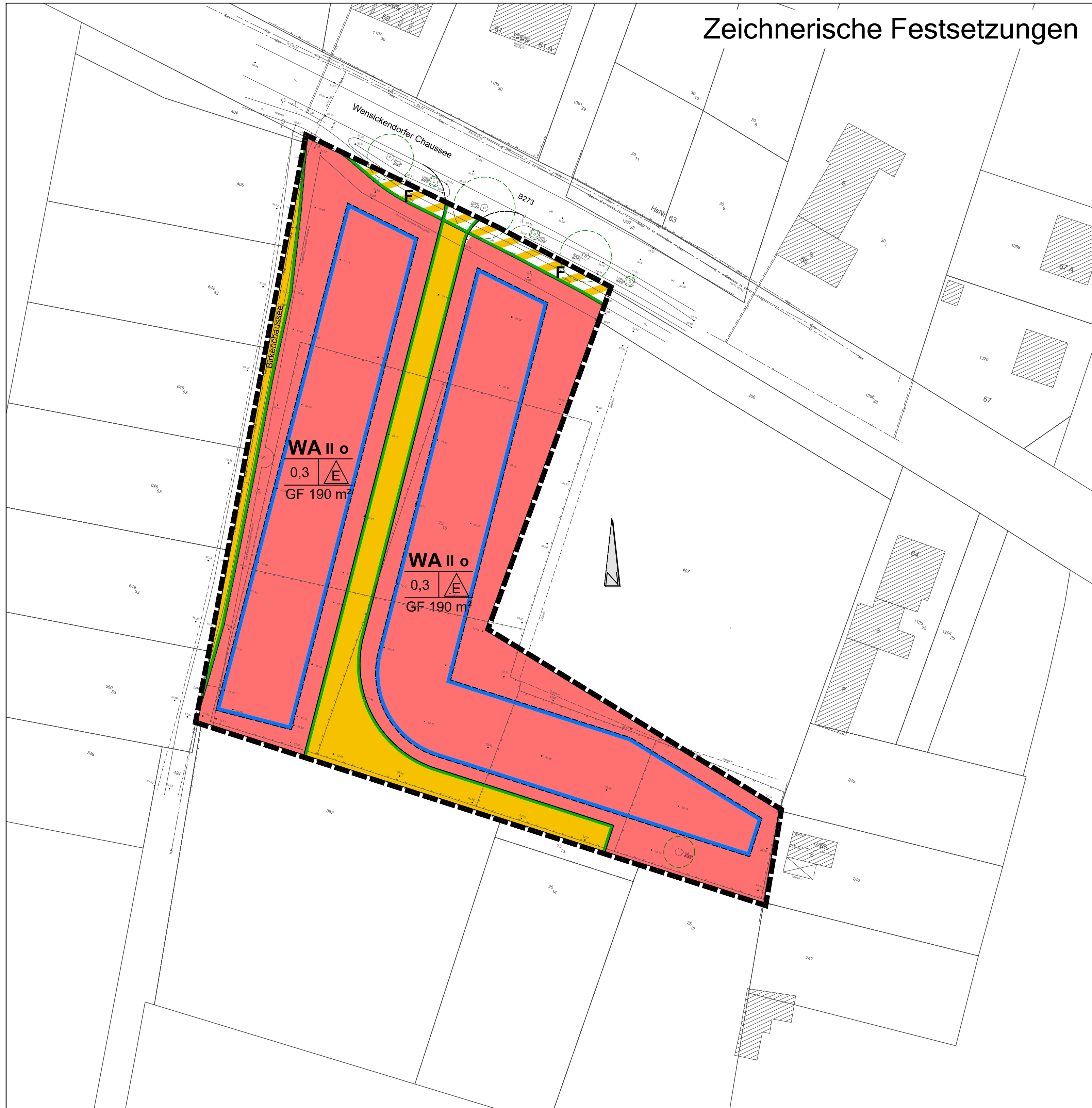


Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1, 2 und 7 BauGB

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.
Nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
GF 190 m² Geschossfläche (GF) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.
Baugrenze
WA Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Brandenburgischen Bauordnung in den Abstandflächen zugelassen werden können, allgemein zulässig.

4. Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie auch zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Verkehrsflächen
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F Zweckbestimmung: Fahrradweg

5. Sonstige Darstellungen

Grundstücksgrenzen, vorhanden
Gebäude, vorhanden
Geländehöhepunkt über NN
Böschung
Flurstücknummer

6. Grünordnerische Festsetzungen

Je Baugrundstück ist ein Hochstamm-Baum gemäß der Baumliste „Orstypische Gehölze“ begleitend und straßennah zum öffentlichen Straßenraum der inneren Erschließungsstraße durch den jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht anzupflanzen, mit Entwicklungspflege zu begleiten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Pflanzqualität: Stammumfang 12-14 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtbällung.

Baumliste „Orstypische Gehölze“:

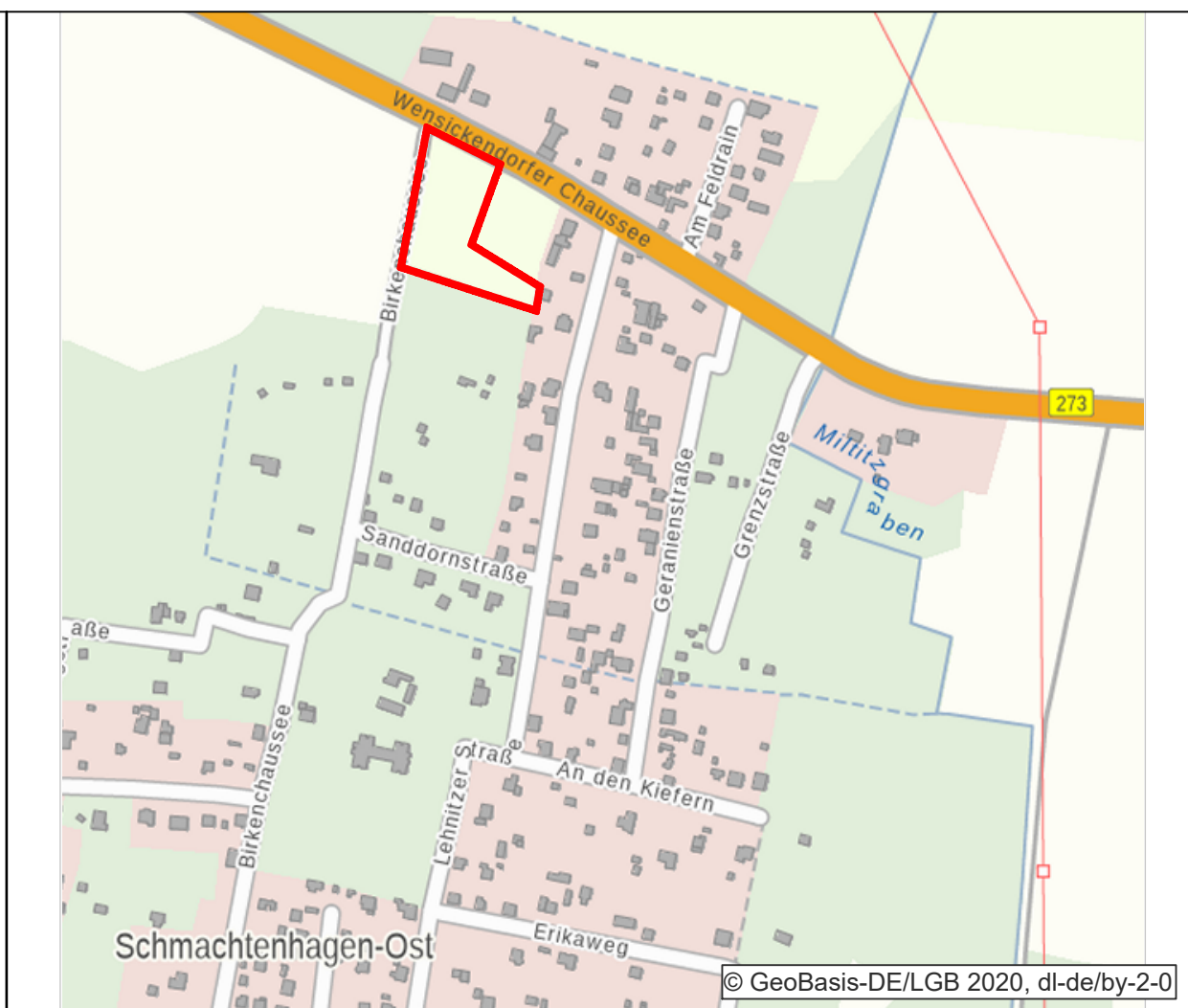
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Winter-Linde	Tilia cordata
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Feld-Ulme	Ulmus minor
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Elbspeere	Sorbus torminalis
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	Populus tremula
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Gemeine Birke	Betula pendula
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Feld Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus

Auf den Wohngrundstücken, die rückwärtig an die „Birkenchaussee“ angrenzen, sind entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze straßennah jeweils zwei Birken (Betula pendula) in Reihe zu pflanzen. Die Pflanzverpflichtung ist für diese Grundstücke damit erfüllt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist;
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016;
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]);

Lage des Plangebiets



Stadt Oranienburg
Schloßplatz 1
16515 Oranienburg

Bebauungsplan Nr. 147
"Wohnbebauung Wensickendorfer Chaussee /
Schmachtenhagen Ost"

Vorentwurf

Stand: 08/2020 M. 1:500

Maßstabsleiste, original 1 : 500



ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1
57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans in ihrer Sitzung am gemäß § 2 BauGB beschlossen. Oranienburg, den Siegel Der Bürgermeister	2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Die Stadt Oranienburg hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Oranienburg, den Siegel Der Bürgermeister	3. BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Stadt Oranienburg hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Oranienburg, den Siegel Der Bürgermeister	4. ENTWURFSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg hat in ihrer Sitzung am den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplans zum Entwurf und damit zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Oranienburg, den Siegel Der Bürgermeister	5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 BauGB in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Oranienburg, den Siegel Der Bürgermeister	6. SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Planbegründung beigefügt. Oranienburg, den Siegel Der Bürgermeister	7. AUSFERTIGUNG DER BEBAUUNGSPLANSATZUNG Die vorliegende Planzeichnung nebst den darauf aufgetragenen textlichen Festsetzungen war Gegenstand der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am (Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen der Stadtverordneten in vollem Umfang überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Oranienburg, den Siegel Der Bürgermeister	8. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB unter Hinweis auf §§ 44 und 215 BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am in Kraft getreten. Oranienburg, den Siegel Der Bürgermeister	9. KATASTERVERMERK Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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. Stand der Planunterlagen: Hohen Neuendorf, den Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur	10. KOPIE Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Oranienburg, den Siegel Der Bürgermeister
---	--	--	--	--	--	--	---	--	--