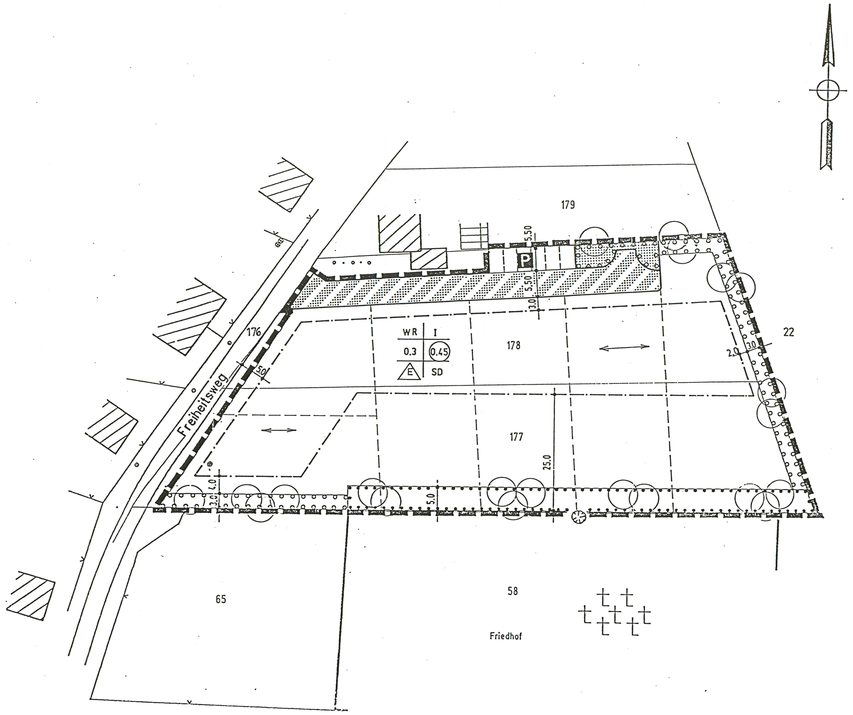

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und BauNVO)

1. Im Plangebiet sind folgende Nutzungen zugelassen:
   - Wohngebäude und entsprechende Nutzgärten
   - Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung zugelassenen Bedarf
   - Untergeordnete Nebenanlagen:
     . Abstell- und Gartengerätehäuser (max. 5 m²)
     . Gewächshäuser (max. 15 m²)
     . Gartenpavillons (max. 10 m²)
2. In den Wohngebäuden sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
3. Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB festgesetzten Flächen ist nur die Anpflanzung von einheimischen Laubgehölzen zulässig.
   Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Bäume	:	Acer campestre	Feldahorn
		Betula pendula	Weiß-Birke
		Fraxinus exelsior	gemeine Esche
		Quercus robur	Stieleiche
		Sorbus aria	Mehlbeere
		Prunus avium	Vogelkirsche
Sträucher	:	Cornus sanguinea	echter Hartriegel
		Corylus avellana	Wald-Hasel
		Ligustrum vulgare	Liguster
		Ribes alpinum	Johannisbeere
		Sambucus nigra	Holunder
		Rosa canina	Hundsrose
		Rosa rubiginosa	Wein-Rose
		Hippophae rhamnoides	Sanddorn
		Berberis vulgaris	Berberitze
		Symphoricarpus albus	gemeine Schneebeere
Kletter-pflanzen	:	Hedera Helix	gemeiner Efeu
		Parthenocissus	wilder Wein
		Clematis	Waldrebe
		Polygonum aubertii	Schling-Knöterich

Weitere Festsetzungen:

- Die vorhandene Pflanzfläche entlang der Friedhofsmauer (ca. 500 m²) ist zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen.
- Entlang der Plangebietsgrenze sind Pflanzstreifen von 3,0 m Breite (ca. 350 m²) anzulegen.
- Innerhalb der Pflanzstreifen (freiwachsende Hecke) sind 20, im Parkplatzbereich 3 Bäume zu pflanzen.
- Mit Ausnahme des Parkplatzbereichs sind alle Pflanzflächen den privaten Nutzern zuzuordnen.
- Die nach Abzug der Flächen für Gebäude und Nebenanlagen, Straße, Parkfläche und Andienungsflächen verbleibende Fläche ist als Vegetationsfläche auszuführen.
- Um den Schutz des Grundwassers zu gewährleisten, ist das Oberflächenwasser aus dem Straßenbereich (ca. 550 m²) abzuleiten.
- Das Regenwasser der Dachentwässerung ist am anfallenden Ort zu versickern bzw. aufzufangen und für die Gartenbewässerung zu nutzen.
- Erschließungsstraße und Parkplatz sind aus sickerfähigem Aufbau (Betonpflaster mit ungebundenem Unterbau), Fugenbreite ca. 1 cm, herzustellen; Sickerfähigkeit ca. 20 %.
- Der gesicherte Oberboden ist innerhalb des Plangebietes zu lagern.
- Für die Gebäudeheizung und WW-Bereitung sind vorzugsweise immissionsarme Energieträger (Öl, Gas) zu verwenden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem Gesetz über die Bauordnung)

- Fassadengestaltung:

  Für die Fassadengestaltung sind Verkleidungen, die ein Material nur vortäuschen (Imitatoren) nicht zulässig.

  Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- und Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen (sh. Pflanzenliste).

- Dachgestaltung:

  Für die Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Neigung der Dachflächen darf nur 38 - 45° gegen-über der Horizontalen betragen.
  Sofern Garagen mit einem Satteldach versehen werden, muß die Neigung der Dachflächen wie die des Wohngebäudes sein.
  Als Dacheindeckung sind nur rote Ziegel- bzw. Betondachpfannen zulässig.
  Das Anbringen von Solarelementen auf den Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

- Traufhöhe:

  Die Traufhöhe wird mit max. 3,6 m m ü. OK Terrain festgesetzt.

- Einfriedungen:

  Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzaun und/oder Hecke bis 0,8 m Höhe zulässig.

Planzeichen

- PlanzV 90 -

1. Art der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr.1 BauGB §§ 1-11 BauNVO]

WR — Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO]

(0.45) — Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO

0.3 — Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

I — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

TH — Traufhöhe § 3.6m über OK natürlichen Boden

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

[§ 9 (1) Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO]

Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

o — offene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Geplante Grundstücksgrenze

4. Verkehrsflächen (öffentlich)

[§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB]

P — öffentliche Stellfläche

befahrbarer Wohnweg

5. Grünflächen

[§ 9 (1) Nr.15 BauGB]

Pflanzgebot für:

Bäume

Sträucher

öffentliche Grünfläche

Erhaltungsgebot für vorhandene Pflanzung

6. Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Firstrichtung

SD — Satteldach

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

Friedhof

Verfahrensvermerke

AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETERSITZUNG VOM 7.09.92
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IST DURCH AUSHANG IM SCHAUKASTEN DER GEMEINDE AM 7.09.92 ERFOLGT.

HOHENFERCHESAR, DEN 23.11.93 LS DER BÜRGERMEISTER — LS DIE AMTSDIREKTORIN

DIE FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG ZUSTÄNDIGE STELLE IST GEMÄSS § 246a ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 ABS. 3 BAUZVO BETEILIGT WORDEN.

HOHENFERCHESAR, DEN 23.11.93 LS DER BÜRGERMEISTER — LS DIE AMTSDIREKTORIN

DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 SATZ 1 BAUGB IST AM 7.06.93 DURCHGEFÜHRT WORDEN.

HOHENFERCHESAR, DEN 23.11.93 LS DER BÜRGERMEISTER — LS DIE AMTSDIREKTORIN

DIE GEMEINDEVERTRETERSITZUNG HAT AM 7.06.93 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.

HOHENFERCHESAR, DEN 23.11.93 LS DER BÜRGERMEISTER — LS DIE AMTSDIREKTORIN

DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND MIT SCHREIBEN VOM 8.06.93 VON DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG INFORMIERT UND ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.

HOHENFERCHESAR, DEN 23.11.93 LS DER BÜRGERMEISTER — LS DIE AMTSDIREKTORIN

DIE ENTWÜRFE DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DER BEGRÜNDUNG, HABEN IN DER ZEIT VOM 16.06.93 BIS 20.07.93 WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN UND NACH VEREINBARUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEN HINWEIS, DASS BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN, IM SCHAUKASTEN DER GEMEINDE AM 8/6.93 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

HOHENFERCHESAR, DEN 23.11.93 LS DER BÜRGERMEISTER — LS DIE AMTSDIREKTORIN

ES WIRD DIE INHALTLICHE ÜBEREINSTIMMUNG DER DARSTELLUNG DES KATASTERBESTANDES MIT DER AMTLICHEN KATASTERKARTE BESCHEINIGT, soll nur in Verbindung mit der Bescheinigung 1/93 zu diesem B-Plan

BRANDENBURG, DEN 02.09.1993 DER LEITER DES KATASTERAMTES

DIE GEMEINDE HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 6.09.93 GEPRÜFT.
DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

HOHENFERCHESAR, DEN 23.11.93 LS DER BÜRGERMEISTER — LS DIE AMTSDIREKTORIN

DER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, WURDE AM 6.09.93 VON DER GEMEINDEVERTRETERSITZUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETERSITZUNG VOM 6.09.93 GEBILLIGT.

HOHENFERCHESAR, DEN 23.11.93 LS DER BÜRGERMEISTER — LS DIE AMTSDIREKTORIN

DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, WURDE MIT VERFÜGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 11.02.94 ~~MIT NEBENBESTIMMUNGEN UND HINWEISEN~~ AZ: ERTEILT.

HOHENFERCHESAR, DEN 25.04.94 LS DER BÜRGERMEISTER — LS DIE AMTSDIREKTORIN

DIE NEBENBESTIMMUNGEN WURDEN DURCH DEN SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETERSITZUNG VOM ERFÜLLT, DIE HINWEISE SIND BEACHTET.

DAS WURDE MIT VERFÜGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM AZ: BESTÄTIGT.

HOHENFERCHESAR, DEN LS DER BÜRGERMEISTER — LS DIE AMTSDIREKTORIN

DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

HOHENFERCHESAR, DEN 25.04.94 LS DER BÜRGERMEISTER — LS DIE AMTSDIREKTORIN

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 AM 23.05.94 ORTSÜBLICH IM SCHAUKASTEN DER GEMEINDE BEKANNT GEMACHT WORDEN.
IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMSCHRIFTEN UND VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG SOWIE AUF DIE RECHTSFOLGEN (§ 215 ABS. 2 BAUGB) UND WEITER AUF FÄLLIGKEIT UND ERLÖSCHUNG VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN (§§ 44, 246 a ABS. 1 SATZ 1 NR. 9 BAUGB) HINGEWIESEN WORDEN.
DIE SATZUNG IST AM 23.05.94 IN KRAFT GETRETEN:

HOHENFERCHESAR, DEN 25.04.94 LS DER BÜRGERMEISTER — LS DIE AMTSDIREKTORIN

Rechtsgrundlagen

- BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8. DEZEMBER 1986 BGBL. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 22.04.93 (BGBL. I, S. 466) UND NEUFASSUNG DES MASSNAHMGESETZES ZUM BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 28.04.93
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUND-, STÜCKE - BAU NVO - I.D.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. JANUAR 1990 (BGBL. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 22.04.93 (BGBL. I, S. 479) SOWIE DIE VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV. 90 - VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBL. I NR. 3 VOM 22. JANUAR 1991)

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990. DER KARTENAUSSCHNITT (KATASTERKARTE) ENTSPRICHT FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES/DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES DEM STAND VOM

BRANDENBURG, DEN 18.01.1994 LTR. DES KATASTERAMTES

GEMEINDE HOHENFERCHESAR

BEBAUUNGSPLAN 01

FREIHEITSWEG

M 1:500

AUFTRAGGEBER:
GbR WOHNUNGSBAU HOHENFERCHESAR

AUFTRAGNEHMER:
PAI PLANUNGS-ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO BRANDENBURG GmbH
STRASSE DER BEFREIUNG 16
O-1800 BRANDENBURG
TEL. 5210