

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wukrosch" der Gemeinde Senzig

Teil I: Planzeichnung



Teil II Textliche Festsetzungen

A. Textliche Bestimmungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1. Baubereich (§ 9 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB, § 1 BauNVO):
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Ausgeschlossen sind: Tankstellen, Gartenbaubetriebe
 Nebenanlagen gem. § 14(2) BauNVO sind im Baubereich zulässig

2. Zahl der Vollgeschosse/Höhenbegrenzung als Höchstgrenze, (§9 Abs.1 Pkt.1 BauGB, § 16 (4), 18, 20 (1) BauNVO: II (Vollgeschosse)

3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO dürfen außerhalb der Balkone, Wintergärten, Risalite und Eingangsüberdachungen können als untergeordnete Bauteile die Baugrenzen um max. 2,00 m überschreiten.

4. Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (§ 16, 17 BauNVO)

GRZ: 0,3 GFZ: 0,6
 Die zulässige Obergrenze für die GRZ darf gem. § 19 BauNVO um 50 v.H. durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden. Für Grundstücke der Reihenhäuser in den Baufeldern ist gem. § 17 (2) BauNVO eine maximale GRZ von 0,47 zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften nach BröBauO § 89 i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB

- Dachformen und Dachneigungen sind bei zusammengebauten Häusern (Doppelhäuser, Hausgruppen) einheitlich auszuführen.
- Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte müssen von den Giebeln mindestens 1,00m Abstand einhalten. Der Anschnitt des Gaubendaches an das Hauptdach hat mindestens 3 Ziegellängen unterhalb der Firstlinie zu erfolgen. Bei anderer Dachdeckung ist ein Abstand von mindestens 90 cm einzuhalten.
- Weiche Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- Dächer sind als Pultdächer oder höhenversetzte Pultdächer mit einer Neigung von 12° - 35° oder als Satteldächer bis zu einer Neigung von 45° auszuführen.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- - - Baugrenzen
- WA II Gebietskategorie Art d. baulichen Nutzung
- 0,3 0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl
- WA II Gebietskategorie Art d. baulichen Nutzung
- 0,3 0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl
- Verkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz
- Flächen für Nebenanlagen, (Garagen, Stellplätze, Carports) (Gerätehäuschen)
- Anzupflanzende Sträucher, Hecke
- Anzupflanzender Baum
- Fassadenbegrünung

C. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Allgemeine Festsetzungen

Baumpflanzungen sind an den gemäß Planzeichnung ausgewiesenen Standorten zu verankern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Eine Verschiebung am jeweiligen Standort um 2 m ist zulässig. Zu verwendende Pflanzqualitäten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB): Hochstämme 3 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern der Liste 5 zu unterpflanzen. In der Planzeichnung ausgewiesene Hecken sind mindestens 1,5 m breit mit 3 Sträuchern je lfd. m Höhe 60 - 80 cm anzupflanzen (§ 9 (1) Nr. 24a BauGB). Zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen haben nach den Artenlisten 1 und 2 zu erfolgen.

Blauaubige und panaschierte Sorten und Formen sind nicht zulässig. Mindestens 10 % der Fassadenflächen jedes Gebäudes sowie Pergolen und Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Liste 3 oder Spalierobst zu begrünen.

2. Verkehrsflächen, Stellplätze

Beläge von Geh- und Radfahrflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Kfz-Stellplätze sind unter Verwendung offener Beläge mit dränfähigem, mineralischem Unterbau herzustellen (§ 54 (3) und 4) BbgWG sowie § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

3. Öffentliche Grünflächen

Es ist ein Kinderspielplatz anzulegen. Für Baum- bzw. Strauchpflanzungen sind Pflanzen der Listen 1 und 2 zu wählen. Zu verwendende Pflanzqualitäten:
 - Bäume: Sol., 20-25 cm Stammumfang
 - Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

4. Einfriedungen

Zäune sind mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen der Listen 1b und 2 zu hinterpflanzen (Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm; 3 Stück je lfd. m) (§ 9 (1) Nr. 24a BauGB).

5. Pflanzlisten

Liste 1 - Bäume

Liste 1a - Bäume 1. Ordnung (meist höher als 20 m)

Acer platanoides (Ap)	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus (Aps)	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa (Ag)	Erle
Betula pendula (Bp)	Hänge-Birke
Fagus sylvatica (Fs)	Rotbuche
Fraxinus excelsior (Fe)	Gemeine Esche
Pinus sylvestris (Ps)	Gemeine Kiefer
Populus tremula (Pt)	Zitter-Pappel, Espe
Prunus avium (Pa)	Vogel-, Süß-Kirsche
Quercus petraea (Qp)	Trauben-Eiche
Quercus robur (Qr)	Stiel-Eiche
Salix alba (Sxa)	Silber-Weide
Salix alba 'Tristis' (Sxs)	Trauer-Weide
Tilia cordata (Tc)	Winter-Linde
Tilia platyphyllos (Tp)	Sommer-Linde
Ulmus glabra (Ug)	Berg-Ulme
Ulmus laevis (Ul)	Flatter-Ulme
Ulmus minor (Um)	Feld-Ulme

Liste 1b - Bäume 2. Ordnung (selten höher als 15 m)

Acer campestre (Ac)	Feld-Ahorn
Carpinus betulus (Cb)	Hainbuche
Malus sylvestris (Ms)	Wild-Apfel, Holz-Apfel
Mespilus germanica (Mg)	Deutsche Mispel
Prunus padus (Pp)	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyramidalis (Py)	Wild-Birne
Sorbus aucuparia (Sa)	Eberesche, Vogelbeere

Liste 2 - Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweifloriger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pflaumenhütchen

Frangula alnus	Frangula
Genista germanica	Deutscher Ginster
Genista pilosa	Haar - Ginster
Genista tinctoria	Färber - Ginster
Juniperus communis	Wacholder
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Ononis spinosa	Dorniger Hauhechel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier - Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds - Rose
Rosa corymbifera	Hecken - Rose
Rosa rubiginosa	Wein - Rose
Rosa tomentosa	Filz - Rose
Rubus caesius	Kratzbeere

Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal - Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Thymus pulegioides	Gemeiner Thymian
Thymus serpyllum	Sand - Thymian
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Liste 3 - Schling-, und Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis spec.	Waldreben - Arten
Hedera helix	Efeu
Jasminum nudiflorum	Echter Jasmin
Lonicera caprifolium	Jelängerjeliener
Lonicera periclymenum	Wald - Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
"Engelmannii"	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Schling - Knötchen
"Veitchii"	Kletterrosen
Polygonum aubertii	Echter Jasmin
Rosa spec.	Jelängerjeliener
Solanum dulcamare	Wald - Geißblatt
Vitis vinifera	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blaueregen

Liste 4 - Obstgehölze

Armeniaca vulgaris (Av)	Aprikose
Cydonia oblonga (Co)	Echte Quitte
Juglans regia (Jr)	Walnuß
Malus domestica i.S. (Md)	Kultur-Apfel
Mespilus germanica (Mg)	Deutsche Mispel
Sorbus domestica (Sd)	Edelbare Eberesche
Persica vulgaris (Pv)	Pfirsich
Prunus avium (Pa)	Vogel-, Süß-Kirsche
Prunus cerasifera (Pcf)	Kirschpflaume
Prunus cerasus (Pc)	Sauer-Kirsche
Prunus domestica (Pd)	Pflaume
Pyrus communis i.S. (Pyc)	Kulturbirne

Liste 5 - Bodendecker

Festuca gautieri	Bärenfellschwengel
Festuca ovina	Storchschwengel
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Hedera helix arborescens	Strauch-Efeu
Hypericum calycinum	Johanniskraut (Rose von Sharon)
Polygonum affine	Knötchen
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün
Waldsteinia geoides	Golderdbeere

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat zu ihrer Sitzung am 16.02.1998 beschlossen, den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan "Wukrosch" zu ändern.
 Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

2. Die Begründung der Aufstellung der 1. Änderung ist durch 16.02.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.

3. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16.02.1998 den Vorhabenbeschluss und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wukrosch" gefaßt.

4. Die Vorhabenbezogenen B-Pläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.02.1998 bis 13.05.98 während folgender Zeiten ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Die von der geänderten Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.04.98 aufgefunden worden. Der vorhabenbezogene B-Plan mit integriertem GOR, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II) wurde am 14.12.98 als Satzungsbeschluss beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

6. Die Gemeindevertretung hat die Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.05.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. 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.

8. Die überbaubaren neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

9. Die Gemeindevertretung hat am 14.12.98 den Satzungsbeschluss vom 22.06.1998 aufgehoben. Der vorhabenbezogene B-Plan mit integriertem GOR, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II) wurde am 14.12.98 als Satzungsbeschluss beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

10. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) mit den textlichen Festsetzungen (Teil II) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.06.98 mit 14.12.98 als Satzungsbeschluss beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

11. Die Plansetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) wird hiermit ausgeteilt.

12. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen B-Planes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 24.02.1999 im Amtsblatt vom 14.12.98 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsprüfungen (§24 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gem. § 24 Abs. 2 BauGB in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, d. 16.02.1998
 Unterschrift: [Signature]
 Amtsdirektorin

Königs Wusterhausen, d. 16.02.1998
 Unterschrift: [Signature]
 Bürgermeister

Cottbus, d. 24.02.1999
 Unterschrift: [Signature]
 Bürgermeister

SATZUNG
 1. Änderung
 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wukrosch" Senzig
 Auf der Grundlage des Par. 12 BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil 1, Nr. 61 (ausgegeben zu Bonn am 03. September 1997). Zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 sowie auf der Grundlage der BbgBO vom 01.06.1994, geändert durch das Gesetz zur Änderung der BbgBO vom 18.12.1997 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung die

Satzung
 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet Senzig "Wukrosch" bestehend aus den Planzeichnungen (Teil I) und den textlichen Bestimmungen (Teil II), erlassen.

Teil I Planzeichnung M 1:500
 Teil II Textliche Festsetzungen
 A Textliche Bestimmungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 B Textliche Bestimmungen zur Grünordnung

EINGEGANGEN
 - 7. JAN 1999
 W. Benfante - Stadtekt
 730 Z E V E N, Bäckerstraße 24

AHNER / BREHM
 Ingenieur- und Sachverständigenbüro
 Bäume, Landschafts- und Freizeitanlagen
 Tiergartenstraße 10 C Tel: 03375 / 292 181
 15711 Königs Wusterhausen Fax: 03375 / 292 184

Gemeinde Senzig

Projektbezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wukrosch" Gemeinde Senzig

Planbezeichnung: bearbeitet: Bre / Shö / FES / Bley
 gezeichnet: FES / SFri
 Datum: 24.09.97 Maßstab: 1 : 500
 Plannummer: Wuk BP
 Planformat: 900 x 560

geändert: 28.10.97/08.12.97/06.02.98
 geändert: 28.05.98/14.12.98
 Datum: \GOP\GOP_BP

Unterschrift: _____