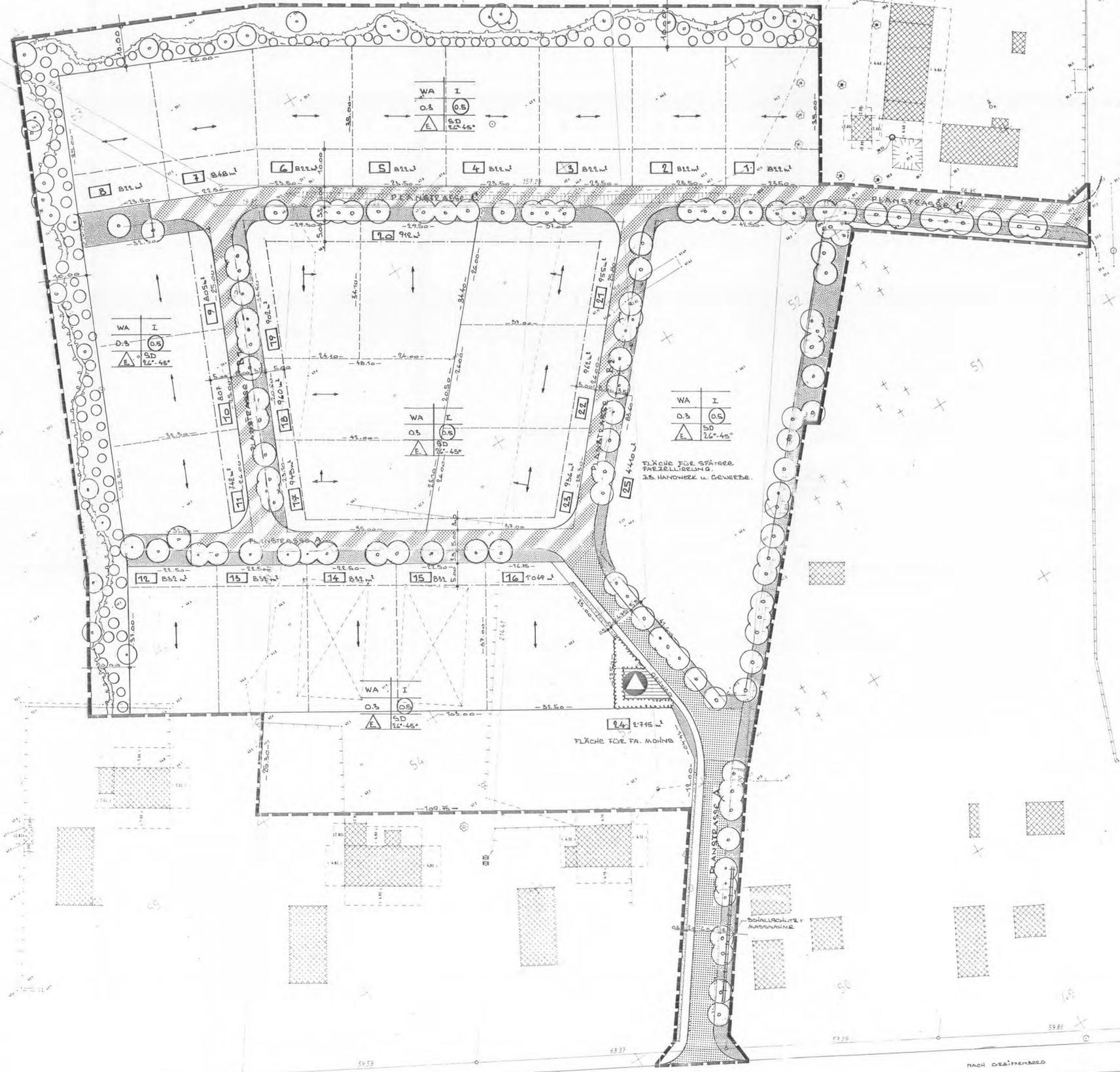


TEIL A



Pflanzliste:

Liste A: Heimische Bäume

- | | |
|---------------|----------------------|
| Feldahorn | Acer campestre + |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Bergulme | Ulmus glabra |
| Bruchweide | Salix fragilis |
| Esbeere | Sorbus torminalis |
| Feldulme | Ulmus minor |
| Flechtenulme | Ulmus laevis |
| Gemeine Esche | Fraxinus excelsior + |
| Hainbuche | Carpinus betulus + |
| Sandbirke | Betula pendula + |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Salweide | Salix caprea + |
| Silberweide | Salix alba + |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Traubeneiche | Prunus pedus + |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Winterlinde | Tilia cordata |

(+ mehrstammige Exemplare bevorzugen)

Liste B: Heimische Decksträucher

- | | |
|--------------------|--------------------|
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Brombeere | Rubus fruticosus |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Grauweide | Salix elaeagnos |
| Hasehruß | Corylus avellana |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Heckenrose | Rosa corymbifera |
| Gem. Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Laber-Weide | Salix pentandra |
| Kriechweide | Salix repens |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Schneeball | Viburnum opulus |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |

TEIL B

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	allgemeines Wohngebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
I	1 Vollgeschoß mit möglichem Deckaufbau § 2 (4) BbgBO

WA	I
GRZ	0,5
GFZ	0,5
SD	

Bauweise

E	Einzelhäuser
B	Baugrenze
G	gepl. Grundstücksgrenze

Verkehrsflächen

S	Straßenflächen
B	befahrbarer Wohnweg
F	Fußweg

Öffentliche Grünflächen

R	Rasen
B	Bäume / Sträucher
H	Heckenbegrenzung

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

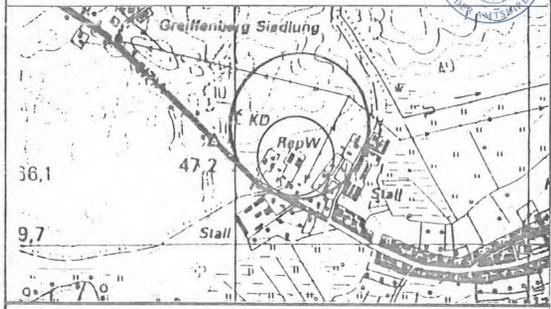
F	Firstichtung
SD	Satteldach
G	Geltungsbereich
V	Flächen für Ver- und Entsorgung

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gebäudehöhen:** Die Gebäudehöhen werden traufseitig festgelegt mit 3,50 m für eingeschossige Bauweise; jeweils gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe darf die Geländeoberfläche nicht mehr als 0,5 m überschreiten. Das bezieht sich auf das vorhandene Geländelevel an der bergseitigen Hausflucht. Drenpelhöhen (Kniestock) ergeben sich aus den zulässigen Gebäudehöhen. Die vorhandenen Geländeoberhöhen auf den Grundstücken dürfen durch die Bebauung nicht wesentlich verändert werden.
- Dächer:** Zulässige Dachneigungen für Satteldächer mindestens 26° bis höchstens 45°. Zugelassen werden als Satteldächer auch Wal- und Krüppelwalndächer. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Dacheindeckung als Hartdach; ausgeschlossen sind Papp- und Blechdächer, sowie jegliche Wellenelemente.
- Einfriedigungen:** Grundstückseinfriedigungen - zu öffentlichen Verkehrsflächen durch Schnitthecken, mind. 1,0 m breit und 1,0 m bis 1,5 m hoch; - untereinander auch offene, für Kleinere durchlässige Zäune.
- Immissionsschutz:** Heizstätten für feste Brennstoffe sind nicht zulässig. Als Ausnahme gelten offene Kamine, Kaminöfen und schwelende Kachelöfen. Im Bereich der Wohngebäude Siedlung 2 ist an der Zufahrtsstraße A ein passiver Lärmschutz nach DIN 18005 mit Abpflanzung anzuordnen.
- Straßen/Wege:** Straßen, befahrbarer Wohnwege und Grundstückszufahrten sind mit offener Fuge (Abflußbehälter max. 0,8 l) zu pflastern. Es werden Stickermulden mit Vegetationsdecke zur Aufnahme des Niederschlagsabflusses von den öffentlichen Flächen angeordnet. Der Niederschlagsabfluß auf den privaten Flächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Wohnwege sind mit integrierten, andersfarbig gepflasterten Gehwegen zu planen.
- Grünordnerische Festsetzungen:**
 - Allgemeine Festlegungen:** Sämtliche im Geltungsbereich befindlichen Gehölze unterliegen Erhaltungsfestsetzungen bzw. Wiederanpflanzungsfestsetzungen nach dem BbgNatSchG. Bei der Anlage freiwachsender Hecken ist auf unterschiedliche Wuchshöhen zu achten. Für die gärtnerische Anlage der Flächen ist eine Frist von einem Jahr - nach Abschluß der Bauarbeiten für öffentliche Anlagen - nach Ingebrauchnahme der Wohngebäude für Grundstücksflächen festgesetzt.
 - Öffentliches Grün:** Entlang der Straßen hat eine Bepflanzung mit ausschließlich einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Die Flächen zwischen den Gehölzen sind mit Landschaftsrasen anzulegen. Zur offenen Landschaft ist eine weitläufige Bepflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zwischen Grundstücksgrenzen und Geltungsbereich als Randstreifen anzulegen. Die Abfallcontainerstellfläche ist mit einer mind. 2,0 m breiten Hecke gegen die Grundstücke abzuschirmen.
 - Private Grundstücksflächen:** Wege und Garagenzufahrten sind, soweit eine Befestigung notwendig ist, mit wasserdurchlässigem Material oder Pflaster mit offener Fuge auszuführen. In die Pflasterfugen ist Rasen einzulassen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, d.h. zu begrünen. Dazu gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Pflanzen der nichteinheimischen Vegetation dürfen 15 % ausmachen. Je 500 m² Grundstücksfläche darf maximal ein Nadelbaum gepflanzt werden; ansonsten sind vorwiegend heimische Laubgehölze zu verwenden. Je Grundstück ist mindestens 1 Baum (Hochstamm) zu pflanzen, der dem örtlichen Charakter der Umgebung entspricht. Hecken dürfen nicht aus Nadelgehölzen bestehen. Fensterlose Fassadenflächen ab 25 m² sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Nutzung von Vorgärten als Arbeits- und Lagerfläche ist nicht zulässig.

VERFAHRENSMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Greiffenberg vom 24.06.93. Der Beschluss wurde durch Aushang bekanntgemacht.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 (3) BauZVO beteiligt worden.
- In einer öffentlichen Veranstaltung am 24.05.94 wurden die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.07.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.11.94 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) haben in der Zeit vom 20.01.95 bis zum 23.03.95, während der Dienstzeiten im Amt Angermünde - Land und während der Sprechzeiten des Bürgermeisters der Stadt Greiffenberg ausgelegen.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 23.03.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastralmäßige Bestand, sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.05.95 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 20.05.95 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.07.95 erteilt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 25.07.95 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.



Stadt Greiffenberg

Wohngebiet "Mühlenberg"

Bebauungsplan Nr. 01