SATZUNGSENTWURF
BEBAUUNGSPLAN NR. EICHE 5 "KAHLENBERGSTRASSE"

Gemäß der §§ 2, 3, 9, 10, 11 und 12 in Verbindung mit § 246a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S.889, 1124), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 68), des § 83 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929), sowie des § 7 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 stellt der Gemeinderat der Gemeinde Eiche (Potsdam) den Bebauungsplan Nr. Eiche 5 "Kahlenbergstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen auf.

PLANZEICHENERKLÄRUNG — TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

In allen Baugebieten wird die Sockelhöhe der Hauptgebäude auf max. 0,5 m über der mittleren Geländehöhe begrenzt. Soweit Hauptgebäude direkt an die anbaufähige Verkehrsflächen angebaut werden oder keinen größeren Abstand als 1 m einhalten, ist nicht von der mittleren Geländehöhe, sondern von der mittleren Höhe der Straßenbegrenzungslinie auszugehen.

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

(0,4) — Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Offene Bauweise - nur Einzel und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) — Einzel- und Doppelhäuser sind nur bis zu einer Gesamtbreite von 25 m zulässig.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) — Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bei der hinteren Baugrenze von max. 2,0 m kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO) — Durch Baulinie und Baugrenze werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dies ist der Teil des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Im Einzelfall darf jedoch der bebaubare Grundstücksanteil (die zulässige Grundfläche) der Baugrundstücke gemäß den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO) — Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.

4 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze — Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.

5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg
- Parkstreifen mit Baumreihe
- Fahrbahn
- Parkstreifen mit Baumreihe
- Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Aufteilung nur nachrichtlich

6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zweckbestimmung:

GF. — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht — Die Flächen sind mit einem Gehrecht und Fahrecht zugunsten der Anlieger, einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belasten.

8 Das Anpflanzen und der Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

Zu erhaltende Bäume — Diese Bäume werden erhalten.

Anzupflanzende Bäume — (Standorte symbolisch) Bei der Neuanpflanzung von Bäumen sind standortgerechte Arten zu verwenden.

9 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

10 Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B Sonstige Darstellungen

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

15.00 — Vermaßung

C Gestaltungsvorschriften gem. § 83 BauO

1 Dachformen — Die Kennzeichnung der Bereiche für die Dachformen sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

SD — Satteldach / Walmdach — Zulässig sind Dachneigungen von 30 - 45°. Abweichend hiervon sind bei verbindenden Bauteilen, bei Anbauten bis zu 20 qm Grundfläche und bei eingeschossiger Bauweise bei den Hauptgebäuden auf bis zu 15 % der Grundrißfläche Flachdächer zulässig.

2 Stellplätze — Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind begrünt anzulegen.

3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen — Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

4 Grundstückseinfriedungen — Zulässige Grundstückseinfriedungen bezüglich Art, Material und Gestaltung sind:
- Hecken
- Holzzäune als Staketenzäune bis zu einer Höhe von max. 100 cm über Oberkante Fußweg einschl. Sockel
- Mauern nur in Naturstein oder Klinker bis zu einer Höhe von 80 cm über Oberkante Fußweg einschl. Sockel

5 Geländeversprünge — Zum Abfangen von Geländeversprüngen sind Mauern auch höher als 80 cm zulässig, wobei die zulässigen Materialien den der oben genannten Mauern entsprechen.

Von den Vorschriften dieser Gestaltungsfestsetzungen können Ausnahmen und Befreiungen im Rahmen des § 68 BauO gewährt werden, wenn eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist.

D Festsetzungen gem. § 7 BbgNatSchG

1 Dachflächenwässer — Die Dachflächenwässer der zur hinteren Baugrenze entwässernden Dachflächen sind auf den Baugrundstücken zu versickern.

2 Anzupflanzende Bäume — Soweit innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt ist, sind bei Straßen mit einer Baumreihe je 100 m² und bei Straßen mit zwei Baumreihen je 75 m² Straßenfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Bei der Neuanpflanzung sind standortgerechte Arten zu verwenden.

3 Stellplätze — Sämtliche offenen Stellplätze und die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, wenn ein Mindestabstand von 2 m zum HGW eingehalten wird.

4 Versiegelung — Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten dürfen nur bis zu 20 % der Fläche versiegelt werden.

E Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

VERFAHRENSVERMERKE

Bescheinigung der geometrischen Eindeutigkeit

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und DIN 18003.

..... den ..... 19..

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig (Höhen ausgenommen).

Berlin, den 16.06. 93

B. Sch... [Unterschrift]

Planbearbeitung

Entwurfsbearbeitung und Planfertigung im Auftrag der Gemeinde Eiche (Potsdam)

Berlin, den 16.06.93

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH
Kurfürstendamm 62, 1000 Berlin 15

[Unterschrift]

Planverfasser

Aufstellungsbeschluß

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluß des Gemeinderates der Gemeinde Eiche vom 9.4.1992 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 9.4.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Eiche (Potsdam), den 14.06. 1993

B. S... [Unterschrift] [Stempel: GEMEINDE EICHE KREIS POTSDAM]

Anfrage bei der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle

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

Eiche (Potsdam), den 14.06. 1993

B. S... [Unterschrift] [Stempel: GEMEINDE EICHE KREIS POTSDAM]

Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.4.1992 durchgeführt worden.

Die Bürgerbeteiligung wurde am 9.4.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Eiche (Potsdam), den 14.06. 1993

B. S... [Unterschrift] [Stempel: GEMEINDE EICHE KREIS POTSDAM]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.12.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Eiche (Potsdam), den 14.06. 1993

B. S... [Unterschrift] [Stempel: GEMEINDE EICHE KREIS POTSDAM]

Beschluß der öffentlichen Auslegung

Der Gemeindrat hat am 2.11.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Eiche (Potsdam), den 14.06. 1993

B. S... [Unterschrift] [Stempel: GEMEINDE EICHE KREIS POTSDAM]

Öffentlichen Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.11.1992 bis zum 17.12.1992 während folgender Zeiten 9.00 Uhr bis 15.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB 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, vom 2.11.1992 bis zum 17.12.1992 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Eiche (Potsdam), den 14.06. 1993

B. S... [Unterschrift] [Stempel: GEMEINDE EICHE KREIS POTSDAM]

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungsnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.05.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eiche (Potsdam), den 14.06. 1993

B. S... [Unterschrift] [Stempel: GEMEINDE EICHE KREIS POTSDAM]

Satzung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 24.05.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.05.93 gebilligt.

Eiche (Potsdam), den 14.06. 1993

B. S... [Unterschrift] [Stempel: GEMEINDE EICHE KREIS POTSDAM]

Genehmigung

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.04.93 AZ ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Cottbus, den ..... 19..

Ausfertigung der Satzung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

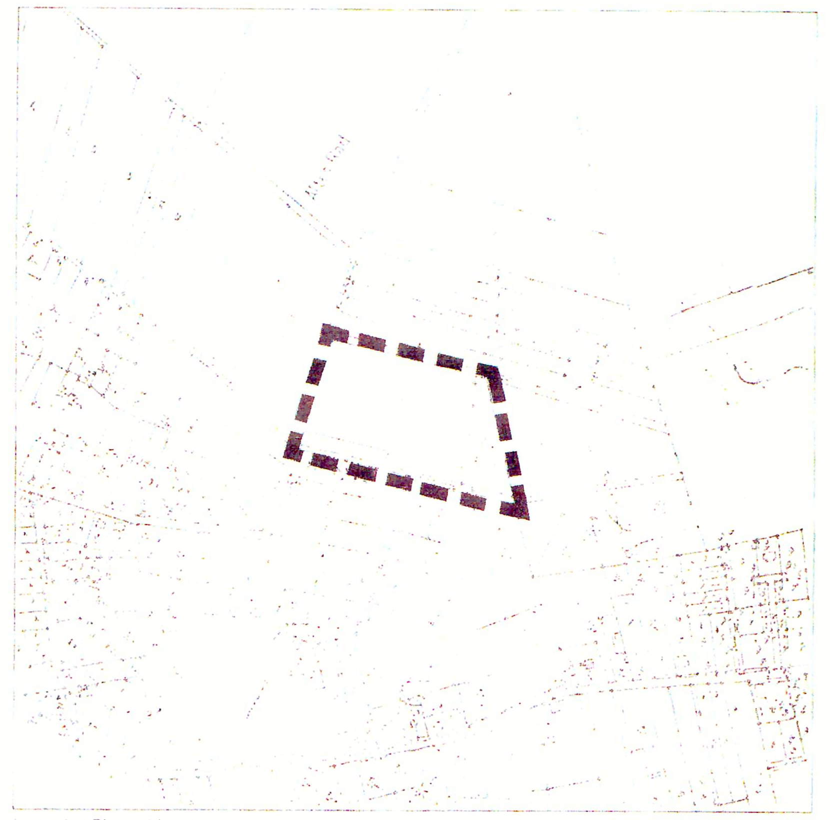
Eiche (Potsdam), den 14.06. 1993

B. S... [Unterschrift] [Stempel: GEMEINDE EICHE KREIS POTSDAM]

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 19.11.93 bis zum ..... durch Aushang 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 Entschädigungsansprüchen (§ § 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.11.93 in Kraft getreten.

Eiche (Potsdam), den 16.11. 1993



Lage des Plangebietes — M 1 : 5 000

BEBAUUNGSPLANENTWURF NR. EICHE 5 "KAHLENBERGSTRASSE"

DER GEMEINDE EICHE

Gemarkung: Eiche — Flur 1