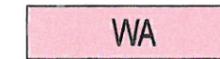


Vermessung :
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Horst Möhring
Hauptstraße 7, 15234 Frankfurt (Oder) - Rosengarten
Tel.: (0335) 41 40 80 Fax: (0335) 41 40 888
vom 16.03.2015

Koordinatensystem: ETRS 89
Höhensystem: DHHN 92
Gemarkung: Beeskow
Flur: 9
Flurstücke: 133, 134

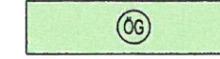
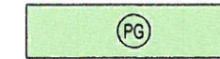
A- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



GRZ 0,40

III

a



- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§1-11 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
abweichende Bauweise (Hausfront > 50m)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 S.1 BauNVO)
- Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Ein- u. Ausfahrten u. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB)
Einfahrt
Einfahrtbereich
- Grünflächen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
private Grünfläche
öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-
schutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1, Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Wasserflächen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-
schutz und die Regelung des Wasserabflusses
Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme)
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 20 Abs. 1 BauNVO)



- Darstellung ohne Festsetzungscharakter
Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- geplante Gebäudegrundfläche
- geplante PKW-Stellplätze und Zufahrten
- Abbruch bestehender Bauten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP Nr. W 19
"Wohnanlage Rönnefeldsgärten" in Beeskow - BESCHLUSSFASSUNG
Gartenstraße, 15848 Beeskow

Planverfasser



Telefon: (0335) 683 57-0
e-Mail: buero@pbp-gmbh.de

PBP Projektentwicklung,
Beratung, Planung GmbH
Baumschulenweg 48
15236 Frankfurt (Oder)
Postfach 1620, 15230 Flö
Telefax: (0335) 683 5766
Internet: www.pbp-gmbh.de

Vorhabenträger

Frau Cathrin Kallweit und Herr Jörg Kiesewetter
Bahnhofstraße 29
15299 Müllrose

Unterschrift

Dienststempel

Anlage : 2

Maßstab : ohne

Stand: 14.07.2015

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNG

nach § 9 BauGB und BauNVO
(Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und
Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)

a) Art der baulichen Nutzung

(§ 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- a.1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzung nicht zulässig : nichtstörende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
- a.2) Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
- a.3) Auf den öffentlichen Grünflächen (ÖG) und privaten Grünflächen (PG) sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs.1 BauNVO).

b) Maß der baulichen Nutzung

(§ 19 Abs. 4 und § 20 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und
§ 17 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 der BauNVO genannten Anlagen ist max. auf eine GRZ von 0,6 zulässig.

c) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei alle Regelungen der offenen Bauweise gelten, jedoch Längen der Hausfronten größer 50m zulässig sind.

d) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen (ÖG) sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).

e) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 und 89 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 sowie Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

- e.1) Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximale Traufhöhe der Hauptdächer 6,5 m. Die Traufhöhe ist bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche von 44,85m nach DHHN92.
- e.2) Dachaufbauten, die die Dachtraufe und Dachflächen durchbrechen (bandartige Gauben), sind nur bis max. 50% der Trauflänge zulässig. Zwischen Gauben ist ein Abstand von mind. 1,00 Meter einzuhalten.
- e.3) Haupteingänge zu Gebäuden sind an anderer als der Straße zugewandten Seite des Gebäudes unzulässig. Ausnahmsweise kann deren Errichtung auch seitlich in der vorderen, straßenseitigen Gebäudehälfte gestattet werden, sofern eine Kombination von Zuwegung und Stellplatz- bzw. Garagenzufahrt vorgenommen wird.
- e.4) Im Bereich der privaten Grünflächen ist die Einordnung einer Einfriedung zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,5 m nicht überschreiten und darf nicht blickdicht ausgeführt werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO).

f) Grünflächen

(§ 9 Abs. 25 a) und b) BauGB)

Zur Erhaltung des vorhandenen parkartigen Charakters der Grünflächen wird im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen eine von Gehölzen überschirmte Fläche von mindestens 70 % festgesetzt. Der Anteil ermittelt sich aus der senkrechten Projektion der Traufkanten der Gehölze auf die Oberkante des vorhandenen Geländes. Bei nach Abgängen notwendigen Neupflanzungen wird für die Ermittlung der erreichbaren Überschirmung für großkronige Bäume ein Kronendurchmesser von 10 m, für mittelkronige Bäume ein Kronendurchmesser von 6 m und für kleinkronige Bäume ein Kronendurchmesser von 4 m angerechnet, für Strauchpflanzungen ist der erreichbare Gesamtdurchmesser anzurechnen. Überlagerungen der Traufbereiche sind nicht anzurechnen.