Satzung

zum Bebauungsplan

B 01 - Kirchsteig

Land : Brandenburg

Kreis : Landkreis Oder-Spree

Amt : Glienicke/Rietz Neuendorf

Gemeinde: Pfaffendorf

Da noch bis 1990 geltendem DDR-Baurecht und im Zeitraum 1990 - 1995 kein Baurecht nach BauGB der Bundesrepublik Deutschland für das hier beplante Gebiet bestand, werden durch diesen Bebauungsplan keine bisherigen Festsetzungen außer Kraft gesetzt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugestzbuch - BauGB - vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 in Kraftgetreten am 27.01.1990.

1.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

1.1.1. Baugebiet

§ 1 Abs. 3 BauNVO

"WA" - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
siehe auch Einschriebe im Plan

1.1.2. Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im "WA"

§ 1 Abs. 5 BauNVO

Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig:

1. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
2. Schank- und Speisewirtschaften
3. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen werden beschränkt auf
 - gesundheitliche Anlagen in Form von Arztpraxis und Physiotherapie

1.1.3. Unzulässigkeit von Ausnahmen im "WA"

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 Nr. 2 wird beschränkt auf Beratungsbüros, deren Größe dem des Wohnraumes des Gebäudes deutlich untergeordnet ist. Eine über die Kleintierhaltung (Hunde, Katzen, Kaninchen, Nutzgeflügel und Geflügelexoten) hinausgehende Tierhaltung.

1.1.4. Untergeordnete Nebenanlagen im "WA"

§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig

Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung
Garagen

Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck und der im Baugebiet gelegenen Grundstücke nicht widersprechen

Diese sind in einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammenzufassen.

Ein freistehender PKW-Abstellplatz (Carport) ist als Ausnahme zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO

1.2.1. Grundflächenzahl

§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Siehe auch Einschriebe im Plan (Baufenster).

Die Überschreitung bis zu 50 vom Hundert ist zulässig bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Die abweichende Bestimmung zu Satz 2 wird durch die somit erhöhten grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen begründet.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine Fläche von maximal 750 m² als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Sie endet 30 m hinter der Straßenbegrenzungslinie.

1.2.2. Geschoßflächenzahl

§ 16 Abs. 2 BauNVO

Die Geschoßflächenzahl wird auf 0,5 festgesetzt.

1.2.3. Überschreitung der Obergrenzen

§ 17 Abs. 2 BauNVO

Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

1.2.4. Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 auf 1 (eins) festgesetzt.
Das oberste Geschoß darf höchstens 2/3 des darunterliegenden Geschosses umfassen.

1.2.5. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt

Firsthöhe 8,00 m über Oberkante Gelände
Traufhöhe 3,50 m über Oberkante Gelände

Dabei wird die Oberkante Gelände angenommen

Parzelle	1	mit	109,50
	2	mit	109,50
	3 und 4	mit	108,50
	5, 6 und 7	mit	107,80
	8, 14	mit	108,00
	9, 11, 13	mit	108,50
	10	mit	111,00
	12	mit	109,00
	15	mit	107,50
	16	mit	110,00
	17, 18, 19	mit	110,50
	20	mit	111,50
	21	mit	112,00

1.3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1. Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
2. Stellung der baulichen Anlage siehe Einschrieb im Plan

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO

1. Siehe Einschriebe im Plan
2. Ausnahmen zu den Baulinien § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO
Als Ausnahmen können Zwerchgiebel, Terrassen- oder Eingangsüberdachungen, sowie Vorbauten bis 4 m Breite bis 1,50 m über die Baulinie hinaustreten.
Die Entfernung zur Nachbargrenze muß mindestens 3 m betragen.

3. Ausnahmen zu den Baugrenzen § 23 Abs. 3 Satz 3
Als Ausnahmen können Zwerchgiebel, Terrassen- oder
Eingangsüberdachungen, sowie Vorbauten bis 4 m bis
1,50 m über die Baugrenze hinaustreten.
Die Entfernung zur Nachbargrenze muß mindestens 3 m
betragen.

1.5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude und Nebenanlagen
dürfen die unter 1.2.5. für die Parzellen genannten
Geländeoberkanten um 0,5 m überschreiten. In begründeten
Fällen sind 0,8 m zulässig.

1.7. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind nur mit den im Plan
festgesetzten Einfahrten zulässig.

1.8. Flächen für Stellplätze auf den Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Siehe Einzeichnung und Einschriebe im Plan

1.9. Öffentliche Flächen für Sport- und Spielanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Spielfläche für Kinder von 6 - 12 Jahren

1.10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Siehe Einzeichnungen im Plan
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung,
Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist
bis maximal 8 m Höhe zulässig.
Baumstämme, Lichtmasten und Verkehrszeichen sind, soweit
sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken,
zulässig.

1.11. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan, gegliedert in Fahrbahnen, Gehwege, Parkflächen und Grünanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.
Die Einzeichnungen gelten nur als Richtlinie.

1.12. Anschluß von Grundstücken an die Verkehrsflächen und die besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Siehe Einzeichnungen im Plan
Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

1.13. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Siehe Einschrieb im Plan
(Fläche für die vorhandene Freileitungstrafostation)

1.14. Flächen für Abfallentsorgung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Wertstoffsammelplatz im Ortszentrum.
Gesonderte Flächen nicht erforderlich.

1.15. Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 2 Nr. 15 BauGB

Siehe Einschriebe im Plan
(Parkflächen, Straßenbegleitgrün und Gräben zur Ableitung des Niederschlagswassers)

1.16. Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Siehe Einzeichnung im Plan (Mittelspannungsfreileitung)

1.17. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Siehe Festsetzungen des Grünordnungsplanes

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994

2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

BbgBO § 12 Abs. 1-3

2.1.1. Dachformen

- * Es sind ortsübliche Satteldächer mit einer Dachneigung von 40-55° zulässig.
- * Walmdach (auch Krüppelwalm) mit 40-50° sind für Wohngebäude zulässig.
- * Dachgauben in einem Verhältnis von weniger als 60 % der Firstlänge sind zulässig. Der seitliche Abstand muß mindestens 1,25 vom Firstende betragen. Gauben sind symmetrisch anzuordnen.
- * Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen länger sein als die Giebelseiten.
- * Die Firstlinien von Nebenanlagen müssen parallel oder rechtwinklig zum Wohngebäude verlaufen.
- * Einseitig geneigte Dächer (Pulldächer) sind unzulässig.
- * Einzeln stehende Nebengebäude können flach geneigte Satteldächer mit 25-40° Dachneigung haben.

2.1.2. Dacheindeckung

- * Es sind Hartdächer mit Dachsteindeckung in den Farbtönen rot bis rotbraun für Wohngebäude und direkt angebaute Nebengebäude zulässig. Dächer in Blautönen sind, da im Ort schon vorhanden, auf Antrag zulässig.
- * Einzeln stehende Nebengebäude können eine Weicheindeckung erhalten.

2.1.3. Fassadengestaltung

- * An der Straßenseite der Wohngebäude darf die Summe der Maueröffnungen 15 % der Fassadenfläche nicht unterschreiten und 30 % nicht überschreiten.

- Weiterhin sind zulässig
- * An der Straßenseite nur stehende Fensterformate
 - * Eine Teilung der Fensterflächen durch Kämpfer, Sprossen u. ä.
 - * Bogenförmige Fenster- und Türenstürze.
 - * Fensterrahmen und Eingangstüren an der Straßenseite in Braun oder Weiß. Für die Türen auch Blau oder Grün.
 - * Verkleidungen oder Verblendungen in Rot- und Brauntönen.
 - * Naturfarbener Putz (Glatt-, Spritz- oder Kratzputz) allein oder in Verbindung mit o. g. Klinkern.

 - * Grober Rauhputz (Schlieren- oder Kellenputz) sind unzulässig.

2.2. Einfriedungen

§ 10 BbgBO

Eine Einfriedung an der Straßenfront ist nicht zwingend erforderlich.

Wird das Grundstück eingefriedet, gilt:

- * Die Höhe von Einfriedungen an der Straßenfront wird auf 1,20 m über Gehweg beschränkt. Sie sind auf der Flurstücksgrenze zum Straßenraum anzuordnen.
- * Diese sind aus Holz herzustellen und in erdfarbenen Tönen zu behandeln oder Naturfarben zu belassen.

Zulässig sind

- * vertikal gegliederte Zäune und Scherengitter
- * Koppellzäune oder Maschendraht als Abgrenzung zum Nachbarn oder zur freien Landschaft
- * Hecken oder dichte Kleingehölzpflanzungen bis 1,20 m Höhe
- * Zaunsockel bis 0,30 m Höhe und gemauerte Pfeiler bis 1,30 m Höhe ohne Betonabdeckung an der Straßenfront

Unzulässig sind an der Straßenfront

- * Metallzäune
- * geschlossene Mauern
- * Kunststoffzaunelemente
- * Betonformsteine
- * Glasbausteine oder ähnliches

2.3. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in § 1 Telegraphenwegesetz, nicht zulässig.

2.4. Gestaltung der nicht überbauten Fläche der bebauten Grundstücke

§ 9 BbgBO

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, sind als Grünflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten oder gärtnerisch anzulegen und zu nutzen.

Kleinkinderspielplätze werden auf den eigenen Grundstücken errichtet entspr. § 9 Abs. 5 Pkt. 2.

2.5. Ordnungswidrigkeiten

§ 87 BbgBO

Ordnungswidrig nach § 87 Abs. 1 handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 87 und § 88 BbgBO zuwiderhandelt.

3. Hinweise

Im Abwägungsbeschuß der Gemeindevertretung Pfaffendorf vom 23.03.1995 (Teil 1) und vom 28.06.1995 (Teil 2) wurde festgelegt, aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger hervorgegangenen Hinweise, in die Satzung aufzunehmen sind. Die Fachplaner haben diese zu beachten.

3.1. Landkreis Oder-Spree Umweltamt - Untere Denkmalbehörde -

Niederschlagswasser dem Lamitscher Teich zuführen

3.2. Landkreis Oder-Spree

Umweltschutz

Wenn bei Bauarbeiten sich ein Altlastenverdacht ergibt, ist das Amt zu verständigen.

Wasserwirtschaft

Bei NS-Wasserversickerung und -ableitung ist das BbgWG § 54 Abs. 4 zu beachten und die Zustimmung einzuholen.

Hoch- und Tiefbauamt

Bei Straßenplanung die EAE 85 beachten; Kirchsteig entspr. BbgStrG § 6 Abs. 2 widmen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Baubegleitende archäologische Betreuung ist erforderlich. Vor Baubeginn ist ein Informationsgespräch mit der Behörde (FFO, Berliner Straße 23) zu führen. Bauarbeiten sind 3 Wochen vor Beginn dort anzuzeigen. Die Bauherren sind bei Erteilung der Baugenehmigung dahingehend zu belehren.

Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz

Rettungswege nach BbgBO § 5 sichern, Löschwasserversorgung gemäß DVGW, Arbeitsblatt 405.
Nur Überflurhydranten einsetzen.

3.3. Landesumweltamt, Abt. Gewässerschutz

Wasserhaushaltsgesetz § 2 und 3 beachten.
Wasserlieferungs- und Abwassereinleitungsverträge mit den öffentlichen Entsorgungsträgern abschließen.
Umgang mit Wasserschadstoffen nach BbgWG § 26.
Bauwerke für Oberflächengewässer nach BbgWG § 17 und Vorschaltgesetz § 2 und § 3.

3.4. Telekom

Baubeginn mindestens 10 Monate vorher anmelden.
Straßen- und Wegenetz so legen, daß Fernmeldeleitungen möglichst nicht verlegt werden müssen.

3.5. Oder-Spree Energieversorgung AG

Abstimmung des Fachplaners zum Leitungsbestand und zur Neuplanung durchführen.
Im Bereich der Kabeltrassen nur Handschachtung nach örtlicher Einweisung zulässig.

3.6. EWE AG

Koordinierte Leitungsverlegung durch die Fachplaner erreichen.

3.7. Amt für Agrarordnung Fürstenwalde

Ausbau der Sauener Straße so durchführen, daß die Befahrbarkeit durch Landwirtschaftsfahrzeuge gesichert ist. Baumpflanzungen nach "Merkblatt Alleebäume des Bundesministers für Verkehr 1992"

3.8. Brandenburgisches Landesamt für Verkehr und Straßenbau

Hinweise auf Richtlinien EAE 85, EAR 91

3.9. Polizeipräsidium Frankfurt (Oder)

Fußweg an der Sauener Straße 1,50 m breit. Kirchsteig als Mischverkehrsfläche ausbilden (verkehrsberuhigter Bereich).

3.10. Brandenburgisches Straßenbauamt

Für passive Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Ortsumgehung der LIO 75 (L 41) ist der Bauherr verantwortlich.

3.11. Kataster- und Vermessungsamt

Schutz von Grenzzeichen und Festpunkten nach § 245 Abs. 1 des "Gesetzes über die Landesvermessung ..." vom 28.11.91 gewährleisten. Bauausführende Firmen darauf hinweisen bei Erteilung des Bauauftrages.

3.12. Verein der Körperbehinderten und ihre Freunde

Öffentliche Wege rollstuhlgerecht gestalten.

3.13. Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Es gilt die Liste des GOP aus den textlichen Festsetzungen.

3.14. Baugrubenaushub

Der Baugrubenaushub ist in Abstimmung mit dem Amt Glienicke/Rietz Neuendorf zu verbringen, jedoch möglichst im Baugebiet zu belassen.

3.15. Staatlicher Munitionsbergungsdienst

- Umgang und Verhalten beim Auffinden von Munition während der Bauarbeiten.
- Belehrung der Bauherren bei Erteilung der Baugenehmigung.

4. Anlagen zum Bebauungsplan

Anlage 1: Grünordnungsplan zum B-Plan 01
Pfaffendorf-Kirchsteig
Büro Konrad Voigtländer, Berlin