

Vorhaben- und Erschließungsplan I/95

September 1997

"Wohnanlage Seeblickstraße"

Gemeinde Zeesen



Vorhaben- und Erschließungsplan, M 1:500



Medientechnischer Erschließungsplan, M 1:500

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)
 - 1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO) siehe Einschriebe im Plan. WA-Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs.1 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 BauNVO und § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)
 - 1. Siehe Einschriebe im Plan, maximal 0,4 zulässig
 - 1.2.2 Geschosflächenzahl (§ 16 Abs.2 BauNVO)
 - 1. Siehe Einschriebe im Plan, maximal 0,8 zulässig
 - 2. Die Geschosflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
 - 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 BauNVO)
 - 1. Siehe Einschriebe im Plan
 - 2. Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird gemäß § 16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
 - 1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 BauNVO)
 - Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
 - Traufhöhe (TH) 6,00 m
 - Firsthöhe (FH) 11,00 m
 - Die Traufhöhe (TH) wird ermittelt zwischen Schnittpunkt Außenwand Dachstuhl und der im Mittel gemessenen Terrainhöhe an der entsprechenden Außenwand. Die Festlegungen des amtlichen Vermessungsplanes vom 12.04.1995 (sh. Pkt.1.5) sind zu berücksichtigen.

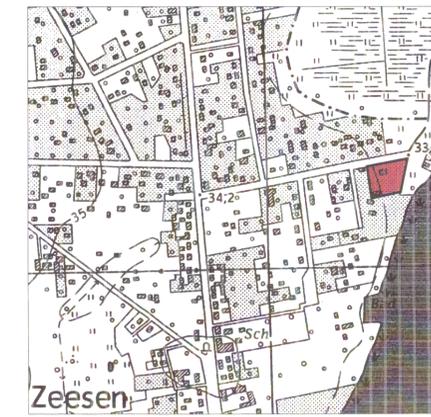
WA	II
0,4	0,8
a	SD
38° - 45°	

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 2.1.1 Hausgruppen und Reihenhäuser
 - Bei Hausgruppen und Reihenhäusern ist ein einheitliches Erscheinungsbild durch Verwendung gleichartiger Materialien zu sichern (z.B. Rasenteppich, Schotterrasen, Rasengittersteine) zulässig
 - 2.1.2 Fassaden
 - Die Außenwände der Gebäude sind als Putz-, Ziegelmauerwerksfassaden oder dem nachstehenden Nachbildungen (Flachverblender) herzustellen.
 - Fassadenteile aus Beton, Ziegel, Glas und Holz sowie Fassadenbegrenzung (Rangengewächse) sind zulässig.
 - 2.1.3 Farbe
 - Bei der farblichen Gestaltung der Gebäude sind intensive und grelle Farben unzulässig. Helle bzw. Pastellfarben sind zulässig.
 - 2.1.4 Dachform
 - Zulässig sind Steildächer (SD) mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45°, die als Satteldach oder Walmdach ausgebildet sein können.
 - 2.1.5 Dachdeckungsmaterial
 - Als Dachdeckung sind nur Dachziegel, Belandsteine oder ähnlich aussehende, nicht brennbare Materialien zulässig.
 - 2.1.6 Traufe
 - Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen.
 - 2.1.7 Dachaufbauten und -einschnitte
 - Dachgauben und Dachanschnitte sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf jedoch in keinem Fall 1/3 der Hauslänge (gemessen entlang der Traufe) überschreiten.
 - Dachgauben können die Form von Schlep-, Rund- oder Zwerchgauben aufweisen.
 - 2.1.8 Dachflächenfenster
 - Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,20 qm Lichtfläche zulässig.
 - 2.1.9 Kniestocke
 - Kniestocke sind zulässig. Der höchstzulässige Kniestock beträgt 0,90 m. Als Oberkante ist die Unterkante Fußplatte anzusehen.
- 2.2 Solaranlagen
 - Solaranlagen sind zulässig, wenn sie sich auf Dachflächen, auf Wintergärten oder Glasbauten gestalterisch einfügen.
- 2.3 Wintergärten und Glasbauten
 - Wintergärten und Glasbauten sind bis zu einer Grundfläche von 25 qm zulässig.
- 2.4 Balkone
 - Balkone können zwischen hervorstehenden Gebäudeteilen oder außenwandständig angeordnet werden. Sie dürfen maximal 2,00 m aus der Gebäudefucht hervorstehen und eine Länge von 5,00 m nicht überschreiten.
- 2.5 Gestaltung der ungebauten Fläche der bebauten Grundstücke
 - Die nicht überbauten Flächen im Plangebiet mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.6 Leitungen
 - Festsetzungen zu Versorgungsleitungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan -Medientechnische Erschließung- enthalten.
- 2.7 Einfriedungen
 - Die Einfriedungen sind durchlässig (Holzlatting oder Drahtgitter, ausreichende Bodenfreiheit als Durchlauf für Tiere beachten) zu gestalten.
 - Die Gestaltung massiver Einfriedungen und das Setzen von Zäunen auf Sockeln/Streifenfundamenten (Ausgenommen sind Eingangsbereiche und parallel zur Erschließungsstraße) ist nicht zulässig. Einfriedungen dürfen maximal 1,50 m hoch sein.
- 2.8 Hinweise
 - 1. Es ist vorgesehen, Erdgas als Energieträger für die Wärmeversorgung zu verwenden.
 - 2. Die Abwasserentsorgung erfolgt bis zum Anschluß an die Ortskanalisation über regelmäßig zu entleerende, abflußlose Sammelgruben. Dieser Zustand ist ausdrücklich eine befristete Intensivlösung.

3 Grünordnerische Festsetzungen

- 3.1 Allgemeine Festsetzungen
 - Die Befestigung von Grundstückszufahrten, Kfz-Stellplätzen und sonstigen Nebenfächern auf den Grundstücken ist nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Betonsteinpflaster mit Rasenteppich, Schotterrasen, Rasengittersteine) zulässig
 - Das gesamte Regenwasser von den Dachflächen und Wegebefestigungen auf den Grundstücken ist den Grünflächen durch geeignete Maßnahmen (offene Rinnen o.ä.) zur Bewässerung zuzuführen und der Überschuß zu speichern (z.B. Regenfontäne oder Zisterne)
 - Der Nachweis dieser Vorkehrungen ist Bestandteil des Bauantrages.
- 3.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
 1. Anlegen von Schutzhecken
 - Auf der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche ist eine Schutzhecke mit folgenden Maßgaben anzulegen:
 - Die Pflanzung hat dreireihig mit einem Reihenabstand von 1,00 m zu erfolgen, je Reihe sind zwei Sträucher anzupflanzen zu erfolgen.
 2. Pflanzen von Bäumen
 - Gemäß Darstellung der Planzeichnung sind 7 Großbäume anzupflanzen. Es sind dafür nur Arten gemäß Gehölzliste zu verwenden.
 3. Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücke
 - Die nicht überbaubaren Grundstücke der privaten Baugrundstücke sind zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (§ 9 Abs.1 BbgBO)
 - Es sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
 - Zur Freiflächengestaltung sind mindestens 10 Strauchgruppen mit einer Gesamtfläche von 200 qm anzupflanzen.
 - Es sind dafür ausschließlich Arten der Gehölzliste zu verwenden.
 - Auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden sind insgesamt mindestens 600 qm Wildblumenwiesen und/oder Staudenflächen anzulegen.
 - Die Stellplätze für Kfz sind durch Heckenpflanzungen mit einer Breite von mindestens 1,00 m abzugrenzen.
 - Die Geländeseiten der Gebäude sind durch Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- 3.3 Allgemeine Angaben für die Bepflanzung
 - Es sind für die festgesetzten Gehölzpflanzungen folgende Mindestpflanzungsgrößen zu verwenden:
 - Bäume: mittlere Hochstämme SH 18/20 cm
 - Sträucher: Sträucher 2xv 60-80 cm
 - Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Teupitz-Körner Seengebiet". Eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung wurde am 26.03.1997 durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung erteilt.



Übersichtsplan, M 1:5000

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
6. Versorgungsanlagen
7. Nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
8. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4, 14 u. 22 BauGB)
9. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze
a	abweichende Bauweise
---	Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des V+E-Planes
■	Mischverkehrsfläche

—	Planung	—	Telekom (TI)
—	Energieversorgung (EI)	—	Gasversorgung (GI)
—	Trinkwasser (TW)	—	Schmutzwasser (SW)
—	Heckenpflanzung	○	Vorhandener Baum -Erhaltung-
—	Vorhandener Baum -entfallt-	○	Geplante Baumpflanzung

■	Stellplätze	■	Zugang
■	Müll	■	Multiplatz
---	Firststichung	---	Satteldach
SD	Nutzungsachtlänge:		
	Baugebiet		Zahl der Vollgeschosse
	max. Grundflächenzahl		max. Geschosflächenzahl
	Bauweise		Dachform
			Dachneigung

1. Baugesetzlich (BauGB)
 - in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGB. I S. 2253), geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Eingangsvertrages vom 31. August 1990 i.V. mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGB. II S. 895, 1124), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Wohnbauten (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132)
 - geändert gemäß Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Eingangsvertrages vom 31. August 1990 i.V. mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGB. II S. 895, 1124), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Wohnbauten (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466).
3. Verordnung über die Aufarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 98)
 - geändert durch 1. BbgFRG vom 30.06.1994 (GVBl. I / 94 S. 230)
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994, benützt 1. August 1994 (GVBl. II, S. 126, ber. S. 404)
 - geändert durch 1. BbgFRG vom 30.06.1994 (GVBl. I / 94 S. 230)
5. Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15.10.1993 (GVBl. I/93 S. 39) Artikel 1 (GO) §§ 2 und 3
 - geändert durch 1. BbgFRG vom 30.06.1994 (GVBl. I / 94 S. 230)
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung vom 25.04.1994 (GVBl. I/94 S. 314))
7. Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung miethöflicher Vorschriften (Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz WohnbErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 608)
 - zuletzt geändert durch das Jahressteuergesetz vom 20.12.1996

Verfahrensvermerke:

1. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.
 - 17. OKT. 1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Amtsdirektor
2. Die Gemeindevertretung hat am 17.10.1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - 17. OKT. 1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Amtsdirektor
3. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat in der Zeit vom 14.10.97 bis zum 21.10.97 während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.10.97 im Amtlichen Mitteilungsblatt bekanntgegeben worden.
 - 17. OKT. 1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Amtsdirektor
4. Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 16.10.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - 17. OKT. 1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Amtsdirektor
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.10.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - 17. OKT. 1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Amtsdirektor
6. Der katastralmäßige Bestand am 26.04.1997 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 - 26.04.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Vermessungsstelle
7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) wurde am 17.10.97 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
 - 17. OKT. 1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Amtsdirektor
8. Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.11.97 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 - 16.11.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Amtsdirektor
9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungswidrigen Bescheid der Gemeindevertretung vom 17.10.97 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.10.97 bestätigt.
 - 17.10.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Amtsdirektor
10. Die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung der Satzung des VEP Nr. 1/95 erfolgte am 27.04.97 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Unteres Dahme/Lehn.
 - 27.04.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Amtsdirektor
11. Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C), wird hiermit ausgeteilt.
 - 17.10.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Amtsdirektor

Vorhaben und Erschließungsplan I/95 "Wohnanlage Seeblickstraße" Gemeinde Zeesen

Grundstück: Seeblickstraße 15/16
Flur 1
Flurstücke 257, 258
Gemarkung Zeesen

Bauherr: Thüringische Baufräger GmbH
Magdeburger Allee 134
99086 Erfurt

Architekt: Planungsbüro Dittbner & Partner
Herbert - Baum - Straße 17
13088 Berlin
Architekturbüro Gronem & Bürger
Uhlandstraße 51
13156 Berlin