



GEMEINDE NIEDERLEHME

Flur 6

KREIS KÖNIGS WUSTERHAUSEN

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde hat am 23.6.94 die Aufstellung eines V+E Plans für den Bereich Malzahnplatz beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 24.6.94.

Königs Wusterhausen, den 11.01.96
Der Amtsdirektor, Siegel

Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 24a Abs. 1 Nr. 1 BauGB am 29.6.94 erfolgt.

Königs Wusterhausen, den 11.01.96
Der Amtsdirektor, Siegel

Die vom V+E Plan berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.10.94 und 3.1.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Königs Wusterhausen, den 11.01.96
Der Amtsdirektor, Siegel

Die vom GOP berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.3.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Königs Wusterhausen, den 11.01.96
Der Amtsdirektor, Siegel

Die Gemeindevertretung hat am 22.9.94 dem Entwurf des V + E Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Königs Wusterhausen, den 11.01.96
Der Amtsdirektor, Siegel

Der Entwurf des V + E Planes mit Begründung hat in der Zeit vom 18.10.94 bis 21.11.94 während folgender Zeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.9.94 bis 24.10.94 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Königs Wusterhausen, den 11.01.96
Der Amtsdirektor, Siegel

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 16.2.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Königs Wusterhausen, den 11.01.96
Der Amtsdirektor, Siegel

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.90. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des V + E Plans dem Stand von 1972/73.

Ziegenhals, den 23.10.95
Vermessungsbüro, Siegel

Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB den V + E Plan mit integriertem Grünordnungsplan am 11.01.96 zur Satzung beschlossen.

Königs Wusterhausen, den 11.01.96
Der Amtsdirektor, Siegel

Der V + E Plan mit integriertem Grünordnungsplan ist nach § 11 BauGB mit Verfügung vom 15.09.96 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt worden.

Königs Wusterhausen, den 11.01.96
Der Amtsdirektor, Siegel

Die Nebenbestimmungen zur Genehmigung wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.01.96 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.01.96 Aktenzeichen bestätigt.

Königs Wusterhausen, den 11.01.96
Der Amtsdirektor, Siegel

Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den V + E Plan 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 in der Zeit vom 11.01.96 bis zum 11.01.96 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auch die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.03.96 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den 11.01.96
Der Amtsdirektor, Siegel

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan

"MALZANPLATZ"

ENTWURF

Die Plansetzung bestehend aus der Planzeichnung und Text (Teil I u. II) wird hiermit ausgefertigt.

Vorhabenträger:
BKB-Baoträger GmbH
Dianaweg 1
03130 Spremberg
Tel. 03563/39090, Fax 390920

Planverfasser:
Architekten
Heidacker
Schulstr. 7
65474 Bischofsheim
Tel. 06144/42045, Fax 41793

Datum: 29.8.94
GOP eingearbeitet 22.09.95

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GRENZEN

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 1 (1) BauGB

- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- 0,8 Geschosflächenzahl § 16 BauNVO
- II Anzahl der Vollgeschosse zwingend § 16 BauNVO
- I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO

FLÄCHEN UND SONSTIGE PLANZEICHEN

- Verkehrsfläche, § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Platz
- Anliegerstraße
- Parkplatz für das geplante Projekt: Markt, Läden, Wohnungen
- Ein- und Ausfahrt
- Private Grünfläche, § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Anpflanzungen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauGB
Gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sind Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes in der Erdgeschosszone des Baugebietes allgemein zulässig.
Nach § 1 (9) BauNVO sind nur Läden bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 650 qm zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 2.1 Für das Baugebiet werden - gemäß § 17 (1) BauNVO - die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) wie folgt festgelegt:
Gebietsbezeichnung GRZ GFZ
WA0,4.....0,8

Zeichenerklärung GOP

- Genze des räumlichen Geltungsbereiches des V- und E-Planes
- Grünflächen - Anpflanzen von Sträuchern zur Parkplatzbegrünung (textliche Festsetzungen Punkt 2.2)
- Grünflächen - Schutz- und Gestaltungsgrün (textliche Festsetzungen Punkt 4)
- Dachbegrünung (textliche Festsetzungen Punkt 3)
- Erhalt von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen (textliche Festsetzungen Punkt 1 und 2.1)

Textliche Festsetzungen GOP

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a) und 25b) BauGB werden folgende Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächenplanung getroffen:

- ### Vermeidung und Minderung von Eingriffen
- Die in der Planzeichnung erfaßte Steileiche soll erhalten und in die Parkplatzbegrünung einbezogen werden.
 - Die erforderliche Beseitigung von Gehölzen soll außerhalb der gemäß § 34 Abs. 1 BbgNatSchG festgelegten Zeit (1. März bis 30. September) erfolgen, um Nist-, Brut- und Lebensstätten zu schonen.
 - Die Gehwege, Stellflächen für Kfz. sowie der Zufahrtsbereich zu den Stellplätzen sind nicht fest zu versiegeln, sondern sollen wasserdurchlässige Beläge (z.B. Verbundpflaster mit Drainagen) erhalten. Dazu sind verbindliche Festlegungen im Erschließungsvertrag zu treffen.
 - Das auf den Gebäude- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, bzw. im Straßenseitenraum zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in die Abwasserkanalisation ist nur für die Ableitung von überschüssigem Wasser bei starken Niederschlagsereignissen vorzusehen.
 - Bauaushub und mineralische Baustellenauffälle sind getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit das im Plangebiet nicht möglich ist, soll die Verwendung in anderen Geltungsbereichen städtebaulicher Pläne (Industriegebiet, Verbindungsstraße-Autobahnzubringer) angestrebt werden. Der Verbleib von Bodenaushub, seine Unbedenklichkeit hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen und die Herkunft fremder Böden sind nachweispflichtig.

Ausgleichsmaßnahmen/Freiflächengestaltung

- Pflanzung einer Baumreihe am Südrand der P.-Malzahn-Straße
Als Verkehrsgrün ist entlang des Südrandes der Malzahnstraße eine Reihe mit 10 Hainbuchen (*Carpinus betulus*) anzupflanzen.
- Anpflanzen von Gehölzen zur Gestaltung der Kfz.-Stellplätze
 - Zur Beschattung der Pkw-Stellplätze sind 13 Spitzahorn *Acer platanoides* anzupflanzen.
 - Zur Abgrenzung und Durchgrünung der Stellplätze sind Sträucher auf einer Gesamtfäche von 250 m² anzupflanzen. Die Artenauswahl soll nach Pflanzenliste (siehe 5.3) erfolgen.
- Dachbegrünung
Für das Flachdach des Einkaufsmarktes (ca. 750 m²) ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.
- Anlegen von gärtnerisch gestalteten Grünflächen für das Wohn- und Geschäftshaus
Die Randstreifen nördlich und westlich des geplanten Gebäudes sind gärtnerisch als Siedlungsgrün (Schutz- und Gestaltungsgrün) zu gestalten. Es sind dazu vorwiegend Sträucher, Bodendecker und Staudenpflanzen einzusetzen. Die Artenauswahl soll bei den Gehölzen zu 80 % entsprechend der Pflanzenliste erfolgen. Koniferen sollen nicht eingesetzt werden.

