Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung §9(1)1. BauGB

WA — **Allgemeines Wohngebiet** §4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung §9(1)1. BauGB

GRZ 0,25 Grundflächenzahl §16(2)1.BauNVO
GRZ 0,3

II III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §16(2)3. BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche §9(1)2. BauGB

o offene Bauweise §22 (1)u.(2) BauNVO
a abweichende Bauweise §22 (4) BauNVO

Baugrenze (§23(1)und(3) BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf §9(1)Nr.5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung Kindertagesstätte

Grünflächen (§9(1)15. BauGB)

private Grünfläche
Zweckbestimmung Parkanlage

private Grünfläche
Zweckbestimmung Spielplatz

Sonstige Planzeichen

GF Mit Gehrecht und Fahrrecht gemäß textlicher Festsetzung zu belastende Flächen §9 Abs.1 Nr.21 BauGB

GFL 1 **GFL 2** **GFL 3** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß textlicher Festsetzung zu belastende Fläche §9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9(7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen §16(5) BauNVO

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes §9(1) Nr.24 BauGB

Hinweisliche Darstellung

12m Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage

vorhandene Flurstücksgrenze

696 vorhandene Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

vorhandene Bäume mit Angabe der Baum-Nr. (gem. Gehölzliste)
vorhandene Sträucher

vorhandene Geländehöhe m über NHN (DHHN 2016)

vorhandene Mauer / vorhandener Zaun

vorhandene Schächte, Straßenbeleuchtung

Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan M 1:500

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß §12 BauB wurde gem. §2 (1) BauGB am 29.05.2017 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Oranienburg, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §1(4) BauGB beteiligt.

Oranienburg, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit von 11.06.2018 bis zum 20.07.2018 erfolgt.

Oranienburg, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4 (1) Satz 1 BauGB mit Anschreiben vom 09.05.2018 durchgeführt.

Oranienburg den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogen Bebauungsplanes als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB fortzuführen und zugleich den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Oranienburg den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oranienburg, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 (2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugeich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offenlage informiert.

Oranienburg, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am ..... geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oranienburg, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oranienburg, den ..... Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

10. Der Durchführungsvertrag wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Oranienburg, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Oranienburg, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

12. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wrd hiermit ausgefertigt.

Oranienburg, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

13. Das Inkrafttreten des vorhabenbezogen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt der Stadt Oranienburg ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Oranienburg, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) 2) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Lage des Plangebietes

Textliche Festsetzungen gemäß §12 BauGB i. V. m. §9 BauGB und BauNVO

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§12 BauGB i. V. m. §9 BauGB und BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des **allgemeinen Wohngebietes WA** gemäß §4 BauNVO wird festgesetzt:

(1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Das sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 bis 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe

(3) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf Kita gemäß §9(1)5. BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kita ist die Errichtung von Kindertagesstätten zulässig.

1.3 Bindung an den Durchführungsvertrag

Gemäß §12(3a) BauGB wird festgesetzt, dass in Anwendung des §9(2) BauGB im Plangebiet im Rahmen der festgesetzten Nutzungen mit Ausnahme der Nutzungen auf der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kita nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§12 BauGB i. V. m. §9 BauGB, BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO)

(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wird festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet Grundflächenzahl: **GRZ 0,25**
Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kita: **GRZ 0,3**
Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die gesamte Fläche des Baugrundstücks einschließlich der zugehörigen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. (§19(3) BauNVO)

(2) Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wie folgt überschritten werden:
im geplanten allgemeinen Wohngebiet: um 160% bis zu **GRZ 0.65**
in der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kita: um 50% bis zu **GRZ 0,45**

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB §16 Abs. 2 Nr. 3. BauNVO)

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen wird festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet Grundflächenzahl: maximal drei Vollgeschosse
Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kita: maximal zwei Vollgeschosse

3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2. BauGB, BauNVO)

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO oder eine abweichende Bauweise gemäß §22(4) BauNVO festgesetzt.
Für den in der Planzeichnung festgesetzten Bereich mit abweichender Bauweise wird bestimmt:
In der abweichenden Bauweise ist die maximal zulässige Gebäudelänge auf 60m beschränkt.
Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§12 BauGB i. V. m. §9(1)21. BauGB)

Die in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:

GFL 1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
GFL 1 ist wie folgt zu belasten:
1.) mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit
2.) mit Leitungsrechten zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsunternehmen, sofern diese der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienen

GFL 2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
GFL 2 ist wie folgt zu belasten:
1.) mit Gehrechten sowie mit Fahrrechten für Radfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit
2.) Mit Fahrrecht zu Gunsten des Landkreises Oberhavel
3.) mit Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsunternehmen, sofern diese der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienen

GFL 3 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
GFL 3 ist wie folgt zu belasten:
1.) mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Betreiber des Blockheizwerkes auf Flurstück 854, Flur 5 Gemarkung Oranienburg
2.) Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten des Landkreises Oberhavel
3.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsunternehmen, sofern diese der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienen

GF Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh- und Fahrrechte GF ist wie folgt zu belasten:
1.) mit Gehrechten sowie mit Fahrrechten für Radfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§12 BauGB i. V. m. §9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)

Für die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzte Fläche gemäß §9 (1) 24. BauGB für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird festgesetzt:

1. Zum Schutz gegen Lärm muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit mindestens jeweils einem zum Lüften notwendigen Fenster zu der südlichen Baugrenze orientiert sein. Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
Bei Maßnahmen gemäß Satz 2 müssen die Schalldämmanforderungen gemäß den textlichen Festsetzungen 2 auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

2. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an den zur Kremmener Straße orientierten Fassaden müssen gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R' w,ges gemäß DIN 4109-1 2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-02) von mindestens 36 dB aufweisen.

3. Ausnahmsweise kann eine Minderung der sich aus den textlichen Festsetzungen Nr. 2 ergebenden Bau-Schalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.

Hinweis:
Die Normen DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 werden bei der Stadtverwaltung Oranienburg, Bauamt, Schloßplatz 1 in 16515 Oranienburg zur Einsichtnahme bereitgehalten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§12 i. V. m. §9Abs.1 Nr. 20. und 25 a) und b) BauGB)

(1) Erhalt von Gehölzen (§12 i. V. m. §9Abs.1 Nr.25.b BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Parkanlage sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, sofern sie standortgerecht und gebietsheimisch sind.

(2) Anpflanzen von Bäumen (§12 i. V. m. §9 (1) Nr. 20. Und 25 a) BauGB)
Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 120 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Die zu pflanzenden Bäume sind mit dem Ausgleich für zu fällenden Bäume nach der Baumschutzsatzung der Stadt Oranienburg zu verrechnen.

(3) Anpflanzen von Sträuchern (§12 i. V. m. §9 (1) Nr. 20. Und 25 a) BauGB)
Abstellplätze für Müll und Recyclingbehälter sind mit Ausnahme der erforderlichen Zugangsbereiche mit einer mindestens 2m breiten frei wachsenden Hecke aus standortgerechten Sträuchern einzugrünen.
Hierfür ist je 1m² der zu bepflanzenden Fläche mindestens 1 Stück standort-gerechter Strauch zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

II Nachrichtliche Übernahme (§12 BauGB i. V. m. §9 BauGB)

(1) Für das Plangebiet gilt die **Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen** in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

(2) Für das Plangebiet gilt die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg (Baumschutzsatzung)** in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

Stadt Oranienburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 117
"Wohnpark Kremmener Straße"

Darstellung:	**vorhabenbezogener Bebauungsplan - Festsetzungen** **Planzeichnung M 1:500 - Entwurf Februar 2019**
Vorhabenträger:	OWG Oranienburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G. Sachsenhausener Straße 37-39 16515 Oranienburg
Planverfasser	Planungsbüro Ludewig GbR, Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektur Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitektur Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Birkenwerder