

Stadt Angermünde

Bebauungsplan Wohnanlage an der Oderberger Straße

In der Fassung der 1. Änderung

Bearbeitungsstand: 23.05.2017

Maßstab 1:1000



Verfahrensvermerke:

1.) Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am die Änderung des Bebauungsplanes Wohnanlage an der Oderberger Straße als Satzung beschlossen.

Angermünde,..... Siegel
Bürgermeister

2.) 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.

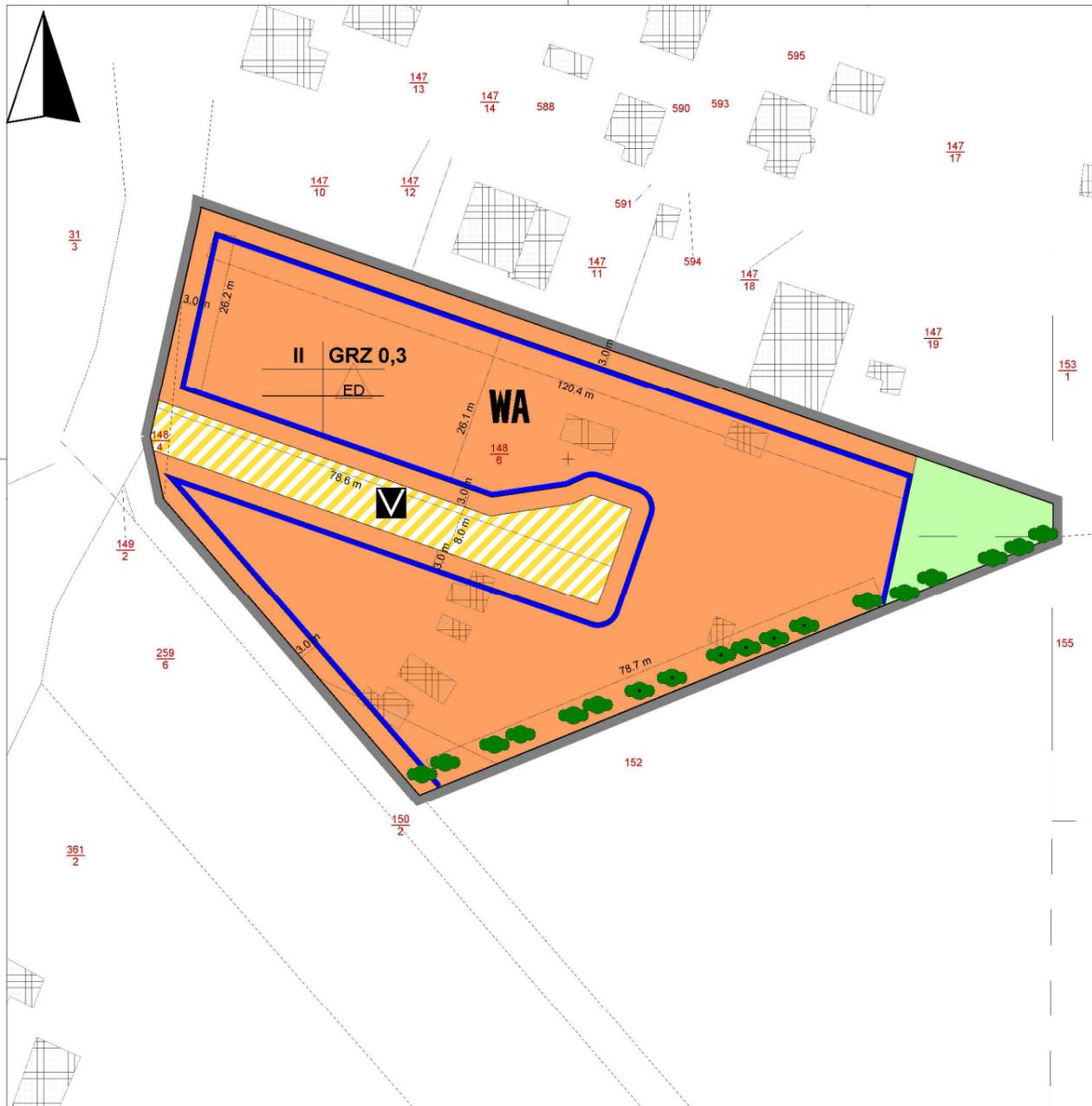
..... Siegel
ÖBVI

3.) Die Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes Wohnanlage an der Oderberger Straße wird hiermit ausgefertigt.

Angermünde,..... Siegel
Bürgermeister

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung innerhalb eines Jahres sowie auf die Rechtsfolgen (§215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Änderung des Bebauungsplanes Wohnanlage an der Oderberger Straße ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.

Angermünde,..... Siegel
Bürgermeister



Legende Planzeichnung

- 1. Art der Baulichen Nutzung**
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der Baulichen Nutzung**
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
 - GRZ 0,3 Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse
 - II als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)
 - ED** nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - V** verkehrsberuhigter Bereich
- 5. Grünflächen**
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
 - Erhaltung von Sträuchern
 - Anpflanzung von Sträuchern
- 7. Sonstige Festsetzungen**
 - Grenze Geltungsbereich

Textfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung:
TF1: Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht zulässig. (gemäß §9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs.6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung:
TF2: Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche und GRZ nur bis zu 25 v.H. überschritten werden. (gemäß §9 Abs.1 Nr.1 und Nr.4 BauGB i.V.m. §19 Abs.4 BauNVO)
- TF3: Im allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante Fußboden erstes Vollgeschoss eine Höhe von 1,10m über Straßenoberkante nicht überschreiten. (gemäß §9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 Abs.2 und Abs.3 und §18 BauNVO)
- TF4: Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximale Firsthöhe, bezogen auf die mittlere Höhe der Fahrbahn vor der jeweiligen Wohnungsbauparzelle, 9,00 m. (§9Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16 und 18 BauNVO)
- Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen:
TF5: Garagen und Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §23 Abs.1, 2, 3 und 5 BauNVO)
- Sonstige Festsetzungen:
TF6: Zur Grundstücksabgrenzung sind, abgesehen von den Grundstücksabgrenzungen am Hauptzug der Oderberger Straße, nur Zäune ohne Mauersockel oder Abpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,20m über Geländeoberfläche zulässig. Drahtzäune müssen eine Maschenweite von mindestens 6x6cm haben. Für die Abpflanzung sind keine Nadelgehölze zulässig. (gemäß §9 Abs.4 und 1 Nr.25 BauGB i.V.m. §87 BbgBO)
- TF7: Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer zulässig. Das gilt nicht für Nebenanlagen. (gemäß §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §87 BbgBO)
- TF8: Für Satteldächer und Krüppelwalmdächer ist nur eine Hauptdachneigung von 30° bis 45° und für Walmdächer nur von 45° bis 50° zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen können für die Errichtung von Wohnhäusern im Bungalowstil oder im Stadtvillastil zugelassen werden. (§9Abs.4 BauGB i.V.m. §87 BbgBO)
- TF9: Im allgemeinen Wohngebiet ist das Dachgeschoss so zu gestalten, dass Aufenthaltsräume gemäß §47 BbgBO möglich sind. Ausnahmen können für die Errichtung von Wohnhäusern im Bungalowstil oder im Stadtvillastil zugelassen werden. (§9Abs.4 BauGB i.V.m. §87 BbgBO)
- Grünfestsetzungen:
TF10: Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich - ist die Wasser- und Luftdurchlässigkeit durch entsprechende Beläge zu gewährleisten (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Mosaik- oder Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau). (gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- TF11: Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 85% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Begrünungsmaßnahmen gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Lagerhaltung freizuhalten. Dabei sind für mindestens 50% der Bäume, der Sträucher und der Holzigen Bodendecker standortgerechte heimische Arten zu verwenden (vergleiche Pflanzlisten 1 und 2). Pro angefangene 300m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der Anteil immergrüner Gehölze einschließlich Nadelgehölze, am gesamten Gehölzbestand ist auf maximal 10% zu beschränken. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (gemäß §9 Abs.1 Nr.25 BauGB i.V.m. §8 Abs.1 BbgBO)
- TF12: Im Bereich der zu erhaltenden Sträucher sind in untergeordnetem Umfang Sichtschneisen zur freien Landschaft zulässig. Für notwendige Ersatzpflanzungen sind mindestens 50% standortgerechte heimische Arten zu verwenden (vergleiche Pflanzliste 2). Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (gemäß §9 Abs.1 Nr.25 BauGB i.V.m. §8 Abs.1 BbgBO)
- TF13: Im Bereich der anzupflanzenden Sträucher sind in untergeordnetem Umfang Sichtschneisen zur freien Landschaft zulässig. Es sind mindestens 50% standortgerechte heimische Arten zu verwenden (vergleiche Pflanzliste 2). Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (gemäß §9 Abs.1 Nr.25 BauGB i.V.m. §8 Abs.1 BbgBO)
- TF14: Für Wegeflächen in privaten Grünflächen ist die Wasser- und Luftdurchlässigkeit zu gewährleisten (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Mosaik- oder Kleinsteinpflaster mit durchlässigem Unterbau oder Schotterbelag). (gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- TF15: Oberflächenwasser einschließlich anfallenden Wassers von Dachflächen ist im allgemeinen Wohngebiet auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmen können bei unzureichender Aufnahmefähigkeit des Bodens zugelassen werden. In diesem Fall kann ein Anschluss des Grundstückes an den städtischen Regenwasserkanal zur Ableitung des Regenwassers von befestigten Grundstücksflächen erfolgen. (gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- TF16: Die Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem folgenden 28.02. zulässig, das heißt Baum- und Gehölzfällungen, die Entfernung von Bodenvegetation und der Abriss von Gebäuden dürfen für die Baufeldfreimachung nur in diesem Zeitraum durchgeführt werden. (gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB und §39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG)

<p>Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. 1722);</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548);</p> <p>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 – vom 18. Dezember 1990 BGBl. 1991 I S. 58, geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 BGBl. I S. 2253);</p> <p>Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg - Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeit (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 GVBl. I Nr. 39;</p> <p>Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39)</p>	<p>Rechtsgrundlagen zur Planänderung 2017</p> <p>Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298);</p> <p>Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);</p> <p>Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);</p> <p>Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg - Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeit (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 GVBl. I Nr. 39;</p> <p>Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) * In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008, (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010, (GVBl.I/10, [Nr. 39]), am 1. Juli 2016 außer Kraft getreten durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]);</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)</p>
<p>Pflanzlisten:</p> <p>Baumarten (Liste 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acer platanoides - Spitz-Ahorn - Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn - Betula pendula - Sand-Birke - Carpinus betulus - Hainbuche - Crataegus laevigata – „Pauls Scarlet“ - Rotdorn - Fraxinus excelsior - Gemeine Esche - Quercus petraea - Trauben-Elche - Quercus robur - Stiel-Eiche - Salix alba - Silber-Weide - Sorbus aucuparia - Eberesche - Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere - Tilia cordata - Winter-Linde - Ulmus minor - Feld-Ulme 	<p>Straucharten (Liste 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acer campestre - Feldahorn - Calluna vulgaris - Besenheide - Corylus avellana - Gemeine Hasel - Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus leavigata - Zweigriffeliger Weißdorn - Euonymus europaea - Gemeines Pfaffenhütchen - Erica tetralix - Glocken-Heide - Frangula alnus - Faulbaum - Genista tinctoria - Färber-Ginster - Hedera helix - Gemeiner Efeu - Juniperus communis - Gemeiner Wacholder - Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt - Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche - Prunus spinosa - Schlehe - Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn - Ribes nigrum - Schwarze Johannesbeere - Ribes rubrum - Rote Johannesbeere - Ribes uva-crispa - Stachelbeere - Rosa corymbifera Hecken-Rose - Rosa rubiginosa Wein-Rose - Rosa tomentosa Filz-Rose - Rubus fruticosus - Gemeine Brombeere - Rubus idaeus - Echte Himbeere - Salix caprea - Sal-Weide - Salix cinerea - Graue Weide - Salix myrsinifolia - Schwarz-Weide - Salix pentandrs - Lorbeer-Weide - Salix repens - Kriech-Weide - Salix triandra - Mandel-Weide - Salix viminalis - Korb-Weide - Sarathamnus scoparius - Besenginster

1.Änderung des Bebauungsplans

Wohnanlage an der Oderberger Straße

in der Stadt Angermünde

Begründung

Plangebiet:

Stadt Angermünde

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnanlage an der Oderberger Straße“ vom 15.07.2016.

Planinhalt:

Änderung der Zeichnerischen Festsetzung gilt der Verkürzung der Stichstraße – „Verkehrsberuhigter Bereich“. Hieraus ergeben sich Änderungen der Fläche „Allgemeines Wohngebiet“ und der verkehrsflächenbegleitenden Baugrenzen.

Präzisierung des Ausnahmetatbestandes in Textfestsetzung TF15

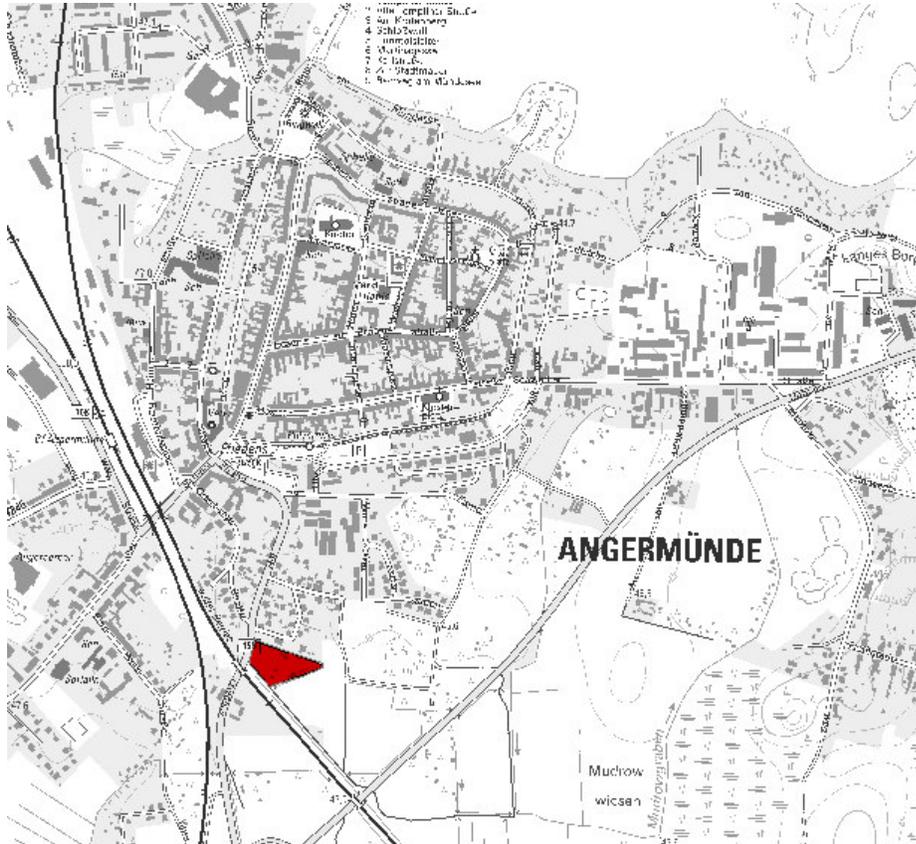
Bearbeitung: Stadt Angermünde, Fachbereich Planen & Bauen
Heinrichstraße 12, 16278 Angermünde
Tel. 03331-260056, Fax 03331-260045

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung
2. Planungsanlass und Planungsziel
3. Planinhalt gem. § 9 BauGB
4. naturschutzrechtlicher Eingriff
5. Erschließung

1. Lage und Abgrenzung

Die von der Planänderung betroffenen Flächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnanlage an der Oderberger Straße“ vom 15.07.2016.



2. Planungsanlass und Planungsziel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnanlage an der Oderberger Straße“ wurde im Rahmen der Straßenplanung ersichtlich, dass für die Baulanderschließung nur eine kürzere Strichstraße als im Ursprungsplan festgesetzt, erforderlich ist und in Folge einer Verkehrsflächenverkleinerung die Größe des erschlossenen Baulandes entsprechend wachsen kann. Wenngleich mit Blick auf die durch §125 Abs 1 BauGB gebotene Bindung der Herstellung von Straßen an einen B-Plan eine Planänderung nach dem Ausnahmetatbestand des §125 Abs. 3 BauGB gegebenenfalls nicht erforderlich wäre, so soll mit der Planänderung aber der die Verkehrsflächen begleitende Verlauf der Baugrenzen präzisiert und die Zweckbestimmung der durch die Straßenverkürzung freiwerdenden Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ klargestellt werden. Die Textfestsetzung TF15 soll so präzisiert werden, dass entsprechend §31 Abs.1 BauGB Art und Umfang zulässiger Ausnahmen benannt werden.

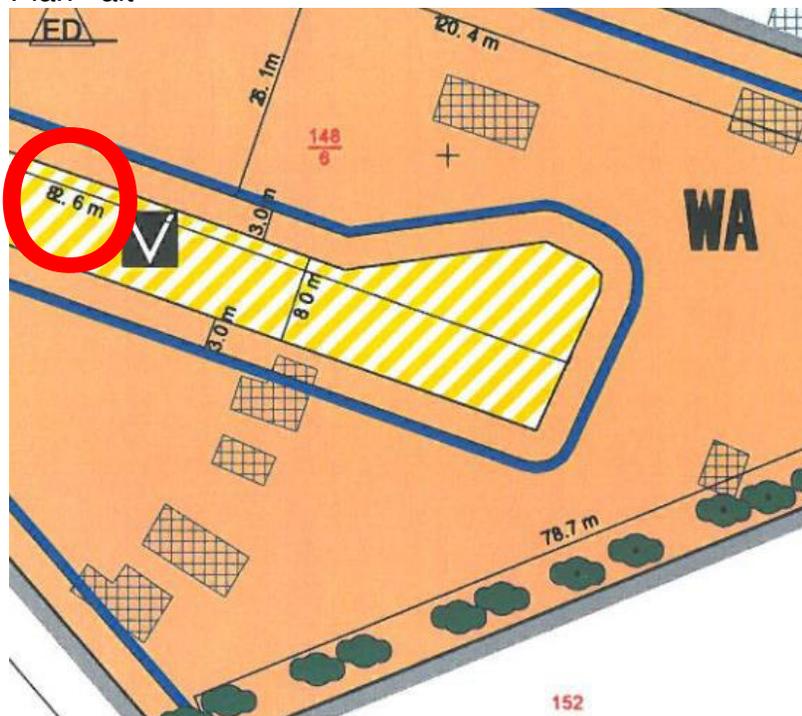
3. Planinhalt gem. § 9 BauGB

3.1 Änderungen der Zeichnerischen Festsetzungen

Änderungen der Zeichnerischen Festsetzungen erfolgen in Form der Verkürzung der Verkehrsfläche von ursprünglich 82,6 auf nunmehr 78,6 m, durch westwärts Verlagerung des Wendehammer. Die Baugrenze soll auch künftig in einem Abstand von 3 Metern zur Verkehrsfläche verlaufen und wird dem entsprechend verschoben.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, verkleinert sich um 32,0 m². Diese Fläche wird künftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Plan –alt-



Plan –neu-



3.2 Änderung in den Textfestsetzungen

TF15 wird wie folgt gefasst:

Oberflächenwasser einschließlich anfallenden Wassers von Dachflächen ist im allgemeinen Wohngebiet auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmen können bei unzureichender Aufnahmefähigkeit des Bodens zugelassen werden. In diesem Fall kann ein Anschluss des Grundstückes an den städtischen Regenwasserkanal zur Ableitung des Regenwassers von befestigten Grundstücksflächen erfolgen. (gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Erläuterung:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können gemäß §31 Abs.1 BauGB solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Die bisher formulierte Ausnahmemöglichkeit hat die Fälle, in denen die Ausnahme zulässig sein soll, nicht bestimmt. Insoweit ist die Präzisierung der TF 15 für ihre Anwendbarkeit notwendig.

bisherige Festsetzung TF15: „Oberflächenwasser einschließlich anfallenden Wassers von Dachflächen ist im allgemeinen Wohngebiet auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmen können zugelassen werden. (gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)“

4. naturschutzrechtlicher Eingriff

Auf den Bebauungsplan mit seinem Plangebiet von ca. 7.172m² treffen die Tatbestände Nachverdichtung und Innenentwicklung des §13a Abs.1 Ziff. 1 BauGB zu. Der Plan setzt eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest und kann insoweit nach dem für Bebauungspläne der Innenentwicklung geregelten beschleunigten Verfahren geändert werden.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs.2 und Abs.3 Satz1 BauGB, wonach von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen wird.

Eingriffe, die aufgrund der Änderung des B-Planes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Im vorliegenden Fall bewirkt die stattfindende Festsetzungsänderung von Verkehrsfläche zur WA-Fläche letztlich aber sogar für die betreffende 32m² große Fläche mit Blick auf den höheren Versiegelungsgrad der Verkehrsfläche gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet (GRZ 0,3) eine Eingriffsminderung.

Eingriffe durch die geringfügige Baugrenzenverschiebung erfolgen nicht bzw. nur in vernachlässigbarem Umfang.

Die Präzisierung der TF 15 hinsichtlich der Beschreibung, in welchem Fall eine ausnahmsweise Regenwasserableitung nur erfolgen darf, führt gegenüber der bisher uneingeschränkt vorgesehenen Ausnahmemöglichkeit zu keinem zusätzlichen Eingriff.

5. Erschließung

Das bisherige Erschließungskonzept wird durch die Planänderung nicht beeinflusst.