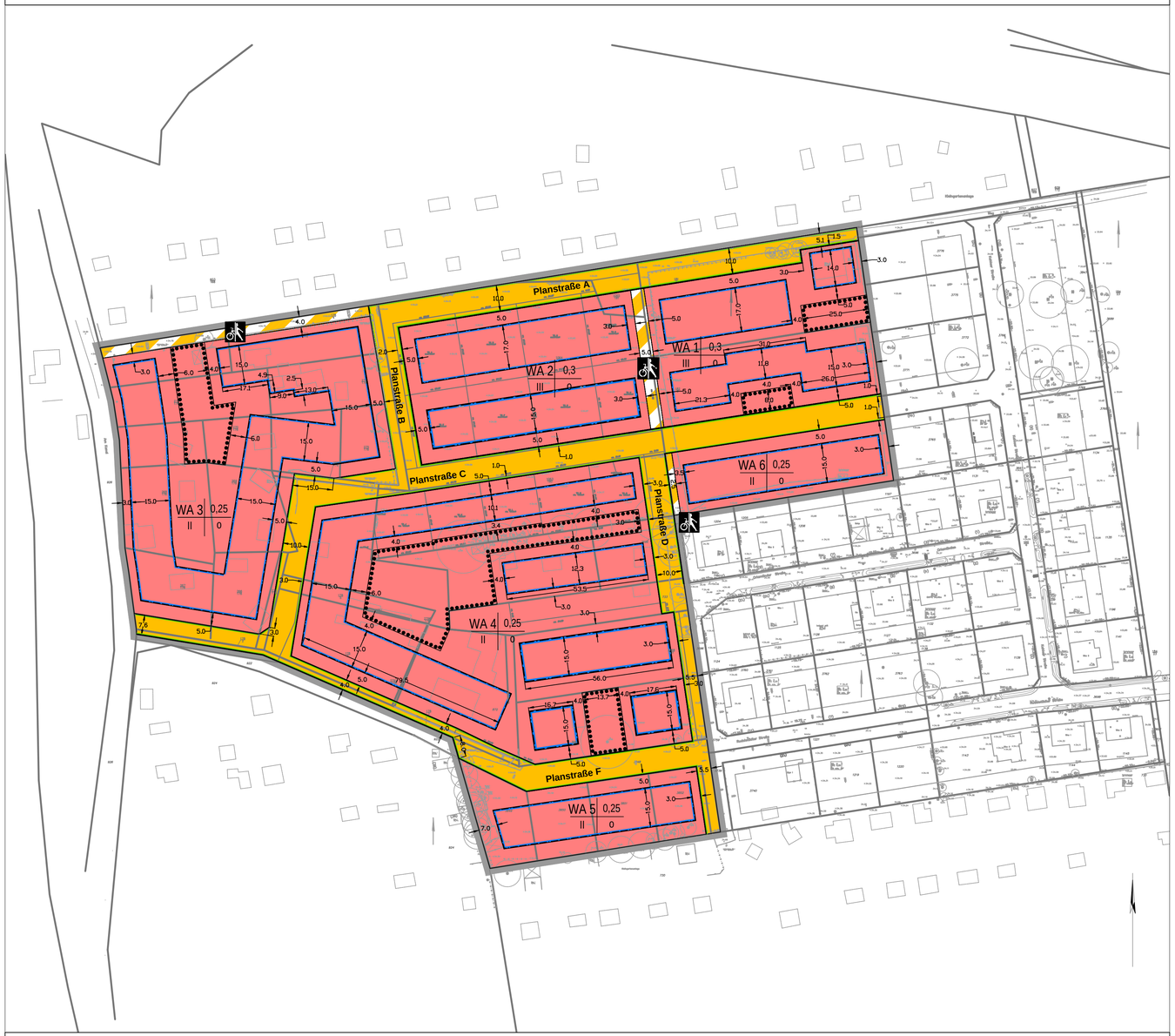
Teil A: Planzeichnung



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung

- z. B. 0,3 — GRZ
- z. B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise

- o — offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Plangrundlage

- Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- + 50,00 — Höhepunkt mit Höhenangabe
- Böschung

Informative Darstellungen

- 13.72 — Abstandsmaß
- N — Nordpfeil
- Nutzungsschablone (Baugebiet, GRZ, Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert, Bauweise)

Teil B: Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 6 werden gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen.

Weitere Arten der Nutzung

2. Garagen und Carports im Sinne von § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen/Einrichtungen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind jeweils im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. (Vorgartenbereich).

Grünfestsetzungen

3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 6 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 25a BauGB gärtnerisch anzulegen und pro Grundstück ein Laubbaum gemäß Art der Pflanzliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Obstgehölze sind bei gleicher Pflanzqualität zulässig.

4. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 6 sind Dachflächen nicht überbauter Tiefgaragen gemäß § 9 (1) 25 BauGB mit einer Erdschicht von mindestens 30 cm zu überdecken und gärtnerisch anzulegen.

5. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB hochstämmige, mindestens dreimal verpflanzte, standortgerechte, heimische Laubbäume (mit Ausnahme von Obstbäumen) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm im Abstand von mind. 10 m und max. 15 m zueinander zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

6. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 6 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Erhalt gemäß § 9 (1) 25b BauGB die vorhandenen Bäume zu erhalten und je 5 m² Pflanzfläche ein Strauch der Qualität LSTR 80/100 zu pflanzen. Abgängige zum Erhalt festgesetzte Bäume sind auf dem Grundstück in gleicher Zahl gemäß Art der Pflanzliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu ersetzen und zu entwickeln.

7. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 dürfen die festgesetzten Baufenster auf den Flurstücken 267/178 und 268/178 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst baulich genutzt werden, sofern für die dort bei Nutzungsbeginn vorhandenen Brutvögel vorab ausreichend Ersatzlebensraum geschaffen wurden.

Versickerung

8. Das in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 6 auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 54 (4) BbgWG zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, ist eine Rückhaltung und gedrosselte, verzögerte Einleitung in ein Oberflächengewässer ausnahmsweise zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9. Für Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 - WA 6 mit einer Grundfläche über 50 m² wird, mit Ausnahme untergeordneter Dachteile wie Gauben und Eingangsüberdachungen, gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) BbgBO eine Dachneigung von mindestens 25 Grad festgesetzt.

10. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das dritte Vollgeschoss gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) BbgBO als Staffelgeschoss auszubilden. Mindestens straßenseitig muss das Staffelgeschoss 1,50 m hinter der festgesetzten Baugrenze zurückbleiben.

Klarstellung

11. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Für Bohrungen und Aufschlüsse besteht eine Anzeige- und Dokumentationspflicht gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 4.12.1934 (RGBl.I, S 123; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert am 2.3.1974, BGBl. I, S. 469). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der gem. § 7 BbergG erteilten Erlaubnisfelder Groß Schönebeck/Eichhorst II – G (11-1514) und Groß Schönebeck/Eichhorst II-W (12-1515). Bei Bohrungen, die der Aufsuchung von Sole und Erdwärme dienen, ist der Rechtsinhaber dieser Erlaubnis, das Helmholz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum – GFZ, Telegrafenberg; 14473 Potsdam zu informieren.

2. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Forstweg 1, Haus 4,14656 Brieselang (Tel. 033232/36940; Fax 033232/36941) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Brandenburg (KMBD) oder einer vom Grundstückseigentümer/Vorhabenträger beauftragten Fachfirma vorzulegen, die zur Austragung aus dem Kampfmittelverdacht durch den KMBD führte. Die Bestätigung über die Entlassung aus dem Kampfmittelverdacht durch den KMBD ist der Stadt vorzulegen.
Anträge zur Überprüfung der konkreten Kampfmittelbelastung sind durch den Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen zu stellen.

4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen in der Fassung der 2. Änderung vom 30.6.2010, mit Ergänzungen vom 8/2012.

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung) vom 12.12.2010 mit Datum der 1. Änderung vom 11.12.2012.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

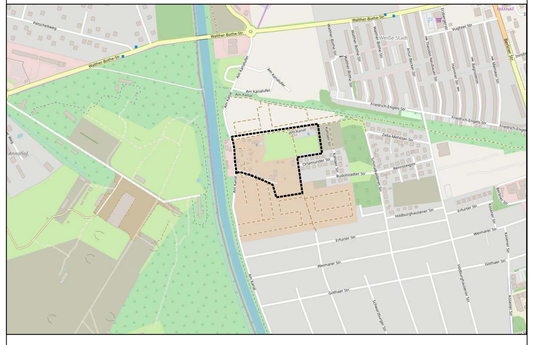
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

Lage des Plangebiets



Stadt Oranienburg

Bebauungsplan Nr. 59.3 „Nordwestliche Schmalkaldener Straße“

Entwurf

Maßstab 1 : 1000 11.03.2019

Planbearbeiter: Plan und Praxis, Berlin

N