

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 13.12.17 die Änderung des Bebauungsplanes Wohnanlage an der Oderberger Straße als Satzung beschlossen.

Angermünde, 14.12.17
Bürgermeister

2.) Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten betrieblichen 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 Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

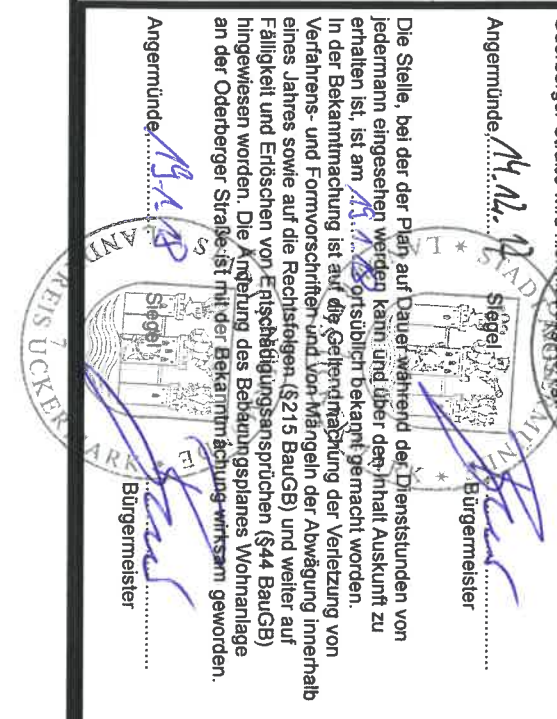
Angermünde, 14.12.17
OBVI

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

Angermünde, 14.12.17
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 13.12.17 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 Erdschren von Erbschaftsgegenständen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Änderung des Bebauungsplanes Wohnanlage an der Oderberger Straße ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.

Angermünde, 14.12.17
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 und GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen 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. (gemäß §9 Abs. 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 Bungalowsstil oder im Stadtvillastil zugelassen werden. (§9Abs.4 BauGB i.V.m. §87 BbgBO)
- TF9: Im allgemeinen Wohngebiet ist das Dachgeschoss so zu gestalten, dass Außenräume gemäß §47 BbgBO möglich sind. Ausnahmen können für die Errichtung von Wohnhäusern im Bungalowsstil 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 Lagenthaltung 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: Oberflächennasser 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 Gehölzfallungen, 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)