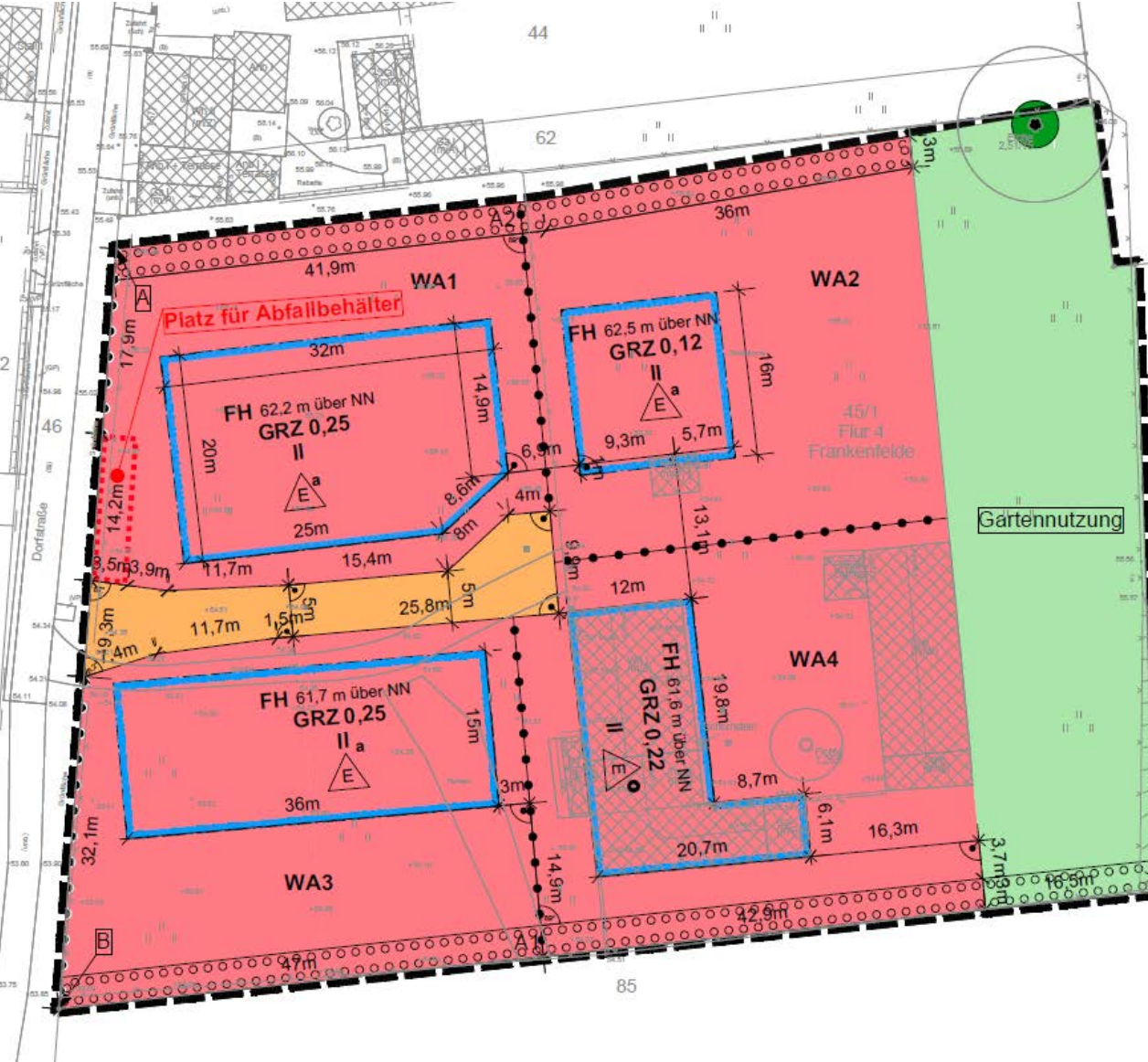


Bebauungsplan Nr. 50/2022 „Frankenfelde Wohnbebauung Dorfstraße 58“

- Bestandsbebauung Dorfstraße 58 mit Einfamilienhaus und mehreren Nebenanlagen am nordöstlichen Ortsrand von Frankenfelde
 - verkehrliche und technische Erschließung der Bestandsbebauung über Dorfstraße
- **Ziel: Nachverdichtung und Abrundung des Ortsrandes für Wohnbebauung**





Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

FH Firsthöhe von baulichen Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO) in Meter über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (m über NNH im DHHN2016)

z.B. GRZ 0,25 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

E nur Einzelhäuser (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Gartennutzung

Anpflanzungen & Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a & b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z.B. A1

Erhalt von Bäumen

sonstige Planzeichen

Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) mit der Zweckbestimmung: "Platz für Abfallbehälter"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Bebauungsplan Nr. 50/2022

„Frankenfelde Wohnbebauung Dorfstraße 58“

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerkbestriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- 1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaße der Firsthöhen von baulichen Anlagen (FH) ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 0,5m ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 wird festgesetzt:
- Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
 - Die Länge der Gebäude auf den Baugrundstücken darf für Einzelhäuser 15 m nicht überschreiten.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 4.1 In den allgemeinen Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 650 m² aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

5. Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 6.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und offenen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine und ähnliches). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 6.2 Wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen von Stellplatzanlagen und Zufahrten werden nur zu 50 % auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Die private Straßenverkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Zudem ist die private Straßenverkehrsfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Bebauungsplan Nr. 50/2022

„Frankenfelde Wohnbebauung Dorfstraße 58“

- 8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**
- 8.1 Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Platz für Abfallbehälter" ist den Baugrundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zugeordnet.
- 8.2 Flächenanteile der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Platz für Abfallbehälter" sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Grundstücksgrößen zuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).
- 9. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**
- 9.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- 9.2 Die zu installierenden Photovoltaikmodule sind auch auf den Dächern der Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- 9.3 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- 10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 10.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "A1" (318 m²) und "A2" (232 m²) sind mit einer drei-reihigen Hecke wie folgt zu bepflanzen: Je 50 m² Pflanzfläche sind 30 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm anzupflanzen. Für das Bepflanzen der Flächen "A1" und "A2" werden die Arten der Gehölzliste Nr. 1 empfohlen.
- 11. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)**
- 11.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Walmdächer auszuführen.
- 11.2 Die Dachformen müssen mit einer Dachneigung von 20° bis 45° ausgeführt werden.
- 11.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind für die Hauptgebäude auch ausnahmsweise Flachdächer zulässig.

Bebauungsplan Nr. 50/2022

„Frankenfelde Wohnbebauung Dorfstraße 58“

- nächste Schritte
 - städtebaulicher Vertrag zur Durchführung von Maßnahmen
 - mit Regelungen zur Erschließung, Gehölzpflanzungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - Bekanntmachung im Amtsblatt > Rechtskraft des Bebauungsplanes
 - Berichtigung Flächennutzungsplan