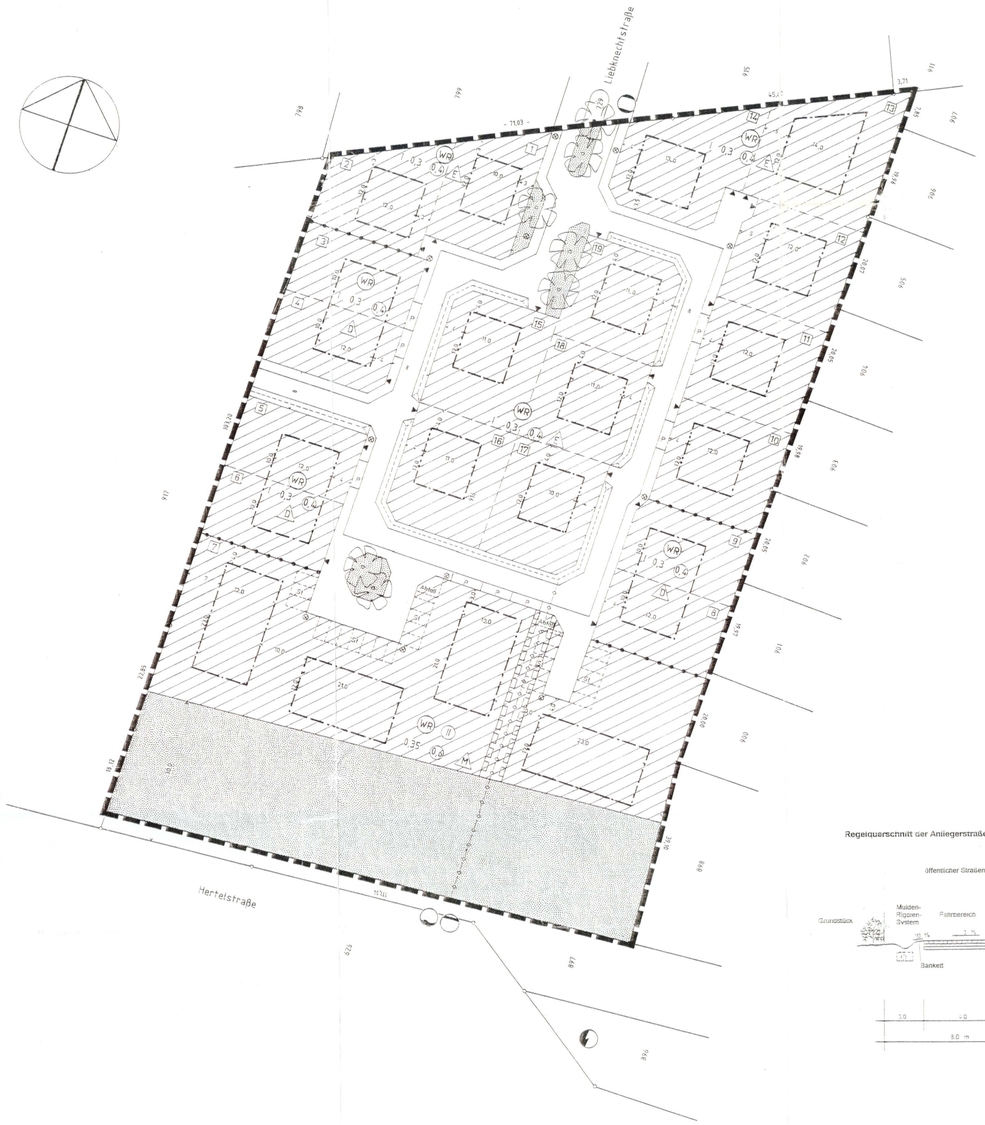
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN DER GEMEINDE ZEPERNICK

WOHNANLAGE « HERTELSTRASSE / LIEBKNECHTSTRASSE »

ENTWURF M 1:500

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planzeichen gem. PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

WR — Reine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

(0,6) — Geschoßflächenzahl

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Baulinie

M — Mehrfamilienhäuser

E — Einzelhäuser

D — Doppelhäuser

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

P — öffentliche Parkplätze

Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Gas

Wasser

Abwasser

Mulden-Rigolen-System

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Anpflanzen Bäume

Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze

St — Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1 — Grundstücksnummer

Standortvorschlag für Straßenbeleuchtung

Grundstücksgrenze

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Einfamilienhäuser als Einzel-/Doppelhäuser
- Mehrfamilienhäuser

Ausnahmsweise können zugelassen werden nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die unter Absatz 3 Nr. 2 des § 3 aufgeführten Anlagen werden ausgeschlossen:

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Für freie Berufe sind Räume zulässig (§ 13 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² wird der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.

Bei den Einzel- und Doppelhäusern ist ein Vollgeschoß sowie ein ausgebautes Dachgeschoß mit einem Kniestock bis 100 cm zulässig.

Bei den Mehrfamilienhäusern sind zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoß mit einem Kniestock bis 50 cm zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Bei allen Gebäuden darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe an der Hauseingangsfront nicht mehr als 100 cm über OK Gelände betragen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Das Vortreten eines Gebäudeteiles über die Baugrenze wird bis 1,50 m zugelassen. Als Gebäudeteile kommen in Betracht:

- Gesimse
- Dachvorsprünge
- Balkone
- Veranden
- Wintergärten
- Erker
- Vordächer
- Freitreppen
- Kellerschächte.

5. Stellplätze

Bei den Einzel- und Doppelhäusern sind die Autos auf den Grundstücken abzustellen. Zulässig sind Stellflächen, Carports und Garagen. Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser sind ausschließlich am öffentlichen Straßenraum anzuordnen.

6. Grünflächen

Erhalt bestehenden Grüns

Die auf nicht überbaubaren Flächen vorhandenen Bäume sind zu erhalten.
Bestehende topographische Höhenlagen an den Baumstandorten sind zu erhalten.

Stellplätze

Je angefangene 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Arten entspr. Pflanzliste GDP).

Die Zufahrtswege sind mit Ökopflaster, die Standflächen mit Rasengittersteinen zu befestigen.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² vorzusehen, die mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen ist.

Vorgartenflächen

Garagen, Carports oder Stellplätze sind nur auf den Vorgartenflächen zulässig, die verbleibenden Flächen sind zu begrünen.

Je Grundstück ist ein Hausbaum (Standort variabel) zu pflanzen.

Die Zäune sind im unteren Bereich durchlässig zu gestalten (kein Steinsockel).

Auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser sind Zäune unzulässig.

Biotoperhalt und -entwicklung

Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen des Feuchtgebietes bzw. der vorkommenden Amphibienpopulation durch Aufstellen von Amphibienzäunen.

Die im Planbereich vorhandenen Großgehölze sind entsprechend DIN 18 920 zu schützen.

Anlage eines 30 m breiten Grüngürtels zwischen Wohnsiedlung und dem Klangewässer "Schwalbischer".

- auf je 150 m² ist ein Laubbaum mit mind. 18 cm Stammumfang zu pflanzen.

- auf mindestens 20 % der Fläche sind Sträucher zu pflanzen.

- Anlage von naturnahen Wiesen als Sukzessionsflächen.

Vermeidung von Versiegelung

Terrassen, Erschließungswege und andere versiegelte Flächen sind nur in einem untergeordneten Umfang und bei Einsatz von begrünten Systemen bis max. 25 % der nicht überbauten Grundstücksfläche zulässig.

Die Erschließungsstraße ist in Ökopflaster auszuführen.

Einheimische standortgerechte Begrünung

Auf den zu bepflanzenden Flächen sind standortgerechte, einheimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In den Hausgärten wird die Pflanzung von 50 % einheimischen standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt.

Wasserflächen/Wasserversickerung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten Terrassenflächen ist zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen ist in ein Mulden-Rigolen-System abzuführen und im Grünbereich flächenhaft zu versickern.

Schutzvorkehrungen für die Bauphase

Der Mutterboden ist zu schützen (BauGB § 202). Der anfallende Oberboden ist für erforderliche Nivellierungsarbeiten zu verwenden.

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, Baustellenverkehr auf das Äußerste zu minimieren.

Vorhandene Gehölzpflanzungen sind nach den bestehenden Bestimmungen und Normen zu schützen.

Der Umgang mit und die Lagerung von Baustoffen, die Handhabung von Öl- und Schmierstoffen sind nach dem Vermeidungsgebot ökologischer Belastungen zu gestalten.

Die Hertelstraße ist nicht für den Baustellenverkehr zu nutzen.

7. Gestalterische Festsetzungen

Für die Einzel- und Doppelhäuser sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 ° bis 45 °, für die zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 28 ° zulässig.

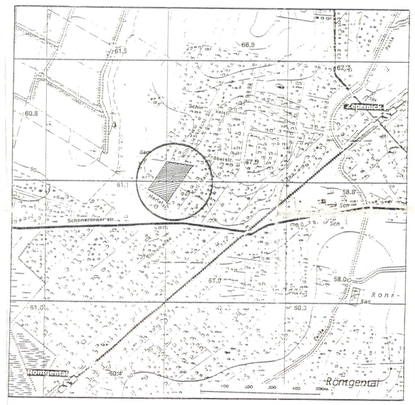
Veranden, Wintergarten, Dachgauben sind in ausgewogener Proportion zum Hauptbaukörper zulässig.

8. Verkehrserschließung

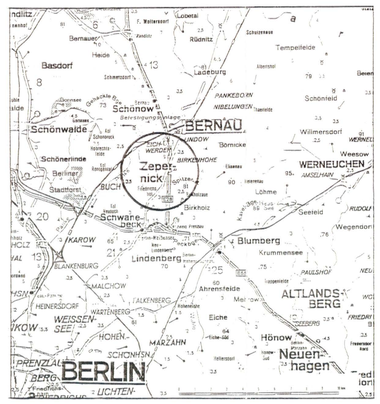
Verkehrserschließung der Wohnanlage durch eine Anliegerstraßenschleife mit Anbindung an die Liebknechtstraße.

Die Anliegerstraßenschleife ist als Mischverkehrsfläche ohne bauliche Trennung der Verkehrsarten zu gestalten.

Der Straßenraum der gesamten Wohnanlage ist als verkehrsberuhigter Bereich auszuweisen.



Lage in der Gemeinde



Lage in der Region

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 7. Nov. 1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist vom 11.11.93 bis zum 5.01.94 erfolgt.

Schönow, den 10.04.94

Amtsdirektor (Siegel)

Die Gemeindevertretung hat am 7. Nov. 93 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schönow, den 10.04.94

Amtsdirektor (Siegel)

Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

(Ort, Datum)

Öffentlich bestellter Vermesser (Siegel)

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 6.07.1994 Az: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Schönow, den 15.12.1994

Amtsdirektor (Siegel)

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 5.01.94 bis zum 14.01.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44...246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.01.94 in Kraft getreten.

Schönow, den 15.12.1994

Amtsdirektor (Siegel)

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Schönow, den 10.04.94

Amtsdirektor (Siegel)

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 25.11.93 bis zum 24.12.93 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB 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, in der Zeit vom 11.11.93 bis zum 6.01.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schönow, den 10.04.94

Amtsdirektor (Siegel)

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.04.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schönow, den 10.04.94

Amtsdirektor (Siegel)

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderndem Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: bestätigt.

Schönow, den

Amtsdirektor (Siegel)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.11.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schönow, den 10.04.94

Amtsdirektor (Siegel)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 6.04.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 6.4.94 gebilligt.

Schönow, den 10.04.94

Amtsdirektor (Siegel)

Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schönow, den 15.12.1994

Amtsdirektor (Siegel)

BBSI
Bauberatungs- und Stadtplanungsgesellschaft mbH
13189 Berlin Thulestr. 48-64 Telefon 47 10 013

WOHNANLAGE HERTELSTR. / LIEBKNECHTSTR.	BEARB.: Kuhn, Rodan
AUFTRAGGEBER: ANKA HAUS- U. HANDELS GmbH	M: 1 : 500
PLAN : V. UND E - PLAN ENTWURF	DATUM: 1. März 1994