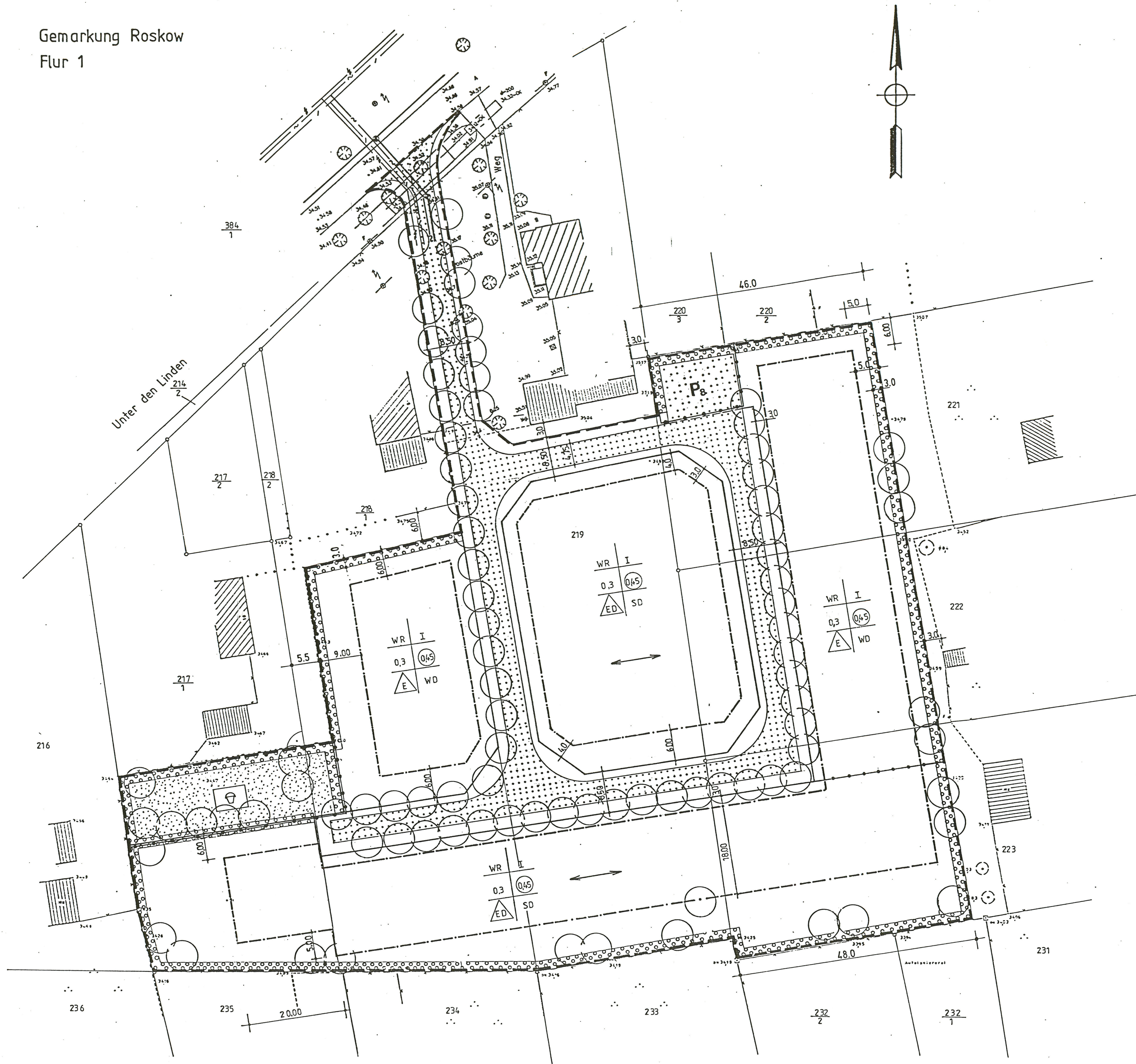


Gemarkung Roskow
Flur 1



PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEMÄSS § 9 (1) NR. 1 BAUGB. §§ 1 - 11 BAUNVO
WR REINES WOHNGEBIET § 3 BAUNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEMÄSS § 9 (1) NR. 1 BAUGB. §§ 16 BAUNVO
G3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GEMÄSS § 20 BAUNVO
G3 GRUNDFLÄCHENZAHL GEMÄSS § 19 BAUNVO
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
TH TRAUFHÖHE = 4,5 M ÜBER DK NATÜRLICHEM BODEN

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
GEMÄSS § 9 (1) NR. 2 BAUGB. §§ 22 UND 23 BAUNVO

- BAUGRENZE GEMÄSS § 23 (3) BAUNVO
OFFENE BAUWEISE
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

4. VERKEHRSFLÄCHEN (ÖFFENTLICH)
GEMÄSS § 9 (1) NR. 11 UND (6) BAUGB.

- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
STRASSENABGRENZUNGSLINIE

- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(PARKPLATZ)

5. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN GEMÄSS § 9 (1) NR. 13 UND (6) BAUGB.

- SW-LEITUNG
FW-LEITUNG
ERDGASLEITUNG
0,4 KV-KABEL
SW-LEITUNG
FW-LEITUNG
DS
ERDGASLEITUNG
- GEPL. LEITUNGEN
DER ZENTRALEN ENT-
WÄSSERUNG UND ERD-
GASVERSORGUNG

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR
UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) NR. 20, 25 UND (6) BAUGB.

- ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN IST BINDEND
ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN UND BÄUMEN IST BINDEND
ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ

7. SONSTIGE PLANZEICHEN, DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
FIRSTRICHTUNG
SATTELDACH
WALMDACH

NUTZUNGSSCHÄDLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM

Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und BauNVO)

1. In Plangebiet sind folgende Nutzungen zugelassen:
- Wohngebäude
 - Nebenanlagen (Terrassen, Gartenlauben)
 - Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung zugelassenen Bedarf
 - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, wenn sie den Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke bzw. des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

2. Die in der Planzeichnung dargestellten gestalterischen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:
- zugelassene Dachneigung: 38° - 45°
 - Das Anbringen von Solarzellen im Dachbereich ist zulässig, wenn damit der Charakter der Bebauung nicht störend beeinflusst wird.
 - Im Plangebiet sind Einfriedungen (Zäune) bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

3. Die Erschließungsstraße erhält in Anlehnung an die EAE 85 einen befestigten Querschnitt von 4,75 m sowie beiderseitig einen unbefestigten Mehrzweckstreifen. Die Straße ist als verkehrsberuhigter Bereich (Bild 325 - StVO) zu gestalten.

4. Sollten bei Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen usw.) entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalfachbehörde zu informieren.

5. Grünordnerische Maßnahmen: (Übernahme aus dem GPO)

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

Pflanzenarten

Bäume	: Tilia cordata Acer campestre Acer pseudoplatanus Quercus petraea Quercus robur	Winterlinde Feldahorn Berg-Ahorn Traubeneiche Stieleiche
Sträucher	: Corylus avellana Cornus sanguinea Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Sambucus nigra Carpinus betulus Ribes alpinum Ribis nigrum	Häsel Hartriegel Liguster Heckenkirsche Holunder Hainbuche Johannisbeere Johannisbeere

- Die Linde an der Einmündung der Erschließungsstraße ist fachgerecht umzupflanzen.
- Bei Fassaden von 4 m Länge, ohne Fenster und Türen, sind Wandbegrünungen vorzunehmen.
- Das Plangebiet ist mit einer freilebenden Hecke von 3,0 m Breite und mindestens 1,5 - 2,0 m Höhe zu umpflanzen. Diese Hecke sowie die Baumpflanzungen sind - mit Ausnahme des öffentlichen Spielplatzes und des Parkplatzes - den privaten Grundstückseigentümern zuzuordnen.
- Als weitere Kompensationsmaßnahme sind 80 Laubbäume zu pflanzen.
- Die Erstpflanzung und die Unterhaltung der Pflanzflächen ist in einem Vertrag zwischen der Gemeinde und den Nutzern zu regeln.
- Für die Pflanzung ist mehrjährig verschultes Pflanzmaterial zu verwenden.

6. Weitere Festlegungen:

- Die Straßenbefestigung ist sicherfähig zu gestalten (Betonpflaster mit ca. 1 cm breiter Fuge und 20 %-iger Versickerung auf durchlässigem Unterbeton).
- Für die Gebäudeheizung und Wärmegewinnung sind vorzugsweise emissionsarme Energieträger (Gas, Eit) zu verwenden.
- Das Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist zu versickern bzw. als Gießwasser zu nutzen.
- Das Regenwasser der Straße ist in eine straßenbegleitende Mulde zu leiten und zu versickern. Die Lösung ist im Detail mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN/BEBAUUNGSPLAN ROSKOW

1. DIE FÜR DIE RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE IST GEMÄSS § 246a ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 BAUGB I.V.m. § 4 ABS. 3 BAU ZVO BETEILIGT WORDEN.

ROSKOW, DEN 6.08.93

DER BÜRGERMEISTER

2. DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND MIT SCHREIBEN VOM 8.02.93 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.

ROSKOW, DEN 6.08.93

DER BÜRGERMEISTER

3. DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT AM DEN ENTWURF DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.

ROSKOW, DEN 6.08.93

DER BÜRGERMEISTER

4. DER ENTWURF DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), SOWIE DER BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 10.02.93 BIS EINSCHLIESSLICH 10.03.93 WÄHREND DER DIENSTZEIT IN DER GEMEINDEVERWALTUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS BEDEKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN, AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

ROSKOW, DEN 6.08.93

DER BÜRGERMEISTER

5. DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDEKEN UND ANREGUNGEN SOWIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

ROSKOW, DEN 6.08.93

DER BÜRGERMEISTER

6. DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG 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

7. DER VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 2.08.93 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 2.08.93 GEBILLIGT.

ROSKOW, DEN 6.08.93

DER BÜRGERMEISTER

8. DER ENTWURF DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES IST NACH DER AUSLEGUNG IN EINEN B-PLAN GEÄNDERT WORDEN, DAHER HABEN DIE ENTWÜRFE DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER BEGRÜNDUNG UND DES GRÜNDUNGSPLANES, IN DER ZEIT VOM 25.11.93 BIS ZUM 10.12.93 WÄHREND DER DIENSTZEIT ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS DIE BEDEKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN, AM 16.12.93 IN SCHRAUKASTEN DER GEMEINDE ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 15.11.93 NOCHMAL ZUR STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT.

ROSKOW, DEN 25.11.94

DER BÜRGERMEISTER

9. DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDEKEN UND ANREGUNGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 24.01.94 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

ROSKOW, DEN 24.01.94

DER BÜRGERMEISTER

10. DER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, WURDE AM 24.01.94 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DER GRÜNDUNGSPLAN WURDEN MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 24.01.94 GEBILLIGT.

ROSKOW, DEN 24.01.94

DER BÜRGERMEISTER

11. DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, WURDE MIT VERFÜGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 11.02.94 ERTEILT.

ROSKOW, DEN 11.02.94

12. DIE NEBENBESTIMMUNGEN WURDEN DURCH DEN SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 24.01.94 ERFÜLLT; DIE HINWEISE SIND BEACHTET. DAS WURDE MIT VERFÜGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 24.01.94 BESTÄTIGT.

ROSKOW, DEN 24.01.94

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

ROSKOW, DEN 24.01.94

14. DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE DIE STELLE, BEI DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN VON JEDERMANN EINGEGEHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST, SIND IN DER ZEIT VON BIS ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND VON MÄNGELN DER ANORDNUNG 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 24.01.94 IN KRAFT GETRETEN.

ROSKOW, DEN 24.01.94

- 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 HAUSHAHALTUNGSGESETZES ZUM BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 28.04.93

- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE - 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 PLANHALTS PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG 1990 - PLANZV. 90 - VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. I NR. 3 VOM 22. JANUAR 1991)

GEMEINDE ROSKOW

BEBAUUNGSPLAN 02

UNTER DEN LINDEN

1:500

AUFTRAGGEBER:

"BIT" Brandenburger
Interessengemeinschaft eV

AUFTRAGNEHMER:

PAI PLANUNGS-, ARCHITEKTUR- UND
ZUSAMMENFÜHRUNGSGEMEINSCHAFT eV
POTS-DAMER STRASSE 16
14776 BRANDENBURG
TEL. 03281/5070