am 27.07.2000 beschlossen, den rechtskräftigen B – Plan "Ortskernerweiterung Niederlehme" zu ändern.
Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach Par. 13 BauGB.

Amtsdirektor Bürgermeister

2. Die Bekanntmachung der Aufstellung der Änderung ist im Amtsblatt Nr. 122 vom 27.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Amtsdirektor Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte durch Einwohnerversammlung am 13.12.2000. Die Bekanntmachung erfolgte durch Aushang in den Bekanntmachungskästen ab 29.11.2000 sowie durch Mitteilung in der Tagespresse.

Amtsdirektor Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.11.2000 den Beschluß zur Billigung und Offenlage für die Änderung des B – Plans "Ortskernerweiterung Niederlehme" gefaßt.

Amtsdirektor Bürgermeister

5. Der Entwurf der Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.01.2001 bis 09.02.2001 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.12.2000 im Amtsblatt Nr. 130 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Amtsdirektor Bürgermeister

6. Die von der geänderten Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.12.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Amtsdirektor Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.05.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Amtsdirektor Bürgermeister

8. Der Entwurf der Änderung ist nach Offenlage geändert worden.
Der geänderte Entwurf der Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.07.2001 bis 17.07.2001 erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen zu den geänderten Planteilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ist ab 22.06.2001 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen bekannt gemacht worden.

Amtsdirektor Bürgermeister

9. Die von der geänderten Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.06.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Amtsdirektor Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung hat die Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.09.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Amtsdirektor Bürgermeister

11. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

OBVI

12. Die Änderung des B – Plans "Ortskernerweiterung Niederlehme" bestehend aus der Planzeichnung und Text (Teil I und II) wurde am 20.09.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Amtsdirektor Bürgermeister

13. Der B – Plan "Ortskernerweiterung Niederlehme" wurde der Genehmigungsbehörde angezeigt. Mit Schreiben vom 22.11.2001 wurde durch die Genehmigungsbehörde erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

KW'h, d. 04.12.2001

Amtsdirektor Bürgermeister

14. Die Genehmigungsbehörde hat mit Schreiben vom .... erklärt, daß der B – Plan bei Erfüllung der erteilten Maßgaben Rechtsvorschriften nicht verletzt. Die Gemeindevertretung hat am .... den Beitrittsbeschluß gefaßt.

Amtsdirektor Bürgermeister

15. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

KW'h, d. 04.12.01

Amtsdirektor Bürgermeister

16. 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 ...20. Dezember 2001 im Amtsblatt Nr. 157 .... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) – bei Bekanntmachung durch Aushang: ~~in der Zeit vom~~ am: 17.12.2001 ...... ~~bis zum~~ .... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..20. Dezember 2001..... in Kraft getreten.

Amtsdirektor Bürgermeister

40

Bebauungsplan "Ortskernerweiterung Niederlehme" 1. Änderung		
Auftraggeber Gemeinde Niederlehme Karl – Marx – Str. 31 15751 Niederlehme		Stadtplanung C. Bley, Arch. f. Stadtplanung Bahnhofstr. 23 15711 Königs Wusterhausen
Grünordnung Ahner / Brehm Tiergartenstr. 10c 15711 Königs Wusterhausen		Vermessung Vermessungsbüro Schlächter / Schmidt Seestr. 1 15751 Niederlehme
M 1 : 500	Höhensystem DHHN 92 Planfassung f. d. Genehmigung	Satzung 24.10.2000 / 12.04.2001 / 17.08.2001

D:\spirit\st9\dc6\neuerordner\bplan–01.000.dc6