- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991)
- Bauordnung (BauO) für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen vom 20.07.1990 (GBl. I, Nr. 50/S. 950).

Fuß- und Radweg

Einfahrt bzw. Einfahrtsbereich

Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen — BauGB §9 (1) 5.

- Fläche für Gemeinbedarf Planzeichenverordnung 4.1
- Schule (Gymnasium)
- Sporthalle
- Kultureinrichtung (Jugendclub)
- sozialer Wohnungsbau
- Flächen für Sport- und Spielanlagen Planzeichenverordnung 4.2
- Sportanlagen

Öffentliche Grünflächen — BauGB §9 (1) 15.

- Grünflächen — BauGB §9 (1)15., (6)
- Sportplatz
- Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — BauGB §9 (1) 25a.
- Anpflanzen von Bäumen
- Baumbestand

Wasserflächen — BauGB §9 (1) 16., (6)

- Wasserflächen
- Überschwemmungsgebiet
- Sammler Regenwasser u. Schichtenwasser

FLÄCHE FÜR GYMNASIUM — II, GRZ 0,3, GFZ 0,6

GE/E1 o I GRZ 0,8 — max. Traufhöhe 4,50m über Straßenhöhe; L_W''=55dB(A)/m² tagsüber; L_W''=40dB(A)/m² nachts

GE/E2 o I GRZ 0,6 — max. Traufhöhe 50m über jeweilige Straßenhöhe; L_W''=55dB(A)/m2 tagsüber; L_W''=40dB(A)/m2 nachts

GE/E3 a II GRZ 0,8 GFZ 1,4 — max. Traufhöhe 7,00m; L_W''=55dB(A)/m² tagsüber; L_W''=40dB(A)/m² nachts

GE/E4 a II GRZ 0,8 GFZ 1,4 — max. Traufhöhe 7,00m; L_W''=55dB(A)/m² tagsüber; L_W''=40dB(A)/m² nachts

GE/E5 o II GRZ 0,8 GFZ 1,6 — L_W''=55dB(A)/m² tagsüber; L_W''=40dB(A)/m² nachts

GE/E6 o II GRZ 0,8 GFZ 1,2 — L_W''=55dB(A)/m² tagsüber; L_W''=40dB(A)/m² nachts

GE/E7 o II GRZ 0,8 GFZ 1,2 — L_W''=55dB(A)/m² tagsüber; L_W''=40dB(A)/m² nachts

WA1 o I GRZ 0,4 · WA2 a I GRZ 0,4 · WA3 o I GRZ 0,4 · WA4 o I GRZ 0,4 · WA5 a I GRZ 0,4 · WA6 o I GRZ 0,4 · WA7 o I GRZ 0,4 · WA8 o I GRZ 0,4 · WA9 o I GRZ 0,3 GFZ 0,6 · WA10 a II GRZ 0,3 GFZ 0,6 · WA11 g III GRZ 0,4 GFZ 1,0 · WA12 g III GRZ 0,4 GFZ 1,0 · WA13 g III GRZ 0,4 GFZ 1,0 · WA14 g III GRZ 0,4 GFZ 1,0

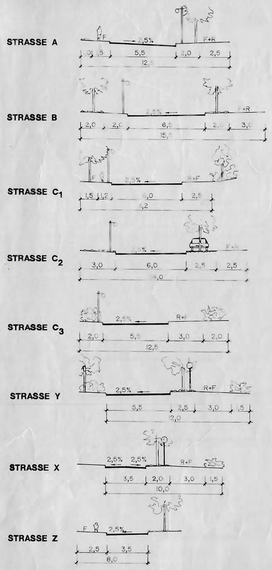
WR1 o I GRZ 0,4 · WR2 o I GRZ 0,4 · WR3 o I GRZ 0,4 · WR4 o I GRZ 0,4 · WR5 o I GRZ 0,4 · WR6 o I GRZ 0,4 · WA15 o I GRZ 0,4

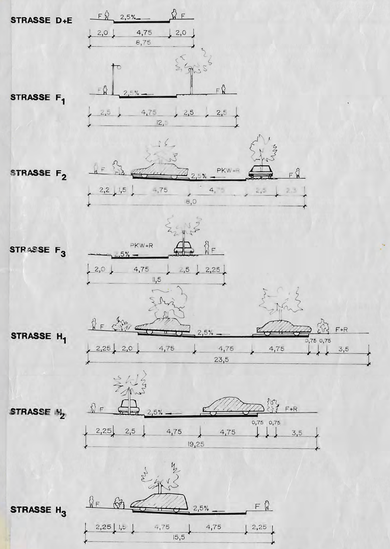
Straße A · Straße B · Straße C1 · Straße C2 · Straße C3 · Straße D · Straße E · Straße F1 · Straße F2 · Straße F3 · Straße G1 · Straße G2 · Straße G3 · Straße G4 · Straße G5 · Straße H1 · Straße H2 · Straße H3 · Straße K · Straße L · Straße X · Straße Y · Straße Z

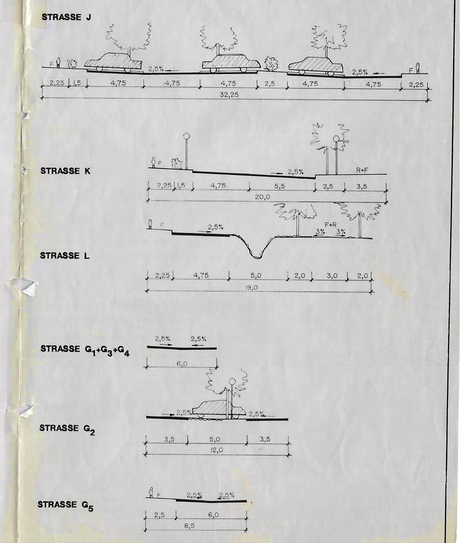
40/1 · 40/2 · 40/3 · 40/4 · 40/5.1 · 40/6 · 40/19

Az 2405/95

STRASSENPROFILE M 1:200







dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL B - TEXT

Friedland - südliche Stadterweiterung an der Woldecker Chaussee - Gymnasium

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2

1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Erhaltungsgebot — BauGB § 9 (1) 25.b

- Der Straßengraben entlang der Woldegker Chaussee ist offen zu halten.
- Die Pappelreihe am verlängerten Riemannweg - Breiter Gang - hat Bestandsschutz, soweit der notwendige Straßenbau und geplante Neuanpflanzungen entsprechend des neuen Gestaltungskonzeptes nicht Eingriffe erforderlich machen. Bei Abgang der Pappeln aus Altersgründen wird an gleicher Stelle der Baum nicht wieder ersetzt.

Anpflanzgebot — BauGB § 9 (1) 25.a

- Auf der Fläche des B-Planes sind im öffentlichen Bereich mindestens 600 Starkbäume im Straßenrandraum, Parkplätzen zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzflächen für Bäume sind mit standorttypischen Arten zu realisieren. Als Straßen- und Alleebäume werden Linden und Ahorn eingesetzt (je Straßenraum eine Art).
- Die Freiflächen des Gymnasiums sind durch umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen parkartig zu gestalten.

Parkplatzbepflanzungen

- Randbepflanzungen - Strauchpflanzungen an Parkplätzen sind durch Weißbuchen zu realisieren, die geschnitten werden. Die erforderlichen Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind im Gewerbegebiet auf den privaten Grundstücken mit Baum- und Strauchpflanzungen zu versehen. In der Reihe ist zwischen jeweils 4 Stellflächen ein Baum zu pflanzen.
- Im Bereich des Pflanzstreifens für Starkbäume (Linden) an der südlichen Straßenseite der Straße B und der östlichen Seite der Straße A werden 25 + 15 öffentliche Parkplätze in Parallelstellung zur Straße angelegt. Deshalb beträgt der Baumabstand 8 m.

Windschutzpflanzung

- Der Windschutzwall (Aufschüttung) an der Westseite der Wohnbauflächen, parallel zur Straße C 1, wird an den Böschungsfüßen mit Linden in 6 m Abstand und mit dornenreichen Gehölzen wie Brombeere, Schlehe dicht bepflanzt.
- Die 6 m breite Windschutzpflanzung an der südlichen B-Plangrenze wird in 5 Pflanzreihen mit Feldahorn, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Vogelbeere oder Wasserschneeball in 1 m Pflanzabstand realisiert. Einzelbäume wie Hainbuche, Rotbuche, Esche, Stieleiche, Bergahorn ergänzen die Sträucher.

Gestaltung der Einfahrt in den neuen Stadtteil - Süd

- An der Einfahrt Woldegker Chaussee sind Linden in der Reihe und 3 Blutbuchen als Solitärgruppe zu pflanzen. Zu begrünen sind die Straßenansichten der Gebäude auf den Gewerbeflächen. Geeignet ist Efeu, Wilder Wein, Knöterich, Geißblattarten oder Pfeifenwinde.

Grundstückseinfriedungen

- Die Einfriedungen im Gewerbegebiet sind grundsätzlich mit 1 bis 1,5 m breiten Heckenstreifen zu hinterpflanzen. Die Grundstücksgrenzen im Bereich der Eigenheime sind mind. 50 % mit Hecken zu bepflanzen, die Grundstücksgrenze an der Straße ist ausnahmslos mit Hecken zu bepflanzen.

Böschungen an Grundstücksgrenzen

- Notwendige Böschungen im Bereich der Bauflächen sind so zu realisieren, daß der Böschungsfuß innerhalb der privaten Grundstücke verbleibt.

Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushalts

- Das in der Baufläche vorhandene Drainagesystem ist aufzunehmen. Zum Schutze des Grundwassers sind Pkw- und Lkw-Stellplätze und Fahrspuren zu versiegeln. Das Regenwasser von den versiegelten Flächen ist in ein Ablagerungsbecken zu führen. Diese Regenwasserreinigungszone ist naturnah zu gestalten (d.h. wechselnde Böschungsneigungen, sowie unterschiedliche Wassertiefen evtl. Querdämme).

Minimierung der Oberflächenversiegelung

- Für den Bau der Straßenendecken im Wohnbereich wird Schwarzdecke, für die Straßen x, y, z wird Pflaster vorgesehen. Rad- und Fußgängerwege werden nur an besonders belasteten Flächen, wie Grundstücksauffahrten gepflastert - sonst mit einer wassergebundenen Decke versehen.
Wege, Hofflächen ohne Verkehr dürfen nur in Ausnahme versiegelt werden. Zulässig sind z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.

2 MASSNAHMEN ZUR HARMONISCHEN STÄDTEBAULICHEN UND ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG

Gliederung der Baugebiete nach Art und Maß der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet WR 1 - WR 7 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 10) § 3 u. 4 BauNVO

Auf den Bauflächen für Eigenheime sind je Grundstück nicht mehr als zwei Wohnungen und ein separates Gästezimmer mit Sanitäranlage zulässig. Für Hausgäste ist ein Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück zulässig.
Nicht zulässig sind Läden und Einrichtungen, die Parkstände im öffentlichen Raum erfordern.

Gewerbegebiete § 8 BauNVO

Einschränkungen nach § 1 (4) BauNVO

Die Gewerbegebiete GE/E 1, GE/E 2, GE/E 3, GE/E 4, GE/E 5, GE/E 6 und GE/E 7 werden hinsichtlich der Art der Betriebe und Anlagen und der besonderen Bedürfnisse eingeschränkt.
Es gilt für die Flächen ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von
L_W = 55 dB (A) m² tagsüber
L_W =40 dB (A) m² nachts

Einschränkungen für Handelseinrichtungen in den GE/E-Gebieten

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.
Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 60 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Bebauung nicht überbaubarer Grundstücksflächen § 23, Abs. 5 BauNVO

Für Garagen oder Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO Grenzbebauungen mit Zustimmung des Nachbarn möglich. Das trifft auch für eine 2. Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu. Eine Garagenzufahrt ist als Stellplatz nutzbar.
Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen zur Haltung und Züchtung von Klein- und Haustieren auf den Grundstücken des B-Planes bedarf der Zustimmung der unmittelbar direkt angrenzenden Nachbarn (Einschränkung gem. § 14, Abs. 1 BauNVO).
Das betrifft nicht die Einzelhaltung von Hund und Katze im Haus.

Örtliche Bauvorschrift nach § 83 BauO

Dachausbildungen

Alle Dächer der Eigenheime sind mit Dachsteinen rotbraun, braun oder grau als Sattel- oder Krüppelwalmdächer oder Walmdächer auszubilden.
Die Dachform und -farbe des Haupthauses ist auf die Nebengebäude zu übertragen.
Die zulässigen Dachneigungen betragen 35° - 50° bei Eigenheime. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind die Dachflächenneigungen von 15° - 50° zulässig.
Dachgaupen sind nicht breiter als 1,50 m (Fensterbreite) zu gestalten. Auf einem Gebäude ist nur eine Gaupenform zu verwenden.

Sichtflächen der Gebäude § 83 (1) 1.

Zulässig ist eine Ausbildung der Fassaden in Verblendmauerwerk (ausgeschlossen wird die Farbe gelb) - auch im Wechsel mit Putzflächen, die der Fassadengestaltung dienen. Zulässig ist auch, Häuser durchgängig mit Putz zu versehen. In einer Häuserreihe sind mind. 3 aufeinander folgende Häuser einheitlich hinsichtlich des Fassadenmaterials zu gestalten. Reihen- und Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Dachform einheitlich zu gestalten. Abweichungen in Details sind zulässig. Bei der Gestaltung der Fassaden ist der Gebäudesockel mind. (25 cm Höhe) über OK Terrain am Haus farblich abzusetzen.
Die Fassadengestaltungen zum Geschoßwohnungsbau sind in verbindlicher Farbgestaltung im Maßstab 1:100 dem Stadtbauamt vorzulegen und zu bestätigen.

Höhenlage der Gebäude § 83 (1) 2.

Oberkante Terrain am Hauseingang ist mind. 20 cm höher als Straßenoberkante anzulegen. Oberkante Hausfußboden-Erdgeschoß ist nicht höher als 80 cm über OK-Straße anzulegen.

Werbeanlagen § 83 (1) 2.

Private Werbeanlagen dürfen im Wohngebiet nicht an Häusern, nicht im öffentlichen Raum, sondern nur im 1 m Bereich der Zäune nicht höher als 2,00 m, nicht größer als 0,5 m² errichtet werden.

Gebäudevorflächen § 83 (1) 4.

Die Zonen zwischen Straße und Haus sind gärtnerisch zu gestalten. Befestigungen dürfen nicht mehr als 1/3 der Fläche betragen.
Innerhalb der Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen darf die Höhe der Bepflanzung nur maximal 60 cm über Straßenoberkante sein.

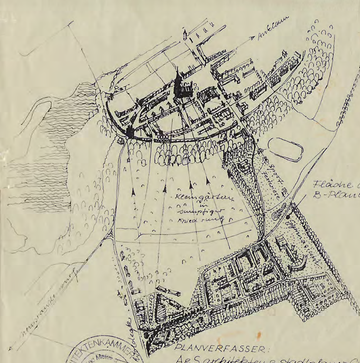
FRIEDLAND

SÜDLICHE STADTERWEITERUNG AN DER WOLDEGKER CHAUSSEE-GYMNASIUM

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR: 2

TEIL A PLANTEIL M.: 1:1000

TEIL B TEXT



ANVERFASSER:
Ar.S.architektur & Stadtplanung GmbH
FRONEUBRANDENBURG, August-Milarch-Str. 7
Telef. 2584 Telefax 2552 POSTF. 1129
BEARBEITER: Dipl. Ing. ARNFRIED METELKA
5.22.2992