

BEBAUUNGSPLAN NR.34 DER STADT FÜRSTENWALDE

„WOHNEN AN DER GESCHWISTER-SCHOLL-STRASSE“

Planzeichen

Nach Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

- Art der baulichen Nutzung (S9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (S4 BauNVO)
Mischgebiet (S6 BauNVO)

1. Lfd. Nr. des Baufensters

GRZ 0,4
III-IV
TH= } max. über Bezugspunkt
FH= }

Grundflächenzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Mindest-Höchstmaß
- Maß der baulichen Nutzung (S9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, S 16 BauNVO)

offene Bauweise
geschlossene Bauweise
abweichende Bauweise
nur Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze
Hauptfährtrichtung

4. Flächen für den Gemeinbedarf (S9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

Gemeinbedarfsfäche
Einrichtungen für kirchliche Zwecke
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

private Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leistungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger

Verkehrsberuhigter Bereich

9. Grünflächen (S 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

13. Erhaltung von Bäumen (S9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

zu erhaltene Bäume (S9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplans (S9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzungen verschiedener Nutzungsgebiete innerhalb eines Bebauungsgebietes oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Plangebietes (S 16 Abs. 5 BauNVO)

Flurstück-Nr.
Flurstücksgrenzen
Gebäudebestand

44.5
25,60
Vermaßung in m

Die Höhenangaben in der Planzeichnung beziehen sich auf das örtliche Höhennetz: Der Bezugspunkt \odot = 43,66mm DHHN

Präambel:

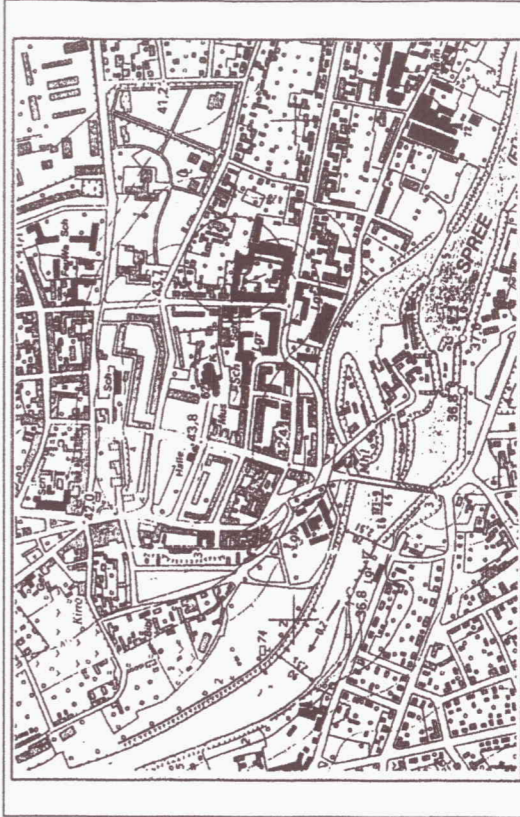
Satzung gemäß Par. 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. 1997 Teil 1 S.214 ff., berichtigt BGBl. 1998 Teil 1 S. 137) über den Bebauungsplan Nr. 34 Fürstentwälder
 • Wohnen an der Geschwister-Scholl-Strasse“
 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unter Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 81 Abs. 9 der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16.07.2002 (GVBl. 1 S. 210) geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 09.10.2003 (GVBl. 1/ 13 S.273).
 Der Satzung ist eine Begründung (Teil C) beigelegt.
 Der Geltungsbereich der Bauungspläne Nr.34 umfasst: Gemarkung Fürstentwälder, Flur 119 die Flurstücke: 428/1 Iw, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 553, 534, 538.

Textliche Festsetzungen:

- Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer, mit einer Dachneigung zwischen 36grd und 45grd; zulässig. Als Eindeckung der Dächer sind nur nicht glänzende rote und braune Ziegel und Betonsteine zulässig. Für die Farböne Rot und Braun werden die folgenden NCS-Werte festgelegt:
 rot: 100R, Schwarzanteil 20-40, Buntanteil 40-75; 170R, Schwarzanteil 20-40, Buntanteil 40-75
 braun: 140R, Schwarzanteil 20-40, Buntanteil 20-50, Y50R, Schwarzanteil 20-70, Buntanteil 20-70
 Die zugelassenen Farbwerte der NCS-Skala können bei der Fachgruppe Stadtplanung der Stadt Fürstentwälder eingesehen werden. Solaranlagen sind zulässig. (S 81 Abs.1 und 9 BbgBO)
- Im MI 1 sind für die eingeschossigen Bauteile Dächer mit einer Dachneigung bis 20 grd. als Putz-/Flachdachkonstruktion zulässig. (S 81 Abs.1 und 9 BbgBO)
- Die Fassaden der Gebäude sind nur als Putzfasaden zulässig. Holzverkleidungen und Verkleinerungen dürfen max. 25 % der Fassadenflächen einnehmen. Als Farbgebung der Putzoberflächen sind alle gedeckten hellen Farböne zulässig. (S 81 Abs. 1 und 9 BbgBO)
- Für die Verkehrswege werden folgende Festsetzungen getroffen: Die privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind als Mischverkehrsflächen in Betonsteinfloster anzulegen. (S 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB, S 81 Abs. 1 und 9 BbgBO)
- Gangenzufahrten und nicht überdachte Stellflächen sind in Rasengitter oder Okapilaster auszuführen. (S 81 Abs. 8 und 9 BbgBO)
- Alle Flächenverriegelungen auf den privaten Grundstücken dürfen nicht mit Ortbeton oder Bitumen errichten. (S 81 Abs. 8 und 9 BggBO)
- Für die Einfriedungen sind nur Züne in vertikaler Gliederung und einer Höhe bis 1,20 m zulässig, wobei einzelne Elemente im Eingangsbereich oder Grundstückecken eine Höhe von 1,3m einnehmen dürfen. Hecken und aneinanderschließende Gehölze sind bis zu einer Höhe von 1,8m zulässig. Alle Einfriedungen müssen für Kleinbäuger passierbar sein. (Im Abstand von max. 5,00 m sind Öffnungen von mindestens 0,10 m Höhe über Oberkante Gelände in einer Mindestbreite von 0,20 m in den Einfriedung vorzusehen.) (S 81 Abs. 1 und 9 BggBO)
- Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stütze der Leistung zulässig. (S 81 Abs. 1 und 9 BggBO)
- Bauliche Anlagen für die Kleinierhaltung werden für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen. (S 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
- Im Anleichen an die historische Situation ist im WA 1 die Bebauung auf der Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. (S 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Auf der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind drei Laubbäume als Hochstämmle, dreifach verpflanzt, mit einer Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. (S 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Auf der Gemeinbedarfsfäche sind westlich der Kirche sind zwei Laubbäume als Hochstämmle, dreifach verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. (S 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Im WA 2 sind nördlich der Kirche 3 Laubbäume als Hochstämmle, dreifach verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. (S 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Im WA 4 sind 3 Laubbäume als Hochstämmle, dreifach verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12-14cm zu pflanzen. (S9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Im WA 1 sind 2 Laubbäume als Hochstämmle, dreifach verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12-14cm zu pflanzen. (S9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.August 1997 (BGBl. 1997 Teil 1 S.214), ber. BGBl.1998 Teil 1 S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2002 (BGBl. Teil 1 S.2850)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNat SchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 898), geändert durch die Fassung vom 21.9.1998 (BGBl. Teil 1, S. 2895) zuletzt geändert am 20.4.04
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210)
 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung vom 25.Juni 1992 (GVBl. I S. 208) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)



Ausschnitt Stadt Fürstentwälder

Bearbeitung:

Architektur und Stadtplanung
 Dr.-Ing. Dietrich Pernice
 Dipl.-Ing. Babette Pernice

Berneseegasse 34
 42887 Fürstentwälder
 Tel. 0330-845 3705
 Fax 0330-845 3706
 e-mail: mpernice@t-online.de

Loehrstr. 17a
 14165 Berlin
 Tel. 030-845 09 160
 Fax 030-845 09 162
 e-mail: babettepernice@t-online.de