

Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Glienicke / Nordbahn

“An der Bieselheide”

(Textbebauungsplan)



Satzung

Begründung gemäß §9(8) BauGB

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §89 BbgBO

PLANUNGSBÜRO



Mai.2002

Mit Einarbeitung der Maßgaben und Auflagen gemäß Prüfvermerk
des Bauordnungs- und Planungsamtes vom 23.08.2002, AZ 05208-02-39

**Einfacher Bebauungsplan der Gemeinde Glienicke / Nordbahn
gem. §30(3)BauGB (Textbebauungsplan)
“An der Bieselheide”
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und §89 BbgBO**

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

(1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO.

(2) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, daß Ausnahmen nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind.
Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, §16 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl und Grundfläche baulicher Anlagen (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO)

(1) Auf Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von nicht mehr als 0,2 und eine Grundfläche baulicher Anlagen (GR) von nicht mehr als 150 m² zulässig.

(2) Die festgesetzte zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen (GR) darf überschritten werden, wenn

- eine maximale Gebäudelänge von 14 m und eine GR von 180 m² nicht überschritten werden und
- eine Geschoßfläche GF von 315 m² nicht überschritten wird und
- eine Bebauungstiefe von 24 m nicht überschritten wird und
- die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,2) eingehalten wird.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. und (5) BauNVO)

(1) Für Gebäude, die mit Ausnahme untergeordneter Bauteile und Terrassen mit ihrer gesamten Grundfläche im Bereich der Baugrundstücke zwischen der tatsächlichen Straßengrenze und einem Abstand von 24 m von der tatsächlichen Straßengrenze liegen sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

(2) Auf allen Baugrundstücken im gesamten Plangebiet ist mit Ausnahme der unter (1) genannten Flächen maximal ein Vollgeschöß zulässig.

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

Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise gemäß §22(4) BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise ab, als dass die Baukörperlänge auf 14m begrenzt ist. Gebäude müssen einen Abstand von mindestens 4m von der tatsächlichen Straßengrenze haben.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken (§9(1)3. BauGB)

(1) Für Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Mindestgröße von 500 m² festgesetzt.

Zufahrtsflächen zu Hammergrundstücken sind nicht auf die maßgebliche Grundstücksfläche für die Ermittlung der Mindestgrundstücksgröße anzurechnen.

(2) Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken darf unterschritten werden, wenn das betreffende Baugrundstück schon vor dem 02.12.1998 als Baugrundstück bestand.

4. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§9(1)6. BauGB)

(1) In Gebäuden, die mit ihrer gesamten Grundfläche nicht mehr als 24 m von der nächstgelegenen tatsächlichen Straßengrenze entfernt sind, sind als höchstzulässige Anzahl 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

(2) In allen Gebäuden, mit Ausnahme der unter (1) genannten Gebäude, ist als höchstzulässige Anzahl 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)

(1) Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Zufahrten zu Garagen bzw. Carports sind, sofern eine Befestigung erfolgt, mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen.

(2) Es sind nur sockellose Zäune zulässig, mit Ausnahme der Einfriedungen entlang der tatsächlichen Straßengrenzen.

6. Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25.a) und b) BauGB)

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger und hochstämmiger Laubbaum bzw. Obstbaum zu erhalten bzw. anzupflanzen. Vorhandene Nadelbäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Glienicke geschützt sind, werden auf die Anzahl angerechnet.

7. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt Teilflächen der Fluren 1 und 2 der Gemarkung Glienicke / Nordbahn.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die östliche tatsächliche Straßengrenze der Staerkstraße zwischen Leipziger Straße und Rödernstraße im Westen,
- durch die südliche tatsächliche Straßengrenze der Rödernstraße zwischen Staerkstraße und Franz-Schubert-Straße im Norden,
- durch die östliche tatsächliche Straßengrenze der Franz-Schubert-Straße zwischen Rödernstraße und Stolper Straße im Osten,
- durch die südliche tatsächliche Straßengrenze der Stolper Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Spandauer Straße im Norden,
- durch die östliche tatsächliche Straßengrenze der Spandauer Straße zwischen Stolper Straße und Magdeburger Straße im Osten,
- durch die südliche und westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1 im Süden und Westen,
- durch die nördliche und östliche Gemarkungsgrenze der Gemarkung Glienicke von Flurstück 1 bis zur Schönfließler Straße,
- durch die westliche tatsächliche Straßengrenze der Schönfließler Straße zwischen nördlicher Gemarkungsgrenze und Flurstück 277 im Osten,
- durch die nördliche Grenze der Flurstücke 277 und 278 im Norden,
- durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 278 bis 282 im Westen,
- durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 282 und 277 im Süden,
- durch die westliche tatsächliche Straßengrenze der Schönfließler Straße zwischen Flurstück 277 und Flurstück 301/4 im Osten,
- durch die nördliche Grenze von Flurstück 301/4 im Norden,
- durch die westliche tatsächliche Straßengrenze der Beethovenstraße von Flurstück 256 bis zur Schönfließler Straße im Osten,
- durch die westliche tatsächliche Straßengrenze der Schönfließler Straße zwischen Beethovenstraße und Nohlstraße im Osten,
- durch die nördliche tatsächliche Straßengrenze der Nohlstraße zwischen Schönfließler Straße und Franz-Schubert-Straße im Süden,
- durch die östliche tatsächliche Straßengrenze der Franz-Schubert-Straße zwischen Nohlstraße und Leipziger Straße im Westen,
- durch die nördliche tatsächliche Straßengrenze der Leipziger Straße zwischen Franz-Schubert-Straße und Staerkstraße im Süden, einschließlich der verbindenden Querungen der Straßenverkehrsfläche gemäß in der Anlage beiliegendem Flurkartenauszug mit Stand vom 23.Mai 2000.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten (§89(1)1. BbgBO)

Warenautomaten, Anlagen der Außenwerbung mit mehr als 0,5m² Ansichtfläche sowie Leuchtwerbung sind unzulässig.

2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§89(1)5. BbgBO)

(1) Die maximal zulässige Höhe für Grundstückseinfriedungen entlang der tatsächlichen Straßengrenze beträgt 1,50m.
Bezugshöhe ist die jeweils angrenzende vorhandene Geländehöhe der öffentlichen Verkehrsfläche.

(2) Mauern als Grundstückseinfriedung sind unzulässig.

(3) Stützmauern, die wegen der Höhenunterschiede im natürlichen Geländeniveau erforderlich sind, sind ausnahmsweise auch als Grundstückseinfriedung zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, gärtnerische Gestaltung von Vorgärten (§89(1)1. BbgBO)

Die Vorgartenzonen der Baugrundstücke dürfen nur bis zu maximal 1/4 der Gesamtfläche befestigt werden. Mindestens 3/4 der Vorgartenfläche sind durch Bepflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Die Vorgartenflächen umfassen den Bereich, der gemäß Punkt I / 2. von Gebäuden freizuhalten ist.

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 IS. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des 10. Euro-Einführungsgesetzes vom 15.12. 2001 (BGBl. I S. 3762)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I, S. 124)



Darstellung des Geltungsbereiches Flurkartenauszug Fluren 1 und 2 der Gemarkung Glienicke (Stand 23. Mai 2000)

Planungsträger: Gemeinde Glienicke / Nordbahn,
Gemeindeverwaltung, Hauptstraße 19, 16548 Glienicke

Planverfasser: Dipl.-Ing. Anke Ludewig, Architektin,
Dipl.-Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitekt
Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13,
16547 Birkenwerder, Tel.: 03303 502916, Fax:03303 502917

Plangrundlagen: Flurkartenauszug Fluren 1 und 2 Gemarkung Glienicke
(Stand 23. Mai 2000)