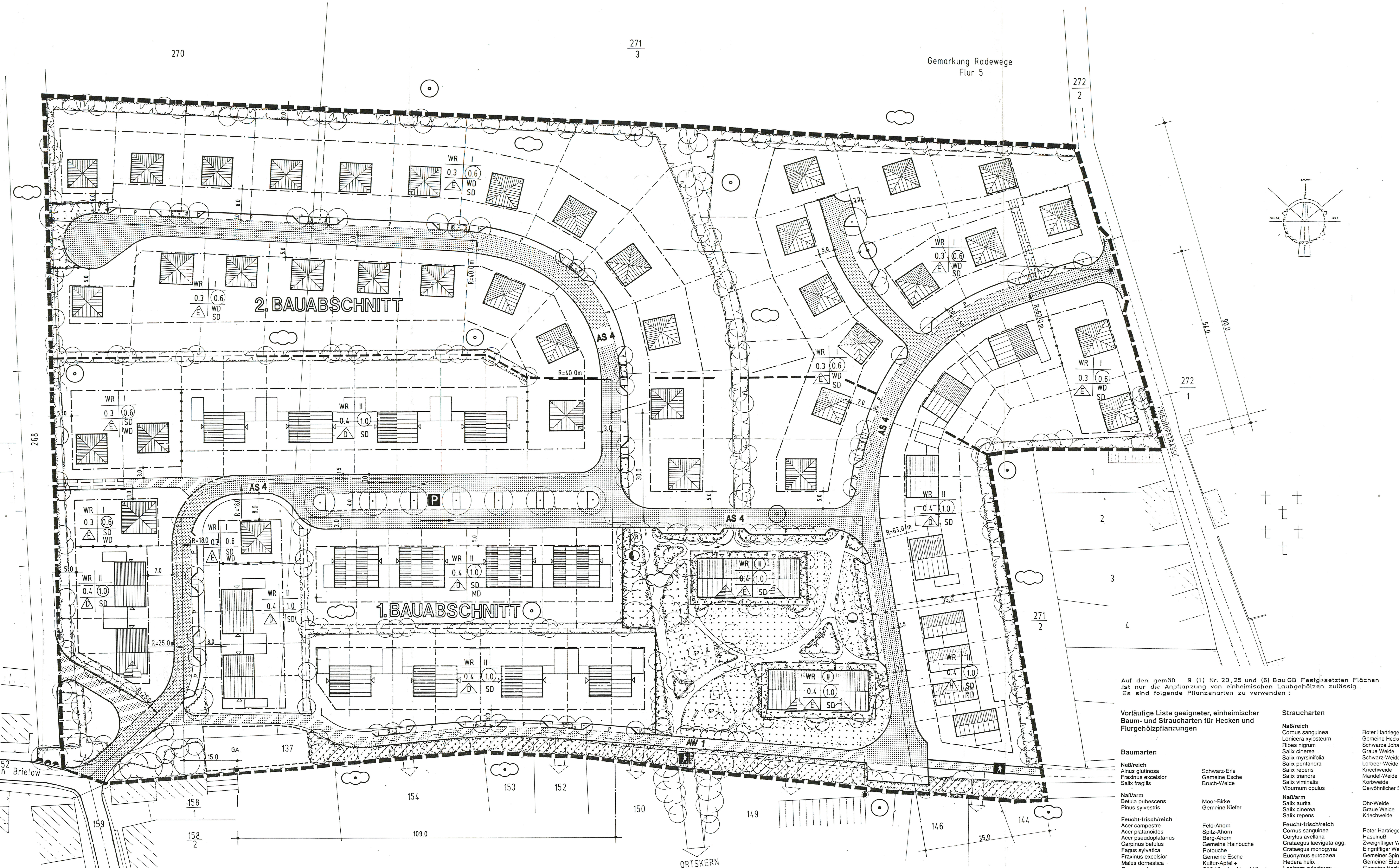


GEMEINDE RADEWEGE

VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

RADEWEGE - NORD

BEBAUUNGSPLAN

M. 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Absatz 1 und 2 BauGB und BauNVO)

1. Im Plangebiet werden folgende Nutzungen zugelassen:
   - Wohngebäude
   - Stellplätze und Garagen
   - Nebenanlagen, wie Abstell- und Gerätehäuschen, Gewächshäuser und Gartenpavillons; Schwimmbecken nur im Bereich der Einzelhäuser
   - Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität , Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen; das gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen

2. Die Lage der in der Bebauungskonzeption dargestellten Häuser ist im Rahmen der vorgegebenen Baugrenzen und unter Beachtung des § 6 BauO (Abstandsflächen) variierbar.

3. Für das Wohngebiet werden folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

   - Fassadengestaltung

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

   - Dachgestaltung

   Die Wohngebäude sind vorzugsweise mit einem Satteldach zu versehen.
   Um eine Gestaltungsvielfalt zu erreichen, sind auch Walmdächer (Einzelhäuser) und Mansarddächer (Doppelhäuser, Reihenhäuser) zulässig.
   Für Mansarddächer gilt die für eingeschossige Gebäude festgesetzte Traufhöhe.

   Die Neigung der Dachflächen darf betragen:

   . bei eingeschossigen Gebäuden 38 - 40°

   . bei zweigeschossigen Gebäuden 38 - 45°

   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

   Ausnahmsweise darf in den Bereichen mit eingeschossiger Bauweise 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:

   a) bei ebenem Gelände:
   Straßenmitte

   b) bei ansteigendem Gelände:
   die OK der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung (Mitte Straßenfront)

   c) bei abfallendem Gelände:
   die OK Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht

4. Der 2. Bauabschnitt darf erst dann begonnen werden, wenn mindestens 70 % der im 1. Bauabschnitt errichteten Wohnungen belegt sind.

5. Weitere Festlegungen:
   - Straßenseitige 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 sickerfähige Befestigung (Pflaster mit mineralischem Unterbau, 1 cm Fugenbreite).
   - Parkflächen sind mit Rasenlochklinkern (Loch/Steg-Verhältnis 1 : 2) zu befestigen.
   - Alle Straßen sind als verkehrsberuhigte Zone (Zeichen 325 StVO) auszuweisen.
   - Die vorh. Strauch- und Baumvegetation an der südlichen Grenze ist zu erhalten, während der Bauphase zu schützen und gegebenenfalls zu ergänzen.
   - Die Abschirmung des Wohngebietes im Westen, Osten und Norden erfolgt durch freiwachsene Hecken, 2,5 m breit.
   - Wo Grundstücke rückseitig aneinanderstoßen, sind freiwachsende Hecken von 3,0 m Breite anzulegen.
   - Wie im Plan dargestellt, sind 230 Bäume (meist innerhalb der Strauchflächen) zu pflanzen.
   - Das Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist zu sammeln und zur Bewässerung der Grünflächen zu verwenden.
   - Fassadenflächen, die auf einer Länge von 4 m keine Fenster-, Tor- und Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 4 m Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen (sh. Pflanzenliste).
   - Die Schutzpflanzungen entlang der nördlichen Grenze sind bei Baubeginn anzulegen.
   - Alle übrigen Pflanzarbeiten erfolgen bis 1,5 Jahren nach dem Bau der Gebäude und Straßen.
   - Für die Pflanzungen ist 2 - 3 mal verschultes Material zu verwenden.

Zuständigkeit für die Pflege

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

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 :

Vorläufige Liste geeigneter, einheimischer Baum- und Straucharten für Hecken und Flurgehölzpflanzungen

Baumarten

Naß/reich	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Salix fragilis	Bruch-Weide
Naß/arm	
Betula pubescens	Moor-Birke
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Feucht-frisch/reich	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus domestica	Kultur-Apfel +
Prunus avium	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume +
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne +
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Feucht-frisch/arm	
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Malus sylvestris	Kultur-Apfel +
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche +
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne +
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Trocken/reich	
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche +
Prunus domestica	Pflaume +
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Trocken/arm	
Betula pendula	Sand-Birke
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer

Straucharten

Naß/reich	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Salix cinerea	Graue Weide
Salix myrsinifolia	Schwarz-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix repens	Kriechweide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Naß/arm	
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Graue Weide
Salix repens	Kriechweide
Feucht-frisch/reich	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata agg.	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume +
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum, Pulverholz
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa cannina agg.	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Feucht-frisch/arm	
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Lonicera pericylmenum	Wald-Geißblatt
Prunus domestica	Pflaume +
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rhamnus frangula	Faulbaum, Pulverholz
Rubus caesius	Kratzbeere
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Trocken/reich	
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Trocken/arm	
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Sarothamnus scoparius	Besenginster

+ Arten, die vermutlich nicht einheimisch sind, aber für Hecken und Flurgehölzpflanzungen, insbesondere als Nahrungsangebot für Vögel geeignet sind.

Pflanzenarten im Spielbereich: Giftigkeit beachten, Sträucher mit Beeren vermeiden

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]

0.6 — Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO

03 — Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Zahl der Vollgeschoße

I — Als Höchstgrenze

(II) — Zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO]

Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

E — Nur Einzelhäuser zulässig

D — Nur Doppelhäuser zulässig

H — Nur Hausgruppen zulässig

Geplante Grundstücksgrenze

5. Verkehrsflächen (öffentlich)
[§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB]

Straßenverkehrsfläche

P — Öffentliche Stellfläche

Befahrbarer Wohnweg — Gehweg

Fußweg, Radweg

Mögliche Grundstückszufahrt

Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen
[§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB]

Trafostation

Feuerlöschbrunnen

7. Grünflächen
[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe ,a' und Abs 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe ,a' und Abs. 6 Bau GB)

öffentliche Grünflächen

Bindung für den Erhalt von Bäumen

und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe ,a')

Bindung für die Anpflanzung von Bäumen

und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe ,a')

8. Flächen für Nebenanlagen
[§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB]

Ga — Garagen

9. Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

MD — Mansarddach

SD — Satteldach

WD — Walmdach

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB]

LAND BRANDENBURG * 2 LANDESAMT FÜR BAUEN, BAUTECHNIK U. WOHNEN *

Verfahrensvermerke

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

   RADEWEGE, DEN 10.11.93 LS DER BÜRGERMEISTER LS DIE AMTSDIREKTORIN

2. DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND MIT SCHREIBEN VOM 28.06.93 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.

   RADEWEGE, DEN 10.11.93 LS DER BÜRGERMEISTER LS DIE AMTSDIREKTORIN

3. DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT AM 16.06.93 DEN ENTWURF DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.

   RADEWEGE, DEN 10.11.93 LS DER BÜRGERMEISTER LS DIE AMTSDIREKTORIN

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 28.06.93 BIS EINSCHLIESSLICH 30.07.93 WÄHREND DER DIENSTZEIT* IN DER GEMEINDEVERWALTUNG NACH § 3 ABS. 2 BAU GB 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, AM 17.06.93 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

   RADEWEGE, DEN LS DER BÜRGERMEISTER DIE AMTSDIREKTORIN

5. DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 8.09.93 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

   RADEWEGE, DEN 10.11.93 LS DER BÜRGERMEISTER DIE AMTSDIREKTORIN

6. DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990. DER KARTENAUSSCHNITT (KATASTERKARTE) ENTSPRICHT FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLANS DEM STAND VOM 16.03.1994

   BRANDENBURG, DEN 16.03.1994 KATASTER- UND VERMESSUNGSAMT

7. DER VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 08.09.93 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 08.09.93 GEBILLIGT.

   RADEWEGE, DEN 10.11.93 LS DER BÜRGERMEISTER DIE AMTSDIREKTORIN

8. DIE GENEHMIGUNG DIESES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE MIT VERFÜGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM AZ: - MIT NEBENBESTIMMUNGEN UND HINWEISEN - ERTEILT.

   RADEWEGE, DEN LS DER BÜRGERMEISTER DIE AMTSDIREKTORIN

9. DIE NEBENBESTIMMUNGEN WURDEN DURCH DEN SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUSS DER GEMEINDEVERWALTUNG VOM ERFÜLLT. DIE HINWEISE SIND BEACHTET. DAS WURDE MIT VERFÜGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM AZ. BESTÄTIGT.

   RADEWEGE, DEN LS DER BÜRGERMEISTER DIE AMTSDIREKTORIN

10. DIE VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

    RADEWEGE, DEN LS DER BÜRGERMEISTER DIE AMTSDIREKTORIN

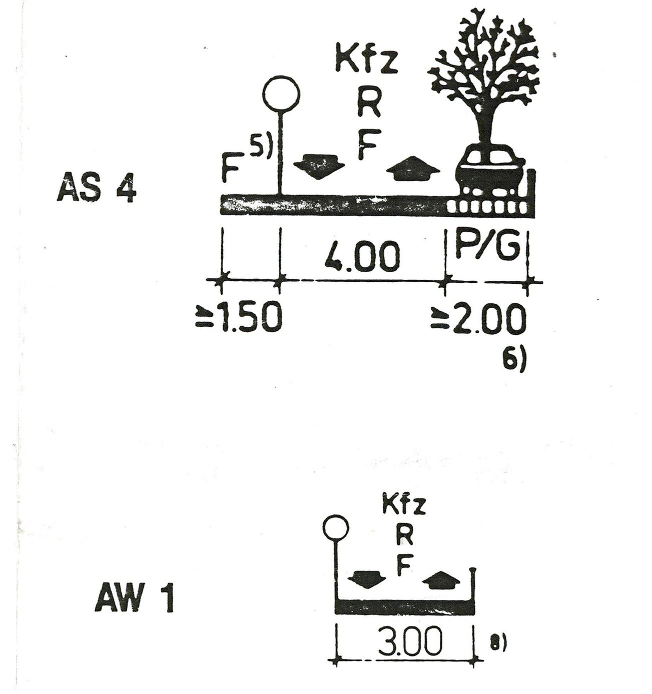
11. DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSSUNGSPLANES SOWIE DIE STELLE, BEI DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN VON JEDERMANN EINGESEHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST, SIND IN DER ZEIT VOM BIS ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
    IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG SOWIE AUF DIE RECHTSFOLGEN (§ 215 ABS. 2 BAU GB) UND WEITER AUF FÄLLIGKEIT UND ERLÖSCHEN VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN (§ 44, 246a ABS. 1 SATZ 1 NR. 9 BAU GB) HINGEWIESEN WORDEN.
    DIE SATZUNG IST AM IN KRAFT GETRETEN.

    RADEWEGE, DEN LS DER BÜRGERMEISTER DIE AMTSDIREKTORIN

Rechtsgrundlagen

RECHTSGRUNDLAGE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES VORLIEGENDEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES IST DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DIE AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.93, ARTIKEL 2, § 7 - SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN), VERÖFFENTLICHT BGBl. 1 S. 476 ff.

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE - BAUNVO - I.D.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBL. I S.132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 22.04.1993 (BGBL. I S.479) SOWIE DIE VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV - VOM 18.12.1990 (BGBL. I NR. 3 VOM 22.01.1991).



AUFTRAGGEBER

Haustadt + Timmermann
Grundstücks-, Entwicklungs- und Baugesellschaft mbH
Gregor von Brück - Ring 1
1822 Brück
Telefon: 033844/5490

AUFTRAGNEHMER

PAI PLANUNGS - ARCHITEKTUR - UND INGENIEURBÜRO BRANDENBURG GmbH
STRASSE DER BEFREIUNG 16
O - 1800 BRANDENBURG
TEL. 5170