Gemeinde Senzig

Vorhaben– und Erschließungsplan mit integrierter Grünordnung

"Schiedeholz I"

Legende
(Planzeichen nach der PLANZV 90)

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

Baugrenze

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

V — verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche incl. Besucherstellplätze)

Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein– und Ausfahrt

3. Hauptver– und –entsorgungsleitungen
(§ 5 Abs.2 Nr.4 u. Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB)

unterirdische Leitungen

4. Geltungsbereichsgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

5. Abgrenzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

Umgrenzung der mit Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

7. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen i.S. des Bundes – Immissions–schutzgesetzes
(§ 9(1)Nr.24 BauGB)

I — Lärmschutzwall, Höhe H=2,50m (max. H=35,79 über HN)

II — Schallschutzwände, überlappende Anordnung zur Sicherung des Geh–und Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit

8. Nutzungsschablone

Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet	Bauweise o offene Bauweise
zulässige Hausformen	
ED Einzel – und Doppelhäuser	zulässige Dachform
D Doppelhäuser	SD Satteldach, WD Walmdach
max. zul. Grundflächenzahl	max. zul. Geschoßflächenzahl

zu erhaltener Baum

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr.25b BauGB)
Die Gehölze auf dem Streifen sind zu erhalten. Der Streifen ist flächig mit Arten der Listen 1b und 2 zu bepflanzen. Pflanzdichte für Bäume 1 St. je 6qm, für Sträucher 1 St. je 2qm.

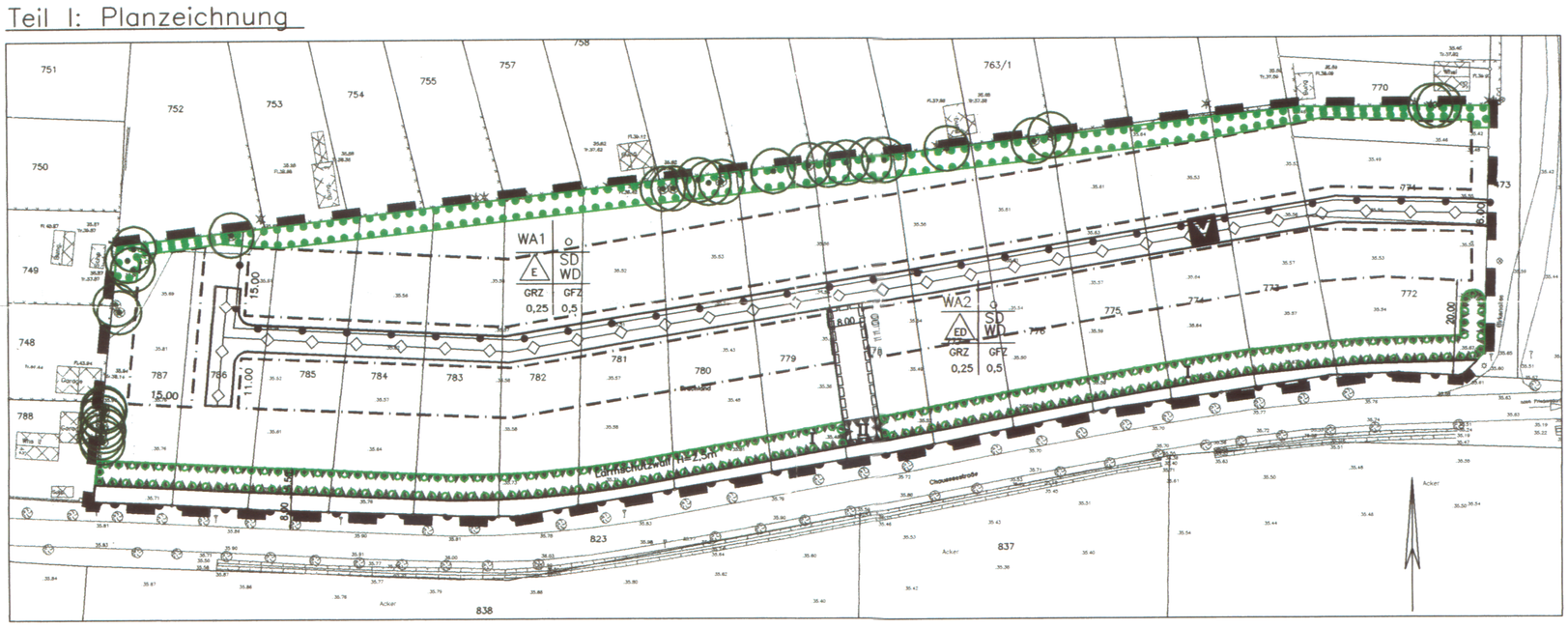
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr.25a BauGB)
Die Flächen sind mit Arten der Listen 1b und 2 nach dem Pflanzschema zu bepflanzen. Pro Grundstück sind mindestens 3 Arten der Liste 1b sowie mindestens 6 Arten der Liste 2 (diese in annähernd gleichen Mengenanteilen) zu pflanzen.

PFLANZSCHEMA (1.50m × 1.10m, 5.50m)

S	S	S	S	S	S	S	S
S	KL	S	S	S	KL	S	S
S	S	S	S	S	S	S	S
S	S	S	KL	S	S	S	KL
S	S	S	S	S	S	S	S

KL Kleinkroniger Laubbaum (Liste 1b)
S Strauch (Liste 2)

Teil I: Planzeichnung



Teil II: Textliche Festsetzungen

Textliche Bestimmungen zur Grünordnung

1. Allgemeine Festsetzungen
Der ausgewiesene Baumbestand im Plangebiet ist zu erhalten und zu schützen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).
Garagen, Pergolen und Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Liste 3 oder Spalierobst zu begrünen. Der zu begrünende Fassadenanteil bei Garagen beträgt 20 % (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
Zäune sind mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

2. Verkehrsflächen
Beläge von Kfz-Stellplätzen, Geh- und Radfahrflächen sind versickerungsfähig herzustellen (§ 54 (3) und (4) BbgWG sowie § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

3. Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Je angefangene 300 m² der nicht überbaubaren und nicht nach § 9 (1) Nr. 25a oder b BauGB festgesetzten Grundstücksflächen (Bepflanzung Lärmschutzwall bzw. Gehölzstreifen im Norden) ist ein Laubbaum aus den Pflanzlisten 1 oder 4 zu pflanzen; die nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäumen können hierbei berücksichtigt werden.
Zuwegungen und befestigte Flächen sind versickerungsfähig herzustellen (§ 54 (3) und (4) BbgWG sowie § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

4. Pflanzlisten
Liste 1 - heimische 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
Tilia cordata	(Tc)	Winter-Linde
Tilia plathyphyllos	(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
Prunus padus	(Pp)	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraster	(Pyp)	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	(Sa)	Eberesche, Vogelbeere

Liste 2 - heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fructiosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Liste 3 - Schling- und Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis spec.	Waldreben-Arten
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Jasminum nudiflorum	Echter Jasmin
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera periclymenum	Wald - Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Rosa spec.	Kletterrosen
Solanum dulcamare	Bittersüßer Nachtschatten
Vitis vinifera	Weinrebe
Wisteria sinensis	Blauregen

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 aucuparia 'Moravica'	(Sam)	Eßbare Eberesche
Sorbus domestica	(Sd)	Speierling
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

Textliche Bestimmungen des VEP

1. Baugebiet (§ 9(1)Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO):
Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2)
Ausgeschlossen sind: Tankstellen, Gartenbaubetriebe

2. Zahl der Vollgeschosse / Höhenbegrenzung als Höchstgrenze, nicht zwingend (§ 9(1)Nr.1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO):
II (Vollgeschosse), wobei die Firsthöhe max. 44,80m über HN betragen darf.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr.2, § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen estgelegt. Im Baufeld WA1 dürfen Garagen und Carports außerhalb der Bauräume errichtet werden. Im Baufeld WA2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der Bauräume zulässig. Gem. § 23(3)BauNVO dürfen Balkone, Wintergärten, und Eingangsüberdachungen als untergeordnete Bauteile die Baugrenzen um max. 2,00m überschreiten.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB,§ 16 BauNVO)
GRZ: 0,25 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ: 0,50 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
Die zulässige Obergrenze für die GRZ darf gem. § 19 BauNVO um 50 von 100 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Terrassen überschritten werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.05.96. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ...–.... bis ...–....am Schaukasten erfolgt.

Königs Wusterhausen, den 23.03.99 (Siegeldruck) Unterschrift Bürgermeister, Unterschrift Amtsdirektorin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Königs Wusterhausen, den 23.03.99 (Siegeldruck) Unterschrift Amtsdirektorin

3. Die Entwürfe des VEP / GOP, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.05.96 bis 22.06.96 während folgender Zeiten (Dienststunden)
nach § 3 Abs.2 BauGB 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 15.05.96 im Amtsblatt Nr.47 und durch Aushang am 07.05.96 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Königs Wusterhausen, den 23.03.99 (Siegeldruck) Unterschrift Amtsdirektorin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.05.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Königs Wusterhausen, den 23.03.99 (Siegeldruck) Unterschrift Amtsdirektorin

5. Die Gemeindevertretung hat die Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.10.97 geprüft. Das Ergebnis ist am 01.11.97 mitgeteilt worden.

Königs Wusterhausen, den 23.03.99 (Siegeldruck) Unterschrift Amtsdirektorin

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

Regen, 18/3/99 (Siegeldruck) Unterschrift
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Der VEP mit integriertem GOP, bestehend aus der Planzeichnung und Text (Teil I u.II) wurde am 20.10.97 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde am 20.10.97 gebilligt.

Königs Wusterhausen, den 23.03.99 (Siegeldruck) Unterschrift Bürgermeister, Unterschrift Amtsdirektorin

8. Die Entwürfe des VEP / GOP, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.12.98 bis 23.12.98 während folgender Zeiten (Dienststunden)
nach § 3 Abs.2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.11.98 im Amtsblatt Nr.89 und durch Aushang am 25.11.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Königs Wusterhausen, den 23.03.99 (Siegeldruck) Unterschrift Amtsdirektorin

9. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.11.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Königs Wusterhausen, den 23.03.99 (Siegeldruck) Unterschrift Amtsdirektorin

10. Die Gemeindevertretung hat die Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.03.99 geprüft. Das Ergebnis ist am 10.03.99 mitgeteilt worden.
Die Gemeindevertretung hat den Satzungsbeschluß vom 20.10.97 am 08.03.99 aufgehoben.

Königs Wusterhausen, den 23.03.99 (Siegeldruck) Unterschrift Bürgermeister, Unterschrift Amtsdirektorin

11. Der VEP mit integriertem GOP, bestehend aus der Planzeichnung und Text (Teil I u.II) wurde am 08.03.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde am 08.03.99 gebilligt.

Königs Wusterhausen, den 23.03.99 (Siegeldruck) Unterschrift Bürgermeister, Unterschrift Amtsdirektorin

12. Die Genehmigung dieses VEP, bestehend aus der Planzeichnung und Text (Teil I, II), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

LAND BRANDENBURG LANDESAMT FÜR BAUEN, BAUTECHNIK U. WOHNEN

..... (Siegeldruck) Unterschrift

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

....., ... (Siegeldruck) Unterschrift

14. Die Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und Text (Teil I und II) wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, den 03.06.1999 (Siegeldruck) Unterschrift Bürgermeister, Unterschrift Amtsdirektorin

15. Die Erteilung der Genehmigung des Plans 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 23.6.99 im Amtsblatt Nr.97 (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) – bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 25.6.99 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 (§ 215 Abs. 2 BauB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 24.6.99 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den 24.6.99 (Siegeldruck) Unterschrift Bürgermeister, Unterschrift Amtsdirektorin

SATZUNG
über den Vorhaben – und Erschließungsplan
Senzig "Schiedeholz I"

Auf der Grundlage des Par. 7 BauGB–MaßnahmeG in der Bekannt–machung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I, S. 622), BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Jahressteuergesetz vom 20.12.1996 (BGBl. Teil I Nr. 68 vom 27.12.1996) und BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions– Erleichterungs– und Wohnbaulandgesetz) vom 22.01.1993 (BGBl. I, S. 466) in Ver–bindung mit dem Einführungserlaß vom 27.05.1994 (Abl. BB S. 898, ber. S. 1332) wird nach
Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die

Satzung

über den Vorhaben – und Erschließungsplan für das Gebiet Senzig "Schiedeholz I", bestehend aus den Planzeichnungen (Teil I) und den textlichen Bestimmungen (Teil II), erstellt.

Teil I Planzeichnung M 1:1000

Teil II Textliche Festsetzungen

Auftraggeber
EBH Dorst GmbH
Unter den Eichen
15754 Senzig

Claudia Bley
Bahnhofstraße 23
15711 Königs Wusterhausen

AHNER / BREHM
Ingenieur– und Sachverständigenbüro
Baumschutz, Landschafts– und Freiraumplanung
Wertermittlung bei Grundstücken
Tiergartenstraße 10 c Tel.: 03375 / 292 181
15711 Königs Wusterhausen Fax: 03375 / 292 184

Projektbezeichnung
Gemeinde Senzig
VEP mit integrierter Grünordnung
"Schiedeholz I"

Planbezeichnung

bearbeitet: Bley / Bre / Shö		geändert: 05.08.96 SFri, 15.09.97 SFri, 10.08.98 SFri	
gezeichnet: Bley / SFri		geändert: 02.11.98 SFri	25.01.'99 SFri
gezeichnet:		Datei: \SHI_INT	
Datum	Maßstab	Plannummer	Planformat	Unterschrift
06.05.'96	1 : 1000	SHI INT3	555 x 720	