

Landeshauptstadt Potsdam



Bebauungsplan „Eisbergstücke“

in der Fassung der 4. Änderung

OT Fahrland

Begründung

Planungsstand: Juni 2005

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2	Plangebiet	3
2.1	Bestehende Planungen	3
2.2	Eigentumsverhältnisse	3
2.3	Realnutzung, Erschließung	3
2.4	Natürliche Grundlagen	4
II.	PLANINHALT	5
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
2	Intention des Plans	5
3	Ziele der Landschaftsplanung und des Umweltschutzes	6
4	Wesentlicher Planinhalt	6
5	Begründung und Abwägung einzelner Festsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Weitere Arten der Nutzung	9
5.5	Straßenverkehrsflächen	10
5.6	Grünfestsetzungen	11
5.7	Sonstige Festsetzungen	11
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	14
1	Kosten	14
2	Eingriff in Natur und Landschaft	14
IV	RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN	16
1	Rechtsgrundlagen	16
2	Verfahren	16
V	ANHANG	18
	Textliche Festsetzungen	18

I. Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Am 23.04.1992 hat die Gemeindevertretung Fahrland die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Eisbergstücke' beschlossen. Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am 26.11.1992 beschlossen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden seither bereits dreimal geändert, die dritte Änderung des Bebauungsplanes trat am 16.06.2003 in Kraft. Diese Änderungen betrafen in erster Linie die textlichen Festsetzungen.

Die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Änderungen sollen neben einer wirtschaftlicheren Durchführung insbesondere auch eine abwechslungsreichere, flexiblere Gestaltung der Wohnbebauung auf den betroffenen Baugrundstücken ermöglichen. Die hierdurch erhöhte Attraktivität des Baugebietes stärkt bestehende Investitionsneigungen und fördert somit eine rasche Fertigstellung der Baumaßnahmen. Die geplanten Änderungen verändern nicht das zugrunde liegende Leitbild oder die Festsetzungen der GRZ und GFZ und führen damit auch nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens.

2 Plangebiet

Das rund 24 ha große B-Plan-Gebiet 'Eisbergstücke' liegt wenige hundert Meter nordöstlich des Ortskerns von Fahrland; es grenzt im Süden an die Kienhorststrasse an. Hier schließt es an ein kleines bestehendes Wohngebiet an, das sich rechts und links einer Stichstraße in das Planungsgebiet erstreckt.

Die westliche Begrenzung bildet die neue Haupterschließungsstrasse für den Fahrländer Norden. Nordwestlich an das Baugebiet schließen sich die Bebauungspläne 'Upstallgraben' und 'Königsweg' an, die die Realisierung von Einfamilien- und Mehrfamilienhausgebieten ermöglichen.

2.1 Bestehende Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für das Gemeindegebiet der damaligen Gemeinde Fahrland wurde am 15.05.1998 wirksam. Der FNP stellt für den Bereich 'Eisbergstücke' Wohnbauflächen dar und legt die Führung der Haupt-Straßenachsen fest. Der Bebauungsplan 'Eisbergstücke' ist aus dem FNP der damaligen Gemeinde Fahrland entwickelt.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich in Privatbesitz des derzeitigen Entwicklungsträgers Fa. Semmelhaack. Eine Übergabe der festgesetzten für einen öffentlichen Zweck festgesetzten Flächen (Straßenverkehrsflächen, öffentliche Parkanlagen) an die Stadt Potsdam als Rechtsnachfolgerin der Gemeinde Fahrland ist vorgesehen.

2.3 Realnutzung, Erschließung

Vor der Entwicklung des Nordens Fahrlands wurde das Gelände als Obstplantage genutzt. Die Bäume wurden vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Frühjahr 1992 entfernt.

Im Zuge der Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. der Veräußerung des Grundstücks an die Fa. Semmelhaack wurde mit der Entwicklung des Gebietes (Erschließungsmaßnahmen, Realisierung von Musterhäusern) begonnen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Verknüpfung mit dem Triftweg / der Gartenstraße, die entsprechend leistungsfähig ausgebaut sind.

2.4 Natürliche Grundlagen

2.4.1 Naturraum, Boden, Topographie

Die Naturräume in Berlin und Umgebung sind im wesentlichen von der letzten Eiszeit geprägt. Die Eismassen formten die lehmigen Grundmoränen Landschaften der Nauener Platte und des Teltow, in dem das gesamte Havelseengebiet- mit Fahrland an seinem nördlichen Rand - liegt. Fahrland liegt in einer langgestreckten Niederung, einer ehemaligen Schmelzwasserrinne.

Entsprechend der glazialen Entstehung wird der geologische Untergrund vorwiegend aus Geschiebelehm und Geschiebemergel gebildet. Diese Lehm-Mergel-Schicht kommt in wechselnden Tiefen vor und wird von einer mehrere Meter, aber unregelmäßig starken Sandschicht mit Lehm- und Schiuffanteilen überlagert.

Fahrland liegt am südlichen Fuß einer leichten Erhebung zwischen dem östlichen und westlichen Lauf des 'Großen Grabens' Das Gebiet steigt vom 'Fahrländer See' (29,4)m und von den feuchten Grabenauen nur maximal 5 m bis zum Ort an. Das Plangebiet liegt auf dieser Höhe und ist nahezu eben. Den höchsten Punkt bildet ein Geländerücken im Westteil (36 m), von hier fällt das Gelände schwach nach Nordwesten (34 m) und zum tiefsten Punkt Richtung Osten (32 m) ab. Damit liegt das Gefälle unter 1%.

2.4.2 Klima

Das Potsdamer Havelseengebiet liegt im Übergangsbereich vom ozeanisch beeinflussten mitteleuropäischen Klima zum kontinentalen Klima. Der kontinentale Charakter zeigt sich in dem relativ niedrigen Mittelwert der Jahresniederschläge (595 mm) und dem langjährigen Mittel der Jahresdurchschnittstemperatur (8,8 °C). Die großen zusammenhängenden Freiflächen stellen zur Zeit noch Kaltluftentstehungsgebiete dar und sind als entlastende Bereiche zu bewerten.

2.4.3 Hydrologie

Im Plangebiet wurde im Rahmen einer Untersuchung im Winter 1992 ein vergleichsweise großer Grundwasser-Flurabstand festgestellt. Im westlichen und mittleren Bereich liegt er etwas über 4 m, im östlichen Teil bei 1,5 m. Da die genannten Messungen im Winter durchgeführt wurden, ist im Jahresmittel ein etwas tieferer Grundwasserstand anzunehmen. Aufgrund der stellenweise unregelmäßigen Schichtungen mit teils stauendem Lehmuntergrund ist bei starken Niederschlägen das Auftreten von Schichtenwasser möglich. Aufgrund des hohen Sandanteils der Bodenarten kann jedoch mit gleichmäßiger Versickerung der Niederschlagswasser gerechnet werden.

II. Planinhalt

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Festsetzungen des 1994 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes waren auf das städtebauliche Konzept und architektonische Erscheinungsbild eines Entwurfes des damaligen Bauträgers (die Wohnbaugesellschaft Büro Bau) zugeschnitten. Die getroffenen, sehr detaillierten Festsetzungen schränkten die Gestaltungsfreiheit jedoch deutlich ein und erschweren die Vermarktbarkeit der Baugrundstücke. Aus diesem Grund wurden bereits in der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes einige textliche Festsetzungen geändert. Die erneute, vierte Änderung des Bebauungsplanes soll den Gestaltungsspielraum auf den Baugrundstücken weiter öffnen, ohne das zugrunde liegende Leitbild und den planerischen Grundgedanken zu berühren.

Weiterhin ist eine Anpassung der festgesetzten höchstzulässigen Geschosshöhe an die Regelungen der novellierten Brandenburgischen Bauordnung, die Verschiebung einzelner Baugrenzen und eine Modifizierung von öffentlichen Verkehrsflächen (zum Vollzug genehmigter Erschließungsplanung, zur Einhaltung der Schutzbereiche für eine Ferngasleitung und geringfügig im Bereich von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Wendehämmern) erforderlich.

2 Intention des Plans

Das städtebauliche Leitbild des Bebauungsplanes sieht die Nutzung des Geländes für eine Wohnbebauung in aufgelockerter Form, durchsetzt von mehreren Grünflächen und Freiräumen vor. Dieses Leitbild bleibt trotz der Änderungen der Festsetzungen, die die architektonischen und gestalterischen Möglichkeiten im Interesse einer abwechslungsreichen Bebauung und Realisierung erweitern, erhalten.

Die Intentionen des Planes wurden in der Begründung des 1994 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes wie folgt definiert:

- "die Schaffung von neuem Baurecht für ca. 300 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie Reihenhäusern;
- die Bereitstellung flexibler Grundstücksgrößen und -zuschnitte, die wahlweise mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden können;
- die Erschließung der Ortserweiterung vornehmlich über verkehrsberuhigte Bereiche;
- die Festsetzung der Fläche für Kinderspielplätze;
- die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten;
- die Festlegung von gliedernden Grünzügen;
- die Festlegung der Fläche für eine Heizzentrale und eine Pumpstation in Kombination mit einer Wertstoffsammelstelle."

Der Verwirklichung des ursprünglichen Planungswillens stehen auch nach dieser Änderung des Bebauungsplanes keine Hindernisse im Wege. Die Grundzüge der Planung sind mithin nicht beeinträchtigt.

3 Ziele der Landschaftsplanung und des Umweltschutzes

Im Rahmen des 1994 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes wurden in einem Grünordnungsplan die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe bilanziert, Maßnahmen zur Kompensation definiert und differenzierte Gestaltungsrichtlinien zu den Frei- und Grünflächen vorgegeben. Als Ziele wurden genannt:

- Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft;
- Vorgabe von Gestaltungsrichtlinien für Sport-, Spiel und Erholungsflächen;
- Schaffung extensiver naturnaher Bereiche sowie unterschiedlicher Standorte und Lebensräume für Pflanzen und Tiere;
- Vorgabe von Gestaltungshinweisen für Ablaufgräben und Regenwasserteiche;
- Verwendung standortgerechter Pflanzenarten;
- Schaffung von Verbindungsmöglichkeiten der Grünzüge mit der umgebenden Landschaft;
- Gestaltung der Grünflächen an Straßen und Plätzen;
- Vorgabe von Rahmenrichtlinien für die Gestaltung der Privatgärten.

Die damals bzgl. der öffentlichen Verkehrsflächen gemachten Vorgaben sind bereits in die Planung der Erschließung eingeflossen. Die Festlegungen, die dem Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft dienen, sollen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Potsdam und dem Entwicklungsträger gesichert werden.

4 Wesentlicher Planinhalt

Die unbebauten Grundstücke im Planbereich sollen der Nutzung als allgemeines Wohngebiet zugeführt werden. Am nordwestlichen Rand wurde eine Fläche für Gemeinbedarf 'Kindergarten' und eine Fläche für Versorgungsanlagen 'Fernwärme, Abwasser, Abfall/Wertstoffe' in den für diese Nutzungen erforderlichen Größen festgesetzt.

Das künftige Wohngebiet wurde vier Bereiche untergliedert. Die Bildung derartiger, kleinerer Einheiten soll zur Identifikation der künftigen Bewohner mit ihrem Wohnumfeld beitragen. Weiterhin ermöglicht diese Gliederung die Zuordnung einer großen Zahl von Grundstücken zu den Grünzügen, die Platz für Spiel und Aufenthalt bieten sollen. Jedes der vier Gebiete erhält an der Haupteerschließungsstraße einen kleinen Platz, der zusätzlich durch eine dichtere Bebauung der angrenzenden Baufelder hervorgehoben wird. Zur Betonung der Siedlungskante zur angrenzenden Ortslage soll entlang der Gartenstraße eine mehrgeschossige Bebauung zulässig sein. Zugleich wurde bei der Festsetzung der Ortserweiterung auf die Berücksichtigung der im örtlichen Bestand vorgegebenen Maßstäblichkeit sowie auf einen befriedigenden Übergang der neuen Bebauung zur umgebenden Landschaft besonderer Wert gelegt.

Das Verkehrssystem baut auf einer einzigen Hauptverbindung mitten durch das Gebiet auf. Diese Verbindung zweigt von der Gartenstraße im Westen ab, die in die anschließenden Baugebiete (Upstallgraben, Königsweg) führt. In jeder der vier Teilbereiche passiert diese Haupteerschließungsstraße einen begrünten Platz mit jeweils einem spezifischen Gestaltungscharakter; dies soll die Orientierung und die Identifikation erleichtern. Die Platzgestaltung soll weiterhin zur Verkehrsberuhigung in der verhältnismäßig langen Haupteerschließungsstraße beitragen. Von den 'grünen Plätzen' werden über schmalere Straßen die übrigen Teile der Bebauungsgebiete erschlossen. Diese werden als verkehrsberuhigte Wohnstraßen gestaltet und sind weitestgehend als Ringstraßen geführt. Zwischen den Hauszeilen verlaufen schmale

Fuß-Radwege, die Anschluss an das Wegenetz innerhalb der Grünzüge bekommen. Das Erschließungssystem zielt darauf ab, dass die kürzesten Verbindungen innerhalb des Wohngebiets, zur Gemeinbedarfsfläche und Richtung Ortskern auf Fuß-Radwegen abseits vom Straßenverkehr möglich ist.

5 Begründung und Abwägung einzelner Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wurde als 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt. Durch das Baukonzept wird eine kleinteilige Grundstücks- und Baustruktur mit einem weitgehenden Schutz der Wohnruhe angestrebt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Tankstellen werden aufgrund ihrer verkehrserzeugenden Wirkung, ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit sowie ihres erheblichen nachbarschaftlichen Störungspotenzials nicht zugelassen. Sie werden von einem großen Kundenkreis zum Tanken der Fahrzeuge und wegen des Beisortimentes aufgesucht und wirken daher in besonderem Maß verkehrsanziehend und -verstärkend. Gartenbaubetriebe stellen aufgrund ihrer flächenhaften Ausdehnung und ihres die Wohnruhe störenden Ziel- und Quellverkehrs eine gebietsuntypische Nutzung dar, die sich städtebaulich nicht in das qualitativ gehobene Wohnumfeld einfügt. Die selben Gründe gelten auch für Anlagen für sportliche Zwecke.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Dem städtebaulichen Entwurfsgedanken einer aufgelockerten Eigenheimsiedlung folgend wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine höchstzulässige Grundflächenzahl und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl bestimmt. Der städtebaulichen Idee folgt auch die geänderte Festsetzung der maximal zulässigen Geschosszahl und Traufhöhen, die im Plangebiet unterschiedlich festgesetzt werden.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,4 und der höchstzulässigen Geschossflächenzahl GFZ 1,2 entsprechen den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete.

5.2.1 Zahl der Vollgeschosse

In Folge der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung, die sich durch eine neue Definition des Vollgeschossbegriffes auch auf die Festsetzungen des Bebauungsplans 'Eisbergstücke' auswirkt, wird die Zahl der höchstzulässigen Geschosse angepasst. In den Gebieten, in denen bisher eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Ausbaureserve im Dach zulässig war (entspr. dritter Änderung des Bebauungsplanes), ist nun die Zulässigkeit einer dreigeschossigen Bebauung erforderlich. Analog wird die höchstzulässige Geschosszahl für die beiden Baugebiete an der Gartenstraße (WA 1 und WA 7) auf vier Geschosse erhöht. Trotz dieser neuen Festsetzungen zur Geschossigkeit wird insbesondere durch die Beibehaltung der Festsetzungen der Traufhöhe die Höhenentwicklung der Gebäude beschränkt und die bisherigen Planungsziele beibehalten.

5.2.2 Traufhöhe

Die höchstzulässige Traufhöhe wird in den Baugebieten an den Teilgebietsplätzen (WA 5, WA 8, WA 20-22, WA 29, WA 32, WA 37, WA 39) auf maximal 7,0 m, in den beiden Baugebieten an der Gartenstraße (WA 1 und WA 7), in denen eine bis zu viergeschossige Bebauung (inkl. Dachgeschoss) ermöglicht wird, auf maximal 10,0 m und in den übrigen Gebieten auf 4,0 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird

sichergestellt, dass sich die obersten Vollgeschosse im Dach befinden (vgl. textliche Festsetzung 4c).

5.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf max. 0,60m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Den Höhenbezugspunkt für die einzelnen Baugrundstücke bildet die OK Straße im Schnittpunkt der Mitte der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie. Die Straßenhöhe wird festgelegt durch mind. zwei Höhenpunkte, dazwischen erfolgt Interpolation. Überschreitungen sind als Ausnahme zulässig, wenn sie durch hochstehendes Grundwasser zwingend erforderlich sind; in diesem Fall ist das Gelände entsprechend aufzuschütten. Mit dieser Festsetzung soll die höhenmäßige Entwicklung über Gelände liegender Kellergeschosse eingeschränkt werden. Typische Nutzungsmöglichkeiten von Kellergeschossen (Haustechnik, Abstellraum) werden hierdurch nicht eingeschränkt (vgl. textliche Festsetzung 4a).

Weiterhin sollte eine zu starke Überformung des natürlichen Geländeverlaufes durch die Baumaßnahmen verhindert werden. Deshalb wurde festgesetzt, dass Auffüllungen und Abgrabungen nur bis maximal 0,7m über bzw. unter den natürlichen Geländeverlauf möglich sind. Allerdings sind hiervon Abböschungen vor Kellerfenstern bis zu einer Tiefe von 1,5 m und 6m² Fläche ausgenommen, um eine bessere Belichtung bzw. Nutzung zu ermöglichen (vgl. textliche Festsetzung 4b).

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der zulässigen Bauweise - nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig bzw. offene Bauweise - folgt dem städtebaulichen Konzept, dass die Möglichkeit einer dichteren Bebauung entlang der Gartenstraße und an den "Teilgebietsplätzen" vorsieht.

Durch Baugrenzen wurden die überbaubaren Flächen festgesetzt. Dabei wurde zur Herstellung einer durchgehenden Vorgartenzone zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein Abstand von 3 m eingehalten. Eine Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch Bauteile und Vorbauten wie Erker, Treppentürme, Veranden, Freitreppen, architektonische Gliederungen, Wintergärten bis zu einer Tiefe von maximal 1,20 m zulässig. Der Anteil der Bauteile und Vorbauten, die die Baugrenzen überschreiten, darf höchstens 30 vom Hundert der Außenwandfläche betragen. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch diese Festsetzung wird ermöglicht, dass eine Gliederung der Fassaden erreicht werden kann, ohne die Gebäude von der "Bauflicht" zurücksetzen zu müssen (vgl. textliche Festsetzung 2).

Gegenüber der Fassung der dritten Änderung des Bebauungsplanes werden die Baugrenzen in zwei Fällen verschoben. Die bisherige Festsetzung der bebaubaren Flächen im WA 19 hätte bei einer plankonformen Bebauung mit Doppelhäusern ein Versetzen der beiden Haushälften des westlichen Gebäudes gegeneinander erforderlich gemacht. Dies wird im Sinne eines einheitlichen städtebaulichen Bildes durch ein Verschieben der westlichen Baugrenze vermieden. Diese wird nunmehr in 5 m Abstand von der westlichen Grenze des Wohngebietes festgesetzt. Die östliche Baugrenze im WA 36 wird -analog zum benachbarten Wohngebiet WA 40) - in 10 m Entfernung von der Grenze des Baugebietes mit der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Dies ermöglicht eine günstigere Orientierung der Wohngebäude auf den Grundstücken (größere Südwest-Gärten).

5.3.1 Stellung der Bauten

Das städtebauliche Konzept mit einer Vielzahl von gekrümmten Straßenführungen erfordert eine Festsetzung zur Orientierung der Gebäude auf den Baugrundstücken,

um diese Krümmungen im Straßenverlauf auch in der Baustruktur erlebbar zu machen. Daher wurde festgesetzt, dass die Hauptrichtung zusammenhängender Hauskörper entweder first- oder giebelständig zu dem, dem Grundstücksbereich zugeordneten Straßenabschnitt liegen muss. Bei gekrümmter Straßenführung gilt als Richtung die Verbindung zwischen den äußeren Grenzpunkten des Baugrundstückes auf der, dem Grundstück zugeordneten Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Geringfügige Abweichungen z.B. zur Orientierung des Gebäudes an einer seitlichen Grundstücksgrenze bei trapezförmigen Grundstücken beeinträchtigen das städtebauliche Bild nicht, daher können Abweichungen bis 10° zugelassen werden (vgl. textliche Festsetzung 3).

5.4 Weitere Arten der Nutzung

5.4.1 Flächen für Gemeinbedarf

Um mögliche Beeinträchtigungen der Wohnruhe (z.B. durch "Bringeverkehr") zu verhindern, wurde der Standort für den Kindergarten im Nordwesten der Siedlung östlich im Anschluss an die Ver-/Entsorgungsfläche vorgesehen. Durch die Lage am Grünzug kann der Standort aus dem Wohngebiet aber auch auf kurzem Weg zu Fuß/Rad erreicht werden.

5.4.2 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen 'Fernwärme, Abwasser, Abfall/Wertstoffe' festgesetzt. Diese Fläche wurde gesichert, um die Voraussetzungen zu schaffen, das Gebiet auch unabhängig von einer Versorgung "von außen" mit Wärme versorgen zu können und um für eine ggf. erforderliche Einrichtung der Abwasserentsorgung vorzusorgen.

Der Bebauungsplan soll außerdem die Voraussetzungen schaffen für eine handhabbare Trennung, Sammlung und den Abtransport verschiedener Müll- bzw. Stofftypen. Für entsprechende Sammelstandorte zur Aufstellung von Containern etc. werden entsprechende Flächen festgesetzt.

5.4.3 Nebenanlagen

Zur Sicherung der Freihaltung insbesondere der Vorgartenzone wurden entsprechende Regelungen erforderlich. Daher sollen in den allgemeinen Wohngebieten Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig sein. Davon ausgenommen wurden Gartenlauben, Gerätehäuschen o.ä. mit einer Größe von bis zu 10 m² und einer Traufhöhe von max. 2,3 m, sofern sie nicht aus festem Mauerwerk und nicht mit flächigem Betonfundament errichtet werden. Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Eckgrundstücke; hier sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an den Längsseiten der Baugrundstücke zulässig. Diese Ausnahme wird erforderlich, um bei diesen Grundstücken eine günstigere Ausrichtung der Terrassen (Richtung Südwesten) zu ermöglichen. Weiterhin wurde bestimmt, dass Pergolen aus Holz oder Metall zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung 5).

5.4.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um den Versiegelungsgrad zu minimieren und eine Grundwasseranreicherung durch Niederschlagwasser zu sichern wurden Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Diese Flächen sollen begrünt und gärtnerisch angelegt werden. Außerdem wurde festgesetzt, dass Stellplätze und deren Zufahrten sowie Eingangswege mit versickerungsfähigen Belägen und mit

versickerungsfähigem Unterbau zu befestigen sind. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (vgl. textliche Festsetzung 6)

5.5 Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt innerhalb seines Geltungsbereiches die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen fest. Die dargestellten Verkehrsflächen reichen aus, um je nach Anforderung die Funktionen Straße, Fuß- und Radweg, Grünstreifen mit Bäumen etc. unterzubringen. Die differenzierte Gestaltung der geplanten Straßenverkehrsflächen wird nicht im Bebauungsplan geregelt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (vgl. textliche Festsetzung 9).

Gegenüber der dritten Änderung sind Änderungen der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich.

Im Vollzug der bereits genehmigten und realisierten Erschließungsplanung wird eine zusätzliche Straßenverkehrsfläche dargestellt, der Kreuzungsbereich wurde dergestalt aufgeweitet, dass eine Realisierung eines Kreisverkehrs innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche möglich ist. Zur Kompensation werden entlang der Gartenstraße zusätzlich 10 Bäume zum Anpflanzen festgesetzt.

Im Zuge der Erschließung des künftigen Baugeländes wurde eine Ferngasleitung DN 500 umverlegt. Diese Leitung wird im Kreuzungsbereich Gartenstraße/ Kienhorststraße durch die Festsetzungen 3. Änderung durch eine öffentlichen Straßenverkehrsfläche überplant. Eine Parallelverlegung unter Straßenverkehrsflächen ist wegen der auftretenden Lasteinträge in den Boden durch den Straßenverkehr und der erschwerten Zugänglichkeit der Leitung zu Zwecken der Revision jedoch zu vermeiden. Der Ausbau der Gartenstraße auf der bislang festgesetzten Straßenverkehrsfläche wäre mit erheblichem baulichen und finanziellen Aufwand verbunden, um die Leitung durch entsprechende, unterirdische Schutzbauten zu sichern. Die Straßenverkehrsfläche wird daher im Kreuzungsbereich um 10,5 m Richtung Osten verschoben. Um die geplanten Anlagen zur Sicherung des Wasserabflusses (Graben) realisieren zu können und einen ausreichenden Abstand der geplanten Straße zu der bestehenden Wohnbebauung zu sichern, wird auf einer Länge von 10,5 m die Unterschreitung des geforderten Schutzbereiches von (einseitig) 4 m erforderlich. Die geplante Straßenverkehrsfläche hält in ihrer neuen Lage einen Schutzabstand von 2 m aufrecht. Dies sichert die Zugänglichkeit der Leitung auf dem kurzen Abschnitt in ausreichendem Maß. Zur Einhaltung des Schutzabstandes wird auf die Festsetzung von Baumpflanzungen im Umfeld des Knotenpunktes verlängerte Gartenstraße / Kienhorststraße verzichtet.

Der Wohnweg südlich des WA 37 ist zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke nicht mehr erforderlich und kann als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, da die Grundstücke von der nördlichen Grenze des Baugebietes erschlossen werden. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird entsprechend an die Grenze des Wohngebietes verschoben.

Zur Sicherung der Wendemöglichkeit für dreiachsige Müll- und Feuerwehrfahrzeuge werden die Wendehammer (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) am Märkerring (WA 12), Mühlenring (WA 7) und Milanrihg (WA 31) geringfügig geändert, d.h. es werden Verschiebungen der Grenzen zwischen öffentlicher Grünfläche bzw. allg. Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche vorgenommen; in der Folge ergeben sich z.T. Verschiebung der Baugrenzen.

5.6 Grünfestsetzungen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sollen nach ihrer Funktion naturnah bis intensiv gestaltet sein und Gelegenheiten für Spiel und Aufenthalt bieten. Die Vegetationsauswahl soll standortgerecht sein, weiterhin sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung unterschiedlicher Klein-Lebensräume geschaffen werden. In den öffentlichen Grünflächen werden drei Spielplätze und eine Fläche für Freizeitsport festgesetzt. Eine Flächenabgrenzung wird nicht vorgenommen, diese Festlegung wird im Rahmen der Ausführungsplanung vorgenommen.

Die Flächenausweisungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 4. Änderung weichen vom Grünordnungsplan (Stand 1993) nicht wesentlich ab. Im Planungsverlauf gab es diesbezüglich die folgenden Änderungen: Verzicht auf eine Sportfläche im Blockinnenbereich (zwischen WA 43-45) und Darstellung einer Freizeitsportfläche nördlich des WA 30, Reduzierung der öffentlichen Grünfläche durch die verkehrliche Anbindung an den Triftweg, Verzicht auf Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugunsten öffentlicher Grünfläche am WA 37 sowie geringfügige Verschiebungen von Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen durch eine geänderte Erschließungsplanung.

Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen in erster Linie als zusätzliche Wegeverbindungen und zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke (sog. "Mistwege").

Die konkreten Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs wurden im Grünordnungsplan entwickelt und die Durchführung im Rahmen des Erschließungsvertrages gesichert.

5.7 Sonstige Festsetzungen

5.7.1 Gestaltungsregelungen

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf den Grundstücken des Plangebietes die Errichtung von Wohngebäuden zu ermöglichen. Da die Gestalt des umliegenden Siedlungsbestandes stark landschaftlich geprägt ist, ist es ausreichend, die gestalterischen Festsetzungen zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung und des Siedlungsbildes darauf zu beschränken, für das Gebiet besonders untypische und dadurch die Harmonie des Siedlungsbildes störende bauliche Lösungen und Materialien auszuschließen sowie auf die Bereiche zu reduzieren, die aus dem öffentlichen Straßenraum besonders intensiv wahrgenommen werden (z.B. die Einfriedungen der Grundstücke und Vorgartenbereiche). Ansonsten soll der Gestaltungswille der einzelnen Bauherren nicht zu weit eingeschränkt werden. Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind deswegen im wesentlichen auf die Materialwahl bei der Gestaltung der Fassaden und Dächer sowie auf die Gestaltung von Einfriedungen, Stellplätzen und deren Zufahrten begrenzt.

Fassade

Durch die Auswahl entsprechender Baustoffe soll die Erhaltung des Gebietes als attraktiver und qualitätsvoller Wohnstandort sowie die Gewährleistung einer hochwertigen Einbindung in die Qualitäten des landschaftlichen Umfeldes unterstützt werden.

Die Außenfassade der Gebäude sind in Ziegelmauerwerk in den Farben lachsorange bis rotbraun sowie verkehrsweiß bis pastellgelb, als Putz oder Holz auszubilden.

Verputzte oder gestrichene Fassaden müssen einen Farbton als Leitfarbe aufweisen. Als Leitfarben sind zulässig: Farben aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von höchstens 5 % und einem Buntanteil von höchstens 10 % gemäß NCS-Farbsystem. Das "Natural Color System" (NCS) basiert auf dem menschlichen Farbempfinden und ordnet Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb (Y), Rot (R), Blau (B) und Grün (G) sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz. Sämtliche Farben lassen sich im NCS anhand eines Farbfächers bestimmen und sind einem NCS-Code zugeordnet. Der NCS-Code gibt Aufschluss über den Buntton, d.h. über das Mischungsverhältnis der bunten Grundfarben, sowie über den Buntanteil und den Schwarzanteil. So besagt der erste Teil des NCS-Codes 0510 - Y20R (als Beispiel), dass die zugehörige Farbe einen Schwarzanteil von 5 % und einen Buntanteil von 10 % aufweist; die restlichen 85 % entfallen auf die Farbe Weiß. Der zweite Teil des Codes bestimmt den Buntton. In dem Beispiel setzt sich die Farbe zu 80 % aus Gelb und zu 20 % aus Rot zusammen. Rein graue Farben weisen keinen Buntanteil auf. So steht 1500 - N für ein lichtes neutrales Grau.

Im Sinne einer Klarstellung wird weiter bestimmt, dass Wintergärten, Veranden o.ä. als Holz-, Kunststoff-, Metall- und Glaskonstruktionen zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung 7.1).

Dächer

Durch die Festsetzung der Dachform und zulässiger Dachdeckungsmaterialien werden ästhetisch unbefriedigende und das Ortsbild störende Lösungen ausgeschlossen.

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15 ° bis 70 ° zulässig, dabei muss die Neigung gegenüber liegender Dachflächen gleich sein und der First mittig liegen. Garagen und Nebengebäude sind mit Sattel-, Pult- oder Flachdächern abzudecken.

Als Material sind Dachziegel oder Dachbetonsteine in rötlichen und grauen Farbtönen zulässig, für Nebengebäude sind auch andere Materialien zulässig. Auch eine Dachbegrünung und das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ist zulässig (vgl. textliche Festsetzung 7.2).

Einfriedungen

Zur Betonung des ländlichen Charakters wurde für den gesamten Gelungsbereich eine weitgehend einheitliche Vorgartenzone bestehend aus Einfriedung und Abstand der Gebäude zur Straßenbegrenzungslinie (3m) festgesetzt. Die Vorgärten sollen eingefriedet werden. Die Höhenbegrenzung und eine möglichst einheitliche Gestaltung der Einfriedungen tragen zu einem angenehmen Erscheinungsbild der Vorgärten- und Verkehrsflächen bei.

Als Sichtschutz zwischen zwei Grundstücken innerhalb der Baugebiete sind auch Pergolen und Holzwände zulässig, diese werden jedoch in ihrer Ausdehnung in die Höhe und Länge begrenzt (vgl. textliche Festsetzung 7.3).

Der Artenaustausch sowie die Wanderung von kleinen Tieren und Insekten soll auch weiterhin ermöglicht werden. Daher sind geschlossene Einfriedungen (durchgehende Mauern und Betonsockel sowie geschlossene Lattenzäune) unzulässig.

5.7.2 Regelung des Wasserabflusses

Ein Aspekt der angestrebten ressourcenschonenden Funktionsweise des Baugebietes ist der sparsame Umgang mit Wasser. Wassereinsparung oder die Möglichkeit der Grauwassernutzung hängen u.a. von der technischen Ausstattung der einzelnen Häuser ab. Die Nutzung von Regenwasser nicht nur zur Gartenbewässerung, sondern auch für Toilettenspülung oder Waschmaschine ist wünschenswert, aber nicht verbindlich zu fordern. Der Bebauungsplan sollte daher eine ökologisch vertretbare Abführung des Niederschlagwassers gewährleisten, die keinen großen technischen Aufwand verlangt.

Das Ziel des Konzepts ist es, einen möglichst hohen Anteil des Regenwassers zur Versickerung zu bringen und dadurch zur Grundwasseranreicherung im Baugebiet beizutragen. Wassermengen, die hier nicht versickern können, sollen über ein Grabennetz in Sammelteiche geleitet werden. Daher wurden in der Planzeichnung entsprechende Flächen für Regenwasserrückhaltebecken und Ablaufgräben festgesetzt. Für extreme Niederschlagsspitzen erhält das Abflussnetz Anschluss Richtung 'Großer Graben'. Die Zuleitung von den einzelnen Häusern zum Grabennetz erfolgt wo topographisch möglich durch offene Rinnen, ansonsten verrohrt. (vgl. textliche Festsetzung 9)

5.7.3 Hauptversorgungsleitungen

Westlich der Gartenstraße verläuft eine Ferngasleitung (FGL 80.10), die entsprechende Schutzabstände erfordert. Entlang der Ferngasleitung besteht im Grundbuch von Fahrland, Blatt 2841, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für die VNG Verbundnetz Gas Aktiengesellschaft in Leipzig.

Die Abführung von Schmutzwasser erfolgt durch Kanäle, die jeweils in der Mitte der Straße geführt werden. Das Kanalnetz ist damit analog dem Verkehrssystem aufgebaut. Der Hauptsammler führt zu der Ver-/ Entsorgungsfläche im Nordwesten des Baugebietes.

Die genannten Hauptversorgungsleitungen werden in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen, sowie bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze 25 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. Die „Anweisung zum Schütze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer Kabelschutzanweisung“, sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ sind unbedingt zu beachten.

5.7.4 Geh- und Fahrrecht

Zur vorbeugenden Absicherung des Brandschutzes wird als Überfahrmöglichkeit der öffentlichen Grünfläche als Verbindung vom Märkerring zum Mühlenring ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr festgelegt. Diese Festlegung bedeutet in der geplanten Ausführung keine Einschränkung der Nutzbarkeit als Grünfläche (Schotterrasen/ Wabenstein, Sicherung durch Poller an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche).

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Kosten

Aus der Umsetzung des Bebauungsplans resultieren Folgekosten für die Erschließung sowie für die Durchführung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen.

Der Investor hat sich gemäß Erschließungsvertrag vom 26.11.2004 verpflichtet, die innere Erschließung mängelfrei herzustellen, zu finanzieren und die öffentlichen Erschließungsanlagen an die Stadt kostenfrei zu übergeben. Die Modalitäten zur Übergabe der öffentlichen Erschließungsanlagen sind im Erschließungsvertrag geregelt.

Zur Durchführung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, hat sich der Investor gemäß Erschließungsvertrag verpflichtet.

Nach dem derzeitigen Realisierungsstand des Bauvorhabens ist mit der Fertigstellung der Gesamtmaßnahme nicht vor 2006 zu rechnen, so dass die künftigen jährlichen Unterhaltungskosten frühestens 2007 haushaltswirksam werden.

Vorbehaltlich der zukünftigen Haushaltsjahre ab 2007 werden die zukünftigen jährlichen Unterhaltungskosten in den folgenden Haushaltsstellen wie folgt veranschlagt:

Straßenunterhaltung OT Fahrland:	Haushaltsstelle: 63071.51100	Haushaltsansatz: ca. 23.000 €
Pflege Grünanlagen/Sport/Spielplätze:	Deckungszähler: 58000.51071	Haushaltsansatz: ca. 42.600 €
Pflege Bäume:	Haushaltsstelle: 63071.51124	Haushaltsansatz: ca. 8.700 €
Pflege Straßenbegleitgrün:	Haushaltsstelle: 63071.51125	Haushaltsansatz: ca. 5.000 €

Diese Ausgaben können erst durch den zuständigen Fachbereich getätigt werden, wenn hierfür in den künftigen Haushaltsjahren die entsprechende Ermächtigung vorhanden ist.

2 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Eingriffsbewertung stellt das für die Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in der bauleitplanerischen Abwägung notwendige Material zur Verfügung bzw. bildet die Grundlage zur Abarbeitung der durch § 18 – 21 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 10 Brandenburger Naturschutzgesetz begründeten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Im bauleitplanerischen Abwägungsvorgang sind deshalb entsprechend § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Die im Ergebnis der Eingriffsbewertung erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in die Festsetzungen des Grünordnungsplanes eingeflossen.

Der Vorhabenträger hat sich gemäß Erschließungsvertrag vom 26.11.2004 u.a. zur Durchführung der im Grünordnungsplan entwickelten Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft verpflichtet.

Die Vertragsinhalte des Erschließungsvertrages sind

- a) die Herstellung der Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen entsprechend Grünordnungsplan u.ä.
- b) erstmalige hergestellte öffentliche Straßen, Wege und Plätze einschließlich
 1. Fahrbahn
 2. Parkflächen
 3. Geh-, Fuß- und Radwege
 4. Straßenentwässerung
 5. Straßenbeleuchtung
 6. Straßenbegleitgrün
 7. Nebenanlagen, wie Straßenschilder und Verkehrsausstattung
 8. ggf. Löschwasseranlagen sowie die Erneuerung, Verbesserung und der Ausbau von vorhandenen Straßen, Wegen und Plätzen
- c) öffentliche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege)
- d) selbständige öffentliche Parkflächen
- e) selbständige öffentliche Grünanlagen entsprechend Grünordnungsplan
- f) zwei öffentliche Kinderspielplätze
- g) Wasserversorgungsanlagen inkl. Grundstücksanschlüsse
- h) Schmutzwasserbeseitigungsanlagen inkl. Grundstücksanschlüsse
- i) Regenwasserbeseitigungsanlagen inkl. Grundstücksanschlüsse

Der Grünordnungsplan enthält dazu detaillierte Festsetzungen zu Art und Umfang der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Versickerung des Regenwassers.

IV Rechtsgrundlagen und Verfahren

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414)
- 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. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG-Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG-Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) - Gesetz über den Naturschutz und die Landespflege im Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GVBl. I S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2004 (GVBl. I S. 301)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273)
- Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumSchVO) - Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Potsdam vom 11. Februar 2003 (Veröff. im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 27. Februar 2003)

Der Bebauungsplan wird gemäß den Vorschriften des § 244 BauGB geführt. Es werden daher die Verfahrensschritte gemäß der Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung angewendet (§ 244 Abs. 2 BauGB).

1 Verfahren

1.1.1 Aufstellung

Die Gemeindevertretung Fahrland hat am 23.04.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die berührten Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 07.09.1992 und 17.09.1992 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der betroffenen Bürger erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 08.09.1992 bis 08.10.1992. Die eingegangenen Stellungnahmen sind abgeworden worden, das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 23.07.1992 ist von der Gemeindevertretung Fahrland in ihrer Sitzung am 26.11.1992 als Satzung beschlossen worden. Die Satzung über den Bebauungsplanes trat am 17.01.1994 in Kraft.

1.1.2 Erste Änderung

Die Gemeindevertretung Fahrland hat am 22.01.1997 eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Änderung wurden den berührten Trägern öffentlicher Belange und den betroffenen Bürgern mit Schreiben vom 31.01.1997 mitgeteilt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind abgewogen worden, das Ergebnis wurde am 03.04.1997 mitgeteilt. Am 19.03.1997 ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes von der Gemeindevertretung Fahrland als Satzung beschlossen worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung am 15.12.2000 im 'Amtsblatt für das Amt Fahrland' trat die Satzung in Kraft.

1.1.3 Zweite Änderung

Die Gemeindevertretung Fahrland hat am 18.06.1998 eine einfache Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Änderung wurden den berührten Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.07.1998 mitgeteilt. Die Beteiligung der betroffenen Bürger erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 24.07.1998 bis 24.08.1998. Die eingegangenen Stellungnahmen sind abgewogen worden, das Ergebnis wurde mitgeteilt. Am 14.10.1998 ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes von der Gemeindevertretung Fahrland als Satzung beschlossen worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung am 15.11.1998 im 'Amtsblatt für das Amt Fahrland' trat die Satzung in Kraft.

1.1.4 Dritte Änderung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 22.03.2000 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, der Änderungsbeschluss wurde am 27.02.2003 erneut gefasst. Über die Änderung sind die betroffenen Bürger und der Landkreis Potsdam Mittelmark als von der Änderung berührter Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.03.2003 informiert worden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind abgewogen worden, das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen in der Fassung der 3. Änderung ist von der Gemeindevertretung Fahrland in ihrer Sitzung am 08.05.2003 als Satzung beschlossen worden. Die Änderung des Bebauungsplanes trat am 16.06.2003 in Kraft.

1.1.5 Vierte Änderung

Die Gemeindevertretung Fahrland hat in ihrer Sitzung am 27.02.2003 die erneute Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, der Beschluss wurde am 17.03.2003 im Amtsblatt für das Amt Fahrland Nr. 3/2003 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgt im Rahmen der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertreterversammlung Fahrland am 24.06.2003. Die Änderung wurden den berührten Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.07.2003 mitgeteilt. Die Gemeindevertretung Fahrland hat in ihrer Sitzung am 24.06.2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.07.2003 im Amtsblatt für das Amt Fahrland Nr. 7/2003 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung hat in der Zeit vom 23.07.2003 bis 23.08.2003 stattgefunden. Die Gemeindevertretung Fahrland hat in ihrer Sitzung am 13.10.2003 den Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Begründung fand in der Zeit vom 04.10.2004 bis 5.11.2004 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind abgewogen worden, das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 28.09.2005 den Satzungsbeschluss vom 13.10.2003 aufgehoben und den Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Die Änderung des Bebauungsplanes trat am 01. Dezember 2005 in Kraft.

2 Anhang

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Bauteile und Vorbauten wie Balkone, Wintergärten, Erker, Treppentürme, Veranden, Freitreppen, architektonische Gliederungen ist bis zu einer Tiefe von maximal 1,20 m zulässig. Der Anteil der Bauteile und Vorbauten, die die Baugrenzen überschreiten, darf höchstens 30 vom Hundert der Außenwandfläche betragen. Reihenhäuser gelten hierbei als ein Gebäude. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Stellung der Bauten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Haupttrichtung zusammenhängender Hauskörper muss entweder first- oder giebelständig zu dem, dem Grundstücksbereich zugeordneten Straßenabschnitt liegen. Bei gekrümmter Straßenführung gilt als Richtung die Verbindung zwischen den äußeren Grenzpunkten des Baugrundstückes auf der dem Grundstück zugeordneten Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Abweichungen bis 10° können zugelassen werden.

4. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK-EG-FFB) darf maximal 0,60 m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Den Höhenbezugspunkt für die einzelnen Baugrundstücke bildet die OK Straße im Schnittpunkt der Mitte der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie. Die Straßenhöhe wird festgelegt durch mind. zwei Höhenpunkte, dazwischen erfolgt Interpolation. Überschreitungen sind als Ausnahme zulässig, wenn sie durch hochstehendes Grundwasser zwingend erforderlich sind; in diesem Fall ist das Gelände entsprechend aufzuschütten.

5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 23 BauNVO)

- a) Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- b) Gartenlauben, Gerätehäuschen o.ä. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 haben.
- c) Pergolen sind aus Holz und Metall zulässig.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 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) Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Eckgrundstücke; hier sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an den Längsseiten der Baugrundstücke zulässig.
- c) In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und deren Zufahrten sowie Eingangswege mit versickerungsfähigen Belägen und mit versickerungsfähigem Unterbau zu befestigen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

7. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen

(§ 12 BbgBO und § 83 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

7.1. Hausfassaden

a) Die Außenwände der Häuser können in Ziegelmauerwerk in den Farben Lachsorange bis Rotbraun sowie Verkehrsweiß bis Pastellgelb oder verputztem Mauerwerk erstellt werden. Soweit mit Feuerschutzbestimmungen vereinbar, können sie auch in Holz ausgeführt sein. Ornamentputze sind unzulässig. Verputzte oder gestrichene Fassaden müssen einen Farbton als Leitfarbe aufweisen. Als Leitfarben sind zulässig: Farben aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von höchstens 5 % und einem Buntanteil von höchstens 10% gemäß dem NCS-Farbsystem.

b) Wintergärten, Veranden o.ä. sind als Holz-, Kunststoff-, Metall- und Glaskonstruktion zulässig.

7.2. Dachflächen

a) Dachform

Die Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen, wobei die Dachneigung für die gegenüberliegenden Dachflächen gleich sein muss und der First mittig liegt. Garagen und sonst. Nebengebäude sind mit Sattel-, Pult- oder Flachdächern abzudecken.

b) Dachneigung

Die Dachneigung darf für die Hauptdachflächen bei allen Hauptgebäuden nicht unter 15 Grad und nicht über 70 Grad betragen.

7.3. Einfriedungen

a) In den allgemeinen Wohngebieten sind die Baugrundstücke entlang der Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,0 m nicht überschreiten. Unzulässig sind durchgehende Mauern und Bodensockel sowie geschlossene Lattenzäune.

b) Zwischen zwei Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet 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.

8. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der Verkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

9. Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

a) Zur Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers sind in den öffentlichen Grünflächen Gräben und Teiche anzulegen, entlang der Straßen sind offene Rinnen oder Regenrohre zu führen.

b) Sämtliches Niederschlagswasser aus den privaten Baugrundstücken, das dort nicht auf der Gartenfläche versickert oder innerhalb des Hauses (z. B. Toilettenspülung) genutzt wird, muss den Regenablaufgräben zugeführt werden. Dies gilt ebenso für das auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende Niederschlagswasser.

10. Geh- und Fahrrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.

Hinweise

1. Die Höhe der OK-EG-FFB (Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens) wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
2. Sollten während der Bauarbeiten historische Funde angetroffen werden, so ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.
3. Sollten während der Baumaßnahmen Munitionsteile angetroffen werden, so ist unverzüglich die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
4. Entlang der Ferngasleitung FGL 80.01 besteht im Grundbuch von Fahrland, Blatt 2841, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für die VNG-Verbundnetz Gas Aktiengesellschaft in Leipzig.