BEBAUUNGSPLAN EISBERGSTÜCKE

DER GEMEINDE FAHRLAND / KREIS POTSDAM–MITTELMARK
IN DER FASSUNG DER 3.ANDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4,§16,§17,§19,§20 BauNVO)

a) Das Gebiet ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
b) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl liegt bei 1,2.
c) Zinterpreiten den Planeintragungen sind im Baugebiet zulässig
II höchstens zwei Vollgeschosse
III höchstens drei Vollgeschosse

2. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung sind folgende Bauweisen nach § 22 BauNVO zulässig:
a) Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Die bei Doppelhausbebauung zwischen zwei Haushälften verlaufende Grundstücksgrenze ergibt sich aus den Baugrenzen.
b) Offene Bauweise, Doppel- und Reihenhäuser zulässig
Im abgegrenzten Bereich entlang der Hauptstraße im Westen sind Doppel- oder Reihenhäuser zulässig. Im Falle der Reihenhausbebauung entfallen die Baugrenzen und Garagenflächen entlang der Überbauten Grundstücksgrenze.
c) Offene Bauweise, Reihenhausbebauung.
An den zentralen Plätzen an der Hauptanschließungsstraße ist nur Reihenhausbebauung zulässig.
d) Die Möglichkeit der ausnahmeweise Abweichung (vgl. Begründung Nr. 8) von der festgelegten Bauweise muss im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

3. Stellung der Bauten (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

a) Die Hauptrichtung zusammenhängender Hauskörper muß entweder first- oder giebelständig zu dem dem Grundstücksbereich zugeordneten Straßenabschnitt liegen. Bei gekrümmter Straßenführung gilt als Richtung die mittlere Richtung (Tangente in der Mitte) des dem Grundstück zugeordneten Straßenbogens.
b) Die Richtungen der wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den Hauptfirstrichtungen der Gebäude zu erstellen.

4. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BauGB und §18 BauNVO)

a) Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (OK-EG-FFB) darf maximal 0,60 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt liegen. Überschreitungen sind als Ausnahme zulässig, wenn sie durch hochstehendes Grundwasser zwingend erforderlich sind, in diesem Fall ist das Gelände entsprechend aufzuschütten.
b) Auffüllungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 0,7 m über bzw. unter den natürlichen Geländeverlauf möglich. Ausgenommen sind Abböschungen vor Kellerfenstern bis zu 1,5 m Tiefe und 6 qm Fläche.
c) Die Traufhöhe von 1-geschossigen Häusern darf nicht höher als 4,0 m über OK-EG-FFB liegen, Garagen dürfen 3,0 m Traufhöhe nicht überschreiten. Bei mehrgeschossigen Gebäuden wird die höchstzulässige Traufhöhe durch die Festsetzungen in der Planzeichnung bestimmt; Bezugspunkt ist auch hier OK-EG-FFB.

5. Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, §14, §23 BauNVO)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 und § 23 BauNVO)

a) Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbauboren Grundstücksflächen zulässig.
b) Gartenlauben, Gerätehäuschen o. ä. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht aus festem Mauerwerk und nicht mit flächigem Betonfundament. Sie dürfen nicht größer als 10 qm Grundfläche sein und maximal 2,3 m Traufhöhe mit Sattel- oder Pultdach haben. Begrünte Dächer sind hier erwünscht.
c) Pergolen sind aus Holz oder Metall zulässig.
d) Freistehende Müllcontnebaum sind nicht zulässig.

6. Stellplätze, Garagen und Einfahrten (§9 Abs.1 Nr.4 Bal GB, §12, 21a BauNVO)

a) Garagen dürfen auf der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Vor den Garagen ist eine Fläche zur Straße von mindestens 5 m freizuhalten.
b) Es ist der überwiegende Bau von Carports erwünscht.
c) Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge mit mehr als 3,5 Tonnen Gewicht oder deren Anhänger sind unzulässig.
d) Bei Reihenhausbebauung entlang der westlichen Hauptstraße können hier die Kellergeschosse als Tiefgaragen ausgebaut werden.

7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.10,15 BauGB, §23 BauNVO)

a) Nicht überbaubar sind die Flächen außerhalb der im Plan eingezeichneten Baugrenzen. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
b) Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von erforderlichen Stellplätzen, notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen bis 25 qm zulässig.
c) Als Beläge für die Befestigung der Grundstückseinfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen sind die nicht vollständig versiegelnden Materialien zulässig: Naturstein, Klinker, Betonsteine und –platten, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine.
Nicht zulässig sind: Beton- und Asphaltdecken o. ä. und Betonverbundsteine sowie stark gefärbte (Gelb-, Rot-,Violettausgrüngen etc.) Betonmaterialien und Kunststeine.Die Gestaltung der Einfahrtsbereiche sollte möglichst mit der Ausbildung der öffentlichen Straßenräume abgestimmt werden.

8. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen
(§12 Bbg80 und §83 Abs.1 Nr.1 Bbg80)

8.1. Hausfassaden

a) Die Außenwände der Häuser können in Ziegelmauerwerk (Farbton Lochsorange RAL 2012 bis Brauerot RAL 3011 sowie Verkehrsweiß RAL 9016 bis Pastellgelb RAL 1034) oder in verputztem Mauerwerk erstellt werden. Soweit mit Feuerschutzbestimmungen vereinbar können sie auch in Holz ausgeführt sein.
Nicht erlaubt sind Ornamentputze. Die verputzten Fassaden müssen weiß oder pastellfarben gestrichen werden. Grelle Anstriche sind als Ausnahmefall genehmigungspflichtig.
b) Glasanbauten zur Nutzung der passiven Solarenergie sind erwünscht. Wintergärten sind als Holz-, Metall- und Glaskonstruktion zulässig.
c) Aus der Fassade herausragende Gebäudeteile wie Balkone und Wintergärten dürfen die festgelegte Baugrenze überschreiten.

8.2. Dachflächen

a) Dachform
Die Dächer sind als Formen des Sattel- und Walb/Krüppelwalmdaches bzw. als Walmdach auszuführen, wobei die Dachneigung für beide Dachformen gleich sein muss und der First mittig liegt. Garagen sind mit Sattel- und Pultdächern abzudecken.
b) Dachneigung
Die Dachneigung darf für die Hauptdachflächen bei allen Gebäuden nicht unter 30 Grad und nicht über 70 Grad betragen.
c) Baustoffe
Die Hausdächer sind mit Dachziegeln oder Dachbetonsteinen in rotem bis rotbraunem oder grauem bis anthrazitfarbenem Farbton auszuführen; erwünscht ist die Verwendung einer regionaltypischen Ziegelform.
Bei Garagen, Gartenhäusern und Carports ist auch der Einsatz von Dachbegrünungen erwünscht. Gartenhäuschen und Carports können auch mit Metall-, Holzmaterial oder Dachpappe abgedeckt werden.
d) Gauben
Gauben sind generell zulässig. Bei eingeschossiger Bebauung darf der Abstand zum Ortgang 1,5 m nicht unterschreiten; die Summe der Breiten aller Gauben eines Gebäudes darf bei eingeschossiger Bebauung zwei Drittel der Dachlänge nicht Überschreiten. Größere Fenster-/Dachflächen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich als solarenergetisch sinnvoll nachweisen lassen.
e) Solarelemente
Die Anbringen von Kollektoren und anderen Geräten zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist zulässig.

9. Einfriedungen

a) Als straßenseitige Einfriedungen sind Hecken, Drahtzäune und Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Nicht zulässig sind Holzzäune mit waagerechter Lattung, Überzäune o. ä., außerdem Mauern, schmiedeeiserne Zäune sowie Zäune mit durchgehendem Bodensockel. Die Zäune dürfen maximal 1,0 m hoch sein.
b) Zwischen zwei Grundstücken dürfen auch bis 2,0 m hohe Pergolen, Holzwände o.ä. als Sichtschutz errichtet werden. Ihre Länge darf jedoch nicht mehr als ein Drittel der gemeinsamen Grundstücksgrenze betragen.

10. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der Verkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. bei der gestaltung sind je nach Flächenfunktion nur folgende Oberflächen zugelassen:
Fuß- und Radwege: wassergebundene Decke, Pflasterbeläge (Beton und Naturstein), Klinker, Rasenwege;
Parkflächen: Stackklassi, Rasengittersteln, Rasenpflaster, Schotterrasen;
Mischflächen: Pflasterbelag (Beton und Naturstein) Asphalt;
Fahrbahn Hauptanschließungsstraße: Asphalt, Pflasterbelag;
Platzaufweitungen Hauptanschließungsstraße: Pflasterbelag (Beton und Naturstein), Asphalt.
Straßenbegleitgrün- und Pflanzflächen sowie öffentliche Parkflächen sind in die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu integrieren, wobei die Versiegelung auf das notwendige Maß zu begenzen ist.

11. Öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Funktion zu gestalten. Im Planungsgebiet sind dies: Kinderspielplätze, Plätze innerhalb der Wohngebietsgruppen, Pflanzstreifen entlang der Straßen, extensive Grünflächen, Gehölzpflanzungen. Über den Rahmen des Bebauungsplanes hinausgehende detaillierte Aussagen zur Gestaltung dieser Flächen erfolgen durch einen Grünordnungsplan für das Gebiet. Die Anlage der verkehrsbegleitenden Grünflächen erfolgt nach genauen Maßgaben der Grünordnungsplanung mit Rasenpflanzenmischungen, Gras-Kraut-Mischungen, Baum- und Strauchpflanzungen.

12. Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

a) Zur Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers werden in der öffentlichen Grünfläche Gräben und Teiche angelegt, entlang der Straßen werden offene Rinnen oder Regenrohre geführt.
b) Sämtliches Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken, das dort nicht auf der Gartenfläche versickert oder innerhalb des Hauses (z. B. Toilettenspülung) genutzt wird, muß den Regenabluaflüssen zugeführt werden.
Dies gilt ebenso für den Oberflächenabfluß von den Wohnstraßen. Die Gullis müssen hierfür mit Ölabscheidern ausgestattet werden.
c) Das Abflußwasser von der Hauptstraße im Westen und der zentralen Hauptanschließungsstraße ist in das Kanalnetz einzuleiten.

13. Wärmeversorgung, Maßnahmen zur Luftreinhaltung (§9 Abs.1 Nr.23 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet dürfen feste und flüssige Brennstoffe nicht zur Brauchwassererwärmung und Heizung verwendet werden. Sämtliche Gebäude im B-Plan-Gebiet werden an das Wärmenetz der neuen Heizzentrale angeschlossen.

14. Bauökologie (nicht verpflichtende Empfehlung)
Hinweise in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 8 BNatG)

a) Bei der Planung der einzelnen Häuser soll auf eine heizungsenergetisch günstige Raumanordnung und Fenster-/ Glasflächenorientierung geachtet werden (Wintergärten als Sonnenfallen auf der Südseite, Dämmung der Nordseite z.B. auch durch Fassadenbegrünung).
b) Es sollte auf eine energiesparende technische Ausstattung geachtet werden. Armaturen) mit noch Möglichkeit getrennten Trink- und Brauchwasserleitungssystem, geachtet werden. Insbesondere sollte die Anlage von gemeinschaftlich nutzbaren Zisternen oder – bei Reihen- und Doppelhäusern – Brauchwasser angestrebt werden.
d) Die Wahl der Baumaterialien (auch Farben) sollte umsichtig erfolgen, wobei sowohl gesundheitliche Aspekte, als auch ökologische beachtet werden sollten. Wünschenswert ist v.a. die Verwendung von Recyclingmaterial (Ziegel, Isoflocc) und recyclierbarem Material. Dadurch sollte bereits in der Bauphase die Anhäufung grober (Sonder-) Müllmengen vermieden werden.

Hinweise

1. Die Höhe der OK-EG-FFB (Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens) wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

2. Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muß die Farbgestaltung ersichtlich sein.

3. Im Baugenehmigungsverfahren können zu den einzelnen Grundstücken Grüngestaltungspläne gefordert werden.

4. Sollten während der Bauarbeiten historische Funde angetroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

5. Sollten während der Baumaßnahmen Munitionsteile angetroffen werden, so ist unverzüglich das Bauamt Fahrland zu verständigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung Fahrland hat in ihrer Sitzung am 22.03.00 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß §13 BauGB beschlossen.
NEU FAHRLAND, DEN 22.03.03
AMTSDIREKTOR Moritzen — VORS. DER GEMEINDEVERT. (Wartenberg)

ergänzt 27.02.03

2. Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.03.03 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert worden.
NEU FAHRLAND, DEN 27.02.03
AMTSDIREKTOR Moritzen

3. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 08.05.03 das Ergebnis wurde mitgeteilt
NEU FAHRLAND, DEN 08.05.03
AMTSDIREKTOR Moritzen

4. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 08.05.03 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
NEU FAHRLAND, DEN 08.05.03
AMTSDIREKTOR Moritzen — VORS. DER GEMEINDEVERT. (Wartenberg)

5. 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 planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig und lässt die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit eindeutig möglich.
(DST. DATUM) Fahrland, 25.04.03
(UNTERSCHRIFT VERMESSER)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

6. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.
NEU FAHRLAND, DEN 12.05.03
AMTSDIREKTOR Moritzen

7. Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am 16.06.03 gem. §10 Abs3 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Fahrland bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die 3. Änderung in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen (§215 Abs.1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
NEU FAHRLAND, DEN 16.06.03
AMTSDIREKTOR Moritzen