

# Vorhaben- und Erschließungsplan Radewege - Nord

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Magnet-schwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)

Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planniveaus (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzVO - 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III S. 213 - 1 - 6)

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994

Das Brandenburgische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der kollektive Bestand am 28.03.1994 ... sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt bescheinigt.

Neusselt, 15.01.97 (Siegel) Unterschrift

Ort, Datum

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Radewege hat in ihrer Sitzung am 25.03.1996 beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan Radewege Nord im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.04.1996 Radewege, den 15.01.1997 (Siegel) Der Bürgermeister

Butzow, den 15.01.1997 (Siegel) Die Amtsdirektorin

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Radewege hat in ihrer Sitzung am 22.04.1996 den Entwurf der vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Radewege Nord beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Radewege, den 15.01.1997 (Siegel) Der Bürgermeister

Butzow, den 15.01.1997 (Siegel) Die Amtsdirektorin

4. Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Radewege Nord mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 08.05.1996 bis einschließlich 20.05.1996 im Amt Bestzee während der Dienststunden und in der Gemeindeverwaltung Radewege während der Sprechzeit zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25.04.1996 Radewege, den 15.01.1997 (Siegel) Der Bürgermeister

Butzow, den 15.01.1997 (Siegel) Die Amtsdirektorin

5. Die Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Träger öffentlicher Belange ist durchgeführt worden.

Radewege, den 15.01.1997 (Siegel) Der Bürgermeister

Butzow, den 15.01.1997 (Siegel) Die Amtsdirektorin

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Radewege hat die vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Radewege Nord, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in ihrer Sitzung am 29.10.1996 als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Radewege, den 15.01.1997 (Siegel) Der Bürgermeister

Butzow, den 15.01.1997 (Siegel) Die Amtsdirektorin

7. Die vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Radewege Nord, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

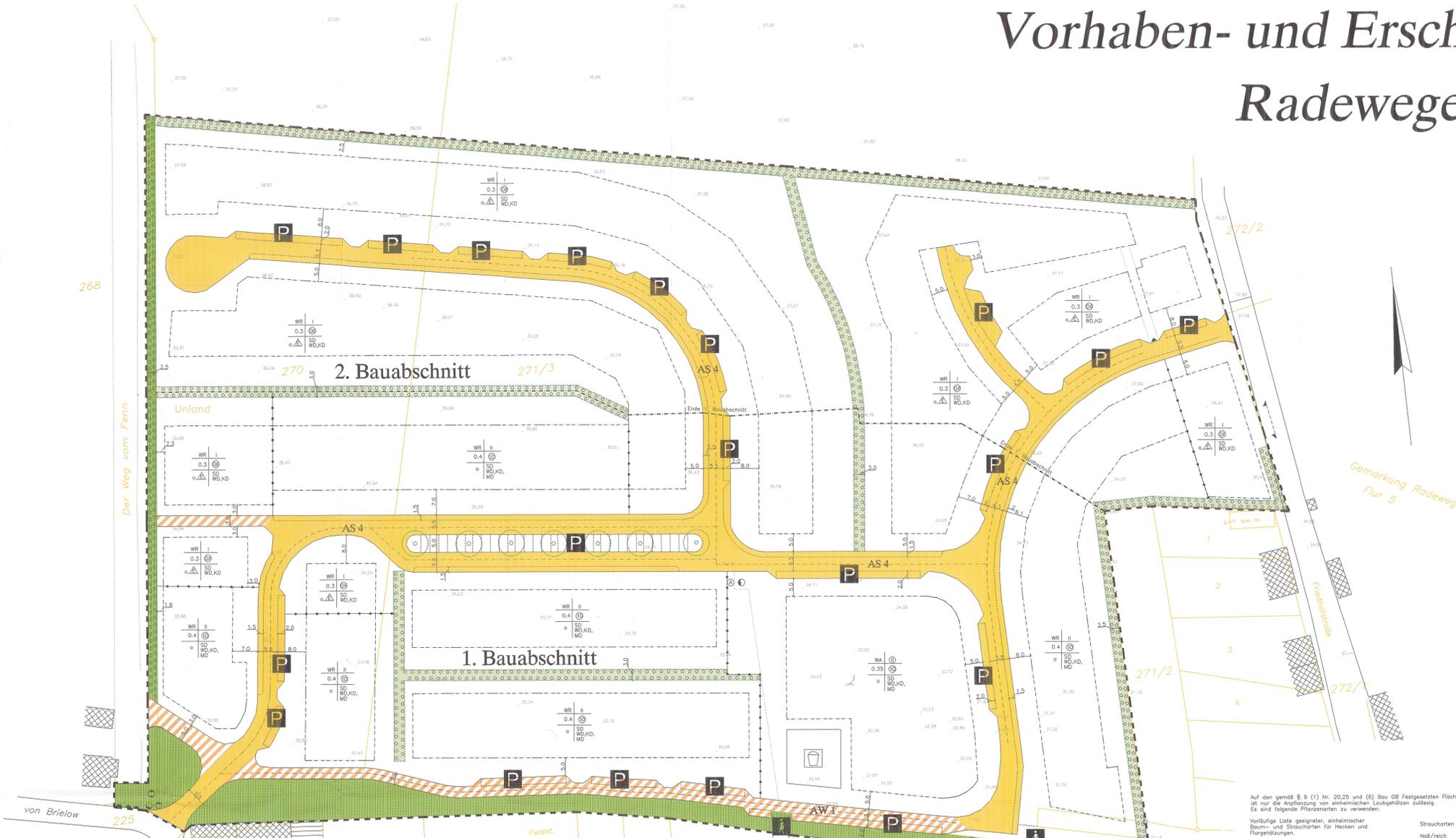
Radewege, den 15.01.1997 (Siegel) Der Bürgermeister

Butzow, den 15.01.1997 (Siegel) Die Amtsdirektorin

8. Die vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Radewege Nord ist mit Bekanntmachung im öffentlichen Verkündungsblatt des Amtes Bestzee und durch Aushang im Bekanntmachungskasten der Gemeinde Radewege in Kraft getreten.

Radewege, den 15.01.1997 (Siegel) Der Bürgermeister

Butzow, den 15.01.1997 (Siegel) Die Amtsdirektorin



- Planzeichen**
- PlanzVO 90 -
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 1-11 BauNVO)
    - WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
    - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)
    - GRZ = Geschossflächenzahl
    - Zahl der Vollgeschosse
    - als Höchstgrenze
    - zwingend
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO)
    - offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
    - Baugrenze
    - SD Satteldach
    - WD Walmdach
    - KD Krüppelwalmdach
    - MD Mansarddach

- Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)
  - Straßenverkehrsfächen
  - Straßenbegrenzungslinie oder gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
  - öffentliche Parkfläche
  - Fußgängerbereich
  - Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB)
  - Einfahrtsbereich
  - Einfahrt
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für die Versorgung und die Entsorgung (§ 9 (1) Nr.12 u. 14 BauGB)
  - Elektrizität
  - Feuerlöschbrunnen
  - Wasser
  - Abwasser (PW = Schmutzwasserpumpe)
  - Gas
  - Gemeinschaftsantennenanlage
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)
  - öffentliche Grünfläche
  - private Grünfläche
  - Spielfeld

- Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung d. Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.24 und 25 BauGB)
  - Bäume anpflanzen (§ 9 (1) Nr.25 Buchst.a BauGB)
  - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 Buchst.b BauGB)
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs.4 und § 16 Abs.5 BauNVO)
  - Gebäudebestand
  - Höhepunkt (NH)
  - Mäßzahl auf Maßlinie
- Nutzungsschablone
 

Baugelände	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB festgesetzten Flächen ist nur die Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen zulässig. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Vorkläufige Liste geeigneter, einheimischer Baum- und Straucharten für Hecken und Flurgeländchen

Baumarten	Straucharten	Nadel-/Nadelbaum	Moos-/Birke	Feld-/Nadel	Feucht-/frisch/feuch	Trocken-/frisch	Trocken-/arm
Noß/feuch Alnus glutinosa Fraxinus excelsior Salix fragilis	Schwarz-Erle Gemeine Esche Bruch-Weide	Moos-/Birke Gemeine Kiefer	Feld-/Nadel Spitz-/Nadel Berg-/Nadel Gemeine Nadelbuche Rothbuche Gemeine Eiche Kultur-Apple Süß-Kirsche, Vogel-/Kirsche Hainbuche Auen-/Traubenkirsche Kultur-/Birne Stiel-/Eiche Süß-/Weide Hoh-/Weide Tilia cordata Ulmus glabrus Ulmus laevis Feld-/Ulme	Feucht-/frisch/feuch Cornus sanguinea Lonicera xylosteum Ribes nigrum Salix cinerea Salix myrsinifolia Salix pentandra Salix repens Salix triandra Salix viminalis Viburnum opulus	Moos-/Birke Gemeine Kiefer	Feld-/Nadel Spitz-/Nadel Berg-/Nadel Gemeine Nadelbuche Rothbuche Gemeine Eiche Kultur-Apple Süß-Kirsche, Vogel-/Kirsche Hainbuche Auen-/Traubenkirsche Kultur-/Birne Stiel-/Eiche Süß-/Weide Hoh-/Weide Tilia cordata Ulmus glabrus Ulmus laevis Feld-/Ulme	Trocken-/arm Betula pendula Betula pubescens Pinus sylvestris

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Absatz 1 und 2 BauGB und BauNVO)

- Im Plangebiet werden folgende Nutzungen zugelassen:
  - Wohngebäude
  - Stellplätze und Garagen
  - Nebenanlagen, wie Abstell- und Gerätehäuschen, Gewächshäuser und Carportanlagen; Schwimmbecken nur im Bereich der Einzelhäuser
  - Anlagen, die der Versorgung des Baugeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen; das gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen
  - Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Überbauten Fläche im hinteren Grundstücksteil bei Beachtung der gründerischen Festsetzungen möglich.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind für die Fassadengestaltung in Verbindung mit dem Material vorzuziehen (mitlatoren), nicht zulässig.
- Für das Wohngebiet werden folgende Gestaltungssetzungen getroffen:
  - Fassadengestaltung
  - Die Fassadengestaltung sind Vermeidungen, die ein Material vorzuziehen (mitlatoren), nicht zulässig.

**Dachgestaltung**

Die Wohngebäude sind vorzugsweise mit einem Satteldach zu versehen. Um eine Gestaltungsvielfalt zu erreichen, sind auch Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer zulässig.

Für Mansarddächer gilt die für eingeschossige Gebäude festgesetzte Traufhöhe. Die Neigung der Dachflächen darf betragen:

- bei eingeschossigen Gebäuden 38 - 48° (im II. BA Firsthöhenbegrenzung auf max. 4,5 m)
- bei zweigeschossigen Gebäuden 38 - 45° Firsthöhenbegrenzung auf max. 12,0 m

Diese Festsetzung gilt nicht für Mansarddächer.

Sofern Garagen mit einem Satteldach versehen werden, muß die Neigung der Dachflächen wie die des Wohngebäudes sein.

Das Anbringen von Solarelementen auf den Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

**Traufhöhen**

Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen:

- bei eingeschossiger Bauweise 4,5 m
- bei zweigeschossiger Bauweise 6,0 m

Ausnahme: In den Bereichen mit eingeschossiger Bauweise ist die Traufhöhe auf einer Länge von maximal 1/3 der Trauflänge eine Gebäudeseite um 1,5 m überschritten werden.

**Bezugspunkt für die angegebenen Traufhöhen ist:**

- bei ebenem Gelände: Straßenmitte
- bei ansteigendem Gelände: die OK der Straßenmitte, vermindert um das Maß der natürlichen Steigung (Mitte Straßenfront)
- bei abfallendem Gelände: die OK der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudedeckung

Der 2. Bauabschnitt wird nach dem im Erschließungsvertrag vereinbarten Konditionen begonnen.

5. Weitere Festlegungen:

- Stroßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzaun und/oder Hecke bis 0,8 m Höhe zulässig.
- Die Einfriedungen sind mindestens 0,5 m von der Fahrbahnkante abzurücken.
- Alle öffentlichen befahrbaren Flächen (Straßen, Wege, Parkplätze) erhalten eine sicherfähige Befestigung (Pflaster mit mineralischem Unterbau, 1 cm Fugenbreite).
- Parkflächen sind mit Rasengitterplatten oder Rasenschichteln (Loch/Steg-Verhältnis 1:2) zu befestigen.
- Die öffentlichen Parksituation regelt sich nach den Grundstückszufahrten.
- Alle Straßen sind als verkehrsberuhigte Zone auszuweisen.

Zuständigkeit für die Pflege

- öffentliches Grün: die Gemeinde Radewege
- Grünflächen auf den Grundstücken: der Grundstückseigentümer
- Die angelegten Grünflächen sind zu erhalten.

\* Arten die vermutlich nicht einheimisch sind, aber für Hecken und Flurgeländchen, insbesondere als Nahrungsangebot für Vögel sind.

Pflanzenarten im Spielbereich: Giftigkeit beachten, Sträucher mit Beeren vermeiden.

Achtung: Höhenangaben über NN