Textliche Festsetzungen

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 WS: Kleinsiedlungsgebiet, zulässig sind nur Nutzungen gem. § 2 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

1.2 In Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB darf die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude höchstens zwei betragen.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Nutzungsschablone lt. Planzeichnung bestimmt.

2.2 Als Bezugshöhe für die Höhe der baulichen Anlagen wird die mittlere Höhenlage der Geländeoberfläche mit von 35 m ü. HNH festgesetzt.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baufelder zulässig.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr 20 BauGB)

5.1 Die Birkenreihe an der Ernst-Thälmann-Straße sowie die in der Planzeichnung verzeichnete markante Eiche sind zu erhalten.

5.2 Die Befestigung der Zufahrten zu den Grundstüken, von Stellflächen für Kfz., Terrassen sowie sonstige Nebenanlagen auf den Grundstücken sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Hydropflaster o.ä.) zulässig.

5.3 Das auf den Gebäudeflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken flächig zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in die Abwasserkanalisation ist auszuschließen.

6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 **Erhalt und Pflanzung von Großbäumen**
Die vorhandene Birkenreihe entlang der Ernst-Thälmann-Straße ist zu erhalten und durch Anpflanzen von 13 weiteren Bäumen zu erweitern.
Die Neupflanzungen sind zu Lasten der privaten Baugrundstücke vorzunehmen. Die Auswahl der Baumart hat gemäß Artenliste zu erfolgen.
Als Pflanzgutmindestgröße werden mittlere Hochstämme StU 18/20 festgesetzt.

6.2 **Festsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzpflichten für nicht überbaubare private Grundstücksflächen**
Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind gemäß § 9 BbgBO zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Für diese Flächen werden folgende Pflanzbindungen und Gestaltungsgrundsätze festgesetzt:

1. Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich mit standortgerechten einheimischen Gehölzen, als extensiv gepflegte Wiese oder Blumenwiese und/oder Staudenfläche zu gestalten. Der Anteil der Gehölzflächen hat hiervon mindestens 2/3 der Gesamtfläche zu betragen und ist vorrangig in Form freiwachsender Hecken zur Grundstückseinfriedung zum angrenzenden Wald zu realisieren.
Der vorhandene Gehölzbestand ist in diese Flächen zu integrieren und kann bei dessen Erhalt als Gehölzfläche angerechnet werden.

2. Je Grundstück sind zusätzlich zu den Straßenbäumen mindestens drei heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume anzupflanzen.
Ersatzweise ist die Anrechnung des Erhalts vorhandener Birken und Eichen zulässig.

3. Zur Wahrung des Landschaftscharakters sind im Geltungsbereich des B-Planes nur heimische Gehölze entsprechend der Pflanzenliste anzupflanzen.
Andere Gehölzarten sind bis zu einen Anteil von 10 % der Gesamtgehölzfläche zulässig.

6.3 **Liste der zur Auswahl stehenden heimischen Gehölze**

Bäume

Acer campestre (Feldahorn)	*Tilia cordata* (Winterlinde)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	*Quercus robur* (Stieleiche)
Acer platanoides (Spitzahorn)	*Ulmus laevis* (Flatterulme)
Betula pendula (Sandbirke)	*Ulmus minor* (Feldulme)
Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer)	

Sträucher

Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)	*Rubus caesius* (Kratzbeere)
Genista tinctoria (Färber-Ginster)	*Rubus fruticosus* (Brombeere)
Juniperus communis (Gemeiner Wacholder)	*Salix caprea* (Salweide)
Prunus spinosa (Schlehe)	*Sarothamnus scoparius* (Besenginster)
Rosa corymbifera (Heckenrose)	*Sorbus aucuparia* (Eberesche)
Rosa tomentosa (Filzrose)	

weitere empfehlenswerte Sträucher, für die jedoch vor der Pflanzung bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich sind:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	*Ribes rubrum* (Rote Johannisbeere)
Corylus avellana (Haselnuß)	*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)	*Viburnum opulus* (Gewöhnl. Schneeball)
Prunus avium (Vogelkirsche)	

Hochstämmige Obstbäume

Apfelsorten:	Birnensorten:	Kirschensorten:
Bohnapfel	Alexandr Lucas	Büttners Rote Knorpelkirsche
Cox Orange Renette	Clapps Liebling	Große Schwarze Knorpelkirsche
Ingrid Marie	Gellerts Butterbirne	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Geheimrat Oldenburg	Gräfin von Paris	Schattenmorelle
Goldparmäne	Williams Christbirne	Morellenfeuer
Jacob Fischer		
Landsberger Renette	**Pflaumensorten**	
Ontanapfel	Bühler Frühzwetschke	
Roter Boskop	Große Grüne Reneklode	
	Hauszwetschke	

Walnußbaum (Juglans regia)

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BbgBO werden folgende Festsetzungen Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1 Wohngebäude

1.1 Die Gebäude müssen ein Seitenverhältnis Traufseite : Giebelseite von mindesten 5 : 4 aufweisen.

1.2 Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 50 Grad zulässig.

1.3 Der Dachüberstand darf giebel- und traufseitig 0,6 m betragen.

1.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen und Firsthöhen sind nicht zu überschreiten.

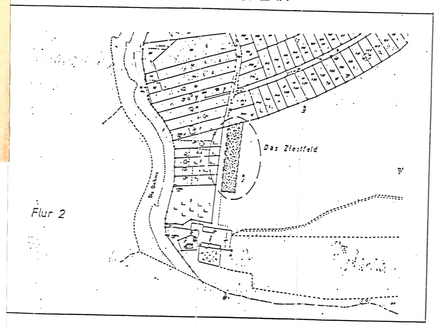
2 Dachaufbauten

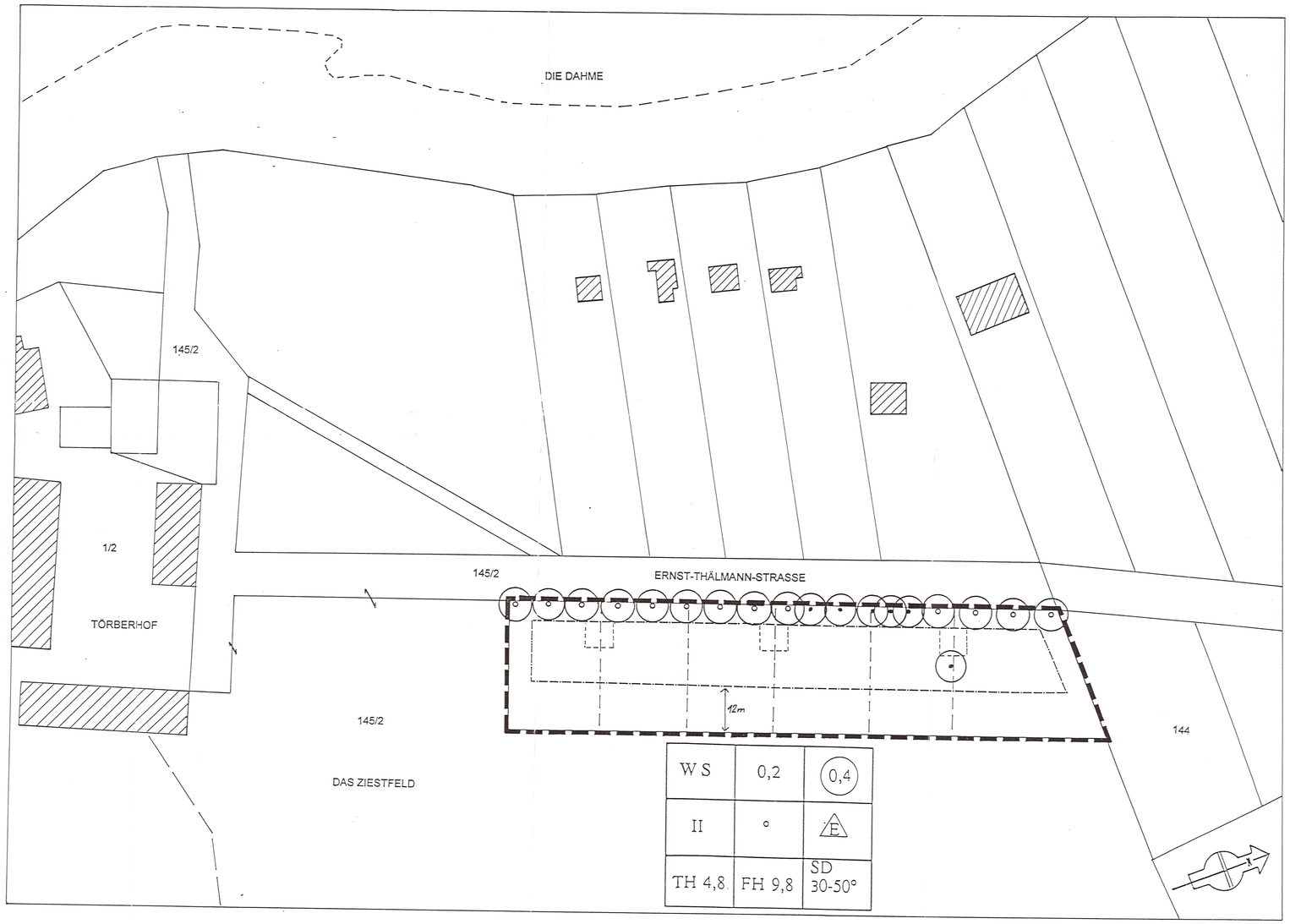
2.1 Dachaufbauten sind nur als Schleppgaupen oder Dachhäuschen mit mindestens 30° Neigung zulässig.
Ihre Länge darf in der Summe 1/2 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten.

2.2 Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muß mindestens 2,0 m und von der Traufe 1,0 m betragen.

2.3 Desweiteren sind Zwerchgiebel mit einer Mindestdachneigung von 30° zulässig.
Bei den Dachaufbauten muß sich deren Firsthöhe der Hauptdachform unterordnen.

ÜBERSICHTSPLAN





Planzeichenerklärung

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

WS	Kleinsiedlungsgebiet

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

II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
0,2	Grundflächenzahl (GRZ)
(0,4)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
TH	Traufhöhe (in m)
FH	Firsthöhe (in m)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E	nur Einzelhäuser zulässig
o	offene Bauweise
—·—·—	Baugrenze

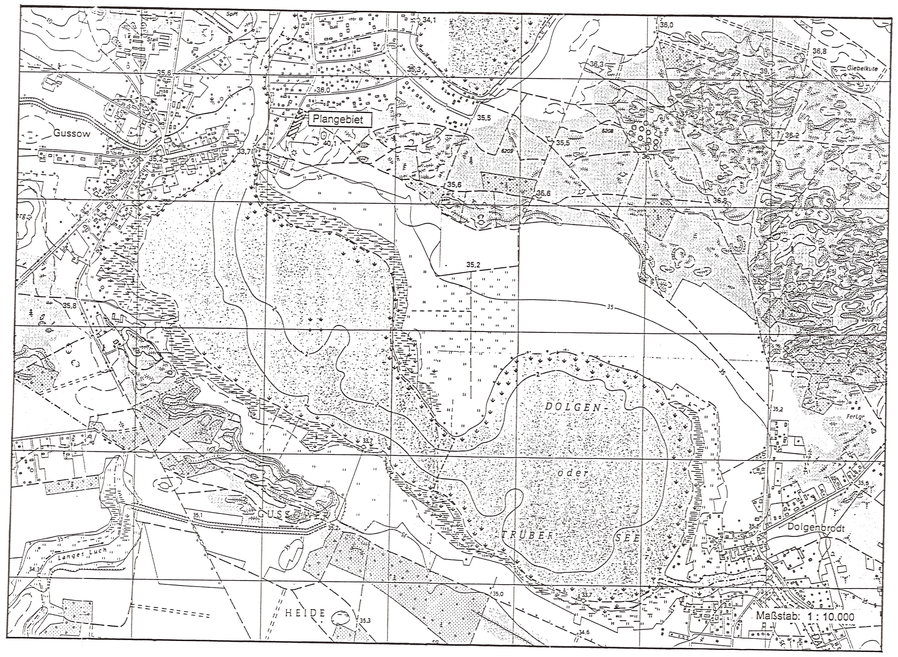
4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

⊙	Erhalt von Bäumen
•	Anpflanzen von Bäumen

5. sonstige Planzeichen

— — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs 7 BauGB)
— — —	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
— — —	empfohlene Grundstücksteilung
SD	vorgeschriebene Dachform: Satteldach

Übersicht zur Lage des Plangebietes



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.08.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.08.1992 bis 07.09.1992 erfolgt.
Dolgenbrodt, den 1.10.96 (Ort, Datum, Siegeldruck) Amtsdirektor
Gemeinde Dolgenbrodt amtsangehörige nicht geschäftsführende Gemeinde des Amtes Friedersdorf - Der Bürgermeister -

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 BauGB beteiligt worden.
Dolgenbrodt, den 1.10.96 (Ort, Datum, Siegeldruck) Amtsdirektor
Gemeinde Dolgenbrodt amtsangehörige nicht geschäftsführende Gemeinde des Amtes Friedersdorf - Der Bürgermeister -

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 29.01.1992 und durch öffentliche Auslegung des Entwurfes zum B-Plan vom 01.06.1995 bis 03.07.1995 durchgeführt worden.
Dolgenbrodt, den 1.10.96 (Ort, Datum, Siegeldruck) Amtsdirektor
Gemeinde Dolgenbrodt amtsangehörige nicht geschäftsführende Gemeinde des Amtes Friedersdorf - Der Bürgermeister -

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... gemäß §4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dolgenbrodt, den 1.10.96 (Ort, Datum, Siegeldruck) Amtsdirektor
Gemeinde Dolgenbrodt amtsangehörige nicht geschäftsführende Gemeinde des Amtes Friedersdorf - Der Bürgermeister -

5. Die Gemeindevertretung hat am 18.05.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Dolgenbrodt, den 1.10.96 (Ort, Datum, Siegeldruck) Amtsdirektor
Gemeinde Dolgenbrodt amtsangehörige nicht geschäftsführende Gemeinde des Amtes Friedersdorf - Der Bürgermeister -

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.06.1995 bis zum 03.07.1995 während folgender Zeiten: lt. Aushang - nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 22.05.1995 bis 09.06.1995 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dolgenbrodt, den 1.10.96 (Ort, Datum, Siegeldruck) Amtsdirektor
Gemeinde Dolgenbrodt amtsangehörige nicht geschäftsführende Gemeinde des Amtes Friedersdorf - Der Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 20.06.96 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ziesendorf, den 20.12.96 (Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift) Der Vermesser

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.03.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dolgenbrodt, den 1.10.96 (Ort, Datum, Siegeldruck) Amtsdirektor
Gemeinde Dolgenbrodt amtsangehörige nicht geschäftsführende Gemeinde des Amtes Friedersdorf - Der Bürgermeister -

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und Textteil sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten ..... erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dolgenbrodt, den Amtsdirektor (Ort, Datum, Siegeldruck)
Gemeinde Dolgenbrodt amtsangehörige nicht geschäftsführende Gemeinde des Amtes Friedersdorf - Der Bürgermeister -

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil wurde am 27.08.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.08.96 gebilligt.
Dolgenbrodt, den 1.10.96 (Ort, Datum, Siegeldruck) Amtsdirektor
Gemeinde Dolgenbrodt amtsangehörige nicht geschäftsführende Gemeinde des Amtes Friedersdorf - Der Bürgermeister -

11. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... ~~mit folgenden Bestimmungen und Hinweisen~~ erteilt.
(Cottbus), 24.6.97 im Auftrag
Dolgenbrodt, den (Ort, Datum, Siegeldruck) Amtsdirektor

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.
~~13. Feb. 1998~~ den (Ort, Datum, Siegeldruck) Amtsdirektor

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil wird hiermit ausgefertigt.
Friedersdorf, den 13. Feb. 1998 (Ort, Datum, Siegeldruck) Amtsdirektor

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 19.03.98 bis zum 19.04.98 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, 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19.03.98 in Kraft getreten.
Friedersdorf, den 13. Feb. 1998 (Ort, Datum, Siegeldruck) Amtsdirektor

15. Die Satzung ist am 8.07.98 in Kraft getreten.
Friedersdorf, den 13. Feb. 1998 (Ort, Datum, Siegeldruck) Amtsdirektor

BEBAUUNGSPLAN NR. 2
DER GEMEINDE DOLGENBRODT
Ernst-Thälmann-Straße

Planungsstand: Genehmigungsplanung

Planverfasser: CS-Plan, Architektur, Beratung, Stadt-, Bauleitplanung, Altbaurekonstruktionen
Christian L. Schwarz, Dipl.-Ing. Architekt
Rhumeweg 14, 14163 Berlin
Telefon 030 - 802 40 31, Fax 030 - 801 62 10

Maßstab: 1 : 500

Planverfasser: 26.02.96 (Datum/Unterschrift)