

# BEBAUUNGSPLAN



# AN DER LEHNINER STRASSE

MASSTAB 1:1000 PLANUNGSBÜRO ENDRIS GMBH

VERMESSUNGSBÜRO  
DIP.-ING. (FH) ULRICH DRISSEN  
FRIEDRICH-SCHUBERT-STR. 14  
15500 POTS DAM  
TELEFON 030 90 09 00  
FAX 030 90 09 05

Die Gemeinde Busendorf erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des Baugesetzbuches (BauB) sowie der Bauutzungsverordnung (BauNVO) der Landesbauordnung und der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg den Bebauungsplan

## "AN DER LEHNINER STRASSE"

als Satzung.

### § 1 Bestandteil des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb der räumlichen Geltungsbereichen gilt die vom Planungsbüro Endris GmbH ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ... die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Die Satzung tritt ab Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Bauutzungsverordnung (BauNVO). Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nach § 4 Abs. 4 BauNVO sind je Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig. Die Schlaftimmer der Gebäude entlang der Lehniner Straße sind auf der der Lehniner Straße abgewandten Seite anzuordnen.
- 2.2 WA<sup>1</sup> Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Bauutzungsverordnung (BauNVO). Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.3 WA<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Bauutzungsverordnung, jedoch für Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 7 bzw. Ziff. 8 Baugesetzbuch. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.4 MI Mischgebiet gemäß § 6 Bauutzungsverordnung (BauNVO).

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 IIa Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschos im Dachgeschos liegen muß.
- 3.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 3.3 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 Bauutzungsverordnung (BauNVO).
- 3.4 0,5 Geschosflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 Bauutzungsverordnung (BauNVO).

### § 4 Bauweise, Bauweisen

- 4.1 Im Planbereich gilt mit Ausnahme des § 4 Abs. 2 der Bebauungsplansatzung die offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO.
  - 4.1.1 nur Einzelhäuser zulässig.
  - 4.1.2 nur Doppelhäuser zulässig.
  - 4.1.3 nur Hausgruppen zulässig.
  - 4.1.4 offene Bauweise.
- 4.2 Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen auch an den Grundstücksgrenzen zulässig, selbst wenn ihre mittlere Wandhöhe von 3 m überschritten wird.

### § 5 Verkehrsflächen

- 5.1 Verkehrsflächen  
 Hinweis: Unterteilung der Verkehrsflächen  
 Fahrbahn  
 Grünstreifen  
 Gehweg  
 Gehweg
- 5.2 Radius bei Straßeneinmündungen in m
- 5.3 Straßenbegrenzungslinie

### § 6 Gestaltung der Gebäude

- 6.1 **Dachform**  
SD Satteldach - Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 6.2 **Färbichtung**  
Die eingetragene Färbichtung für Hauptgebäude ist einzuhalten, Nebengebäude sind zulässig.  
Vorgeschlagene Färbichtung bei Garagen, Nebengebäuden.
- 6.3 **Dachneigung**  
36° - 48° Die festgesetzte Dachneigung ist in die Nutzungsschablone eingetragen. Die Neigung aller an einem Gebäude vorkommenden Dachflächen muß gleich groß sein.
- 6.4 **Dacheindeckung**  
Die Dacheindeckung muß mit naturrotem Dachziegel, oder in Form und Farbe ähnliches Material (z.B. Betondachsteine) erfolgen.
- 6.5 **Dachaufbauten (Dachgauben)**  
Dachgauben sind zugelassen. Die Breite einer Gaube darf nicht mehr als 3,00 m betragen. Die Summe der Einzelgauben pro Hausseite darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen. Die Eindeckung der Dachgauben hat entweder im gleichen, oder mit einer in Art und Farbe ähnlichen Material wie das Hauptdach zu erfolgen. Eine Vorlage von 3 Dachziegel- bzw. Pfannenreihen ist erforderlich.
- 6.6 **Kniestock / Dachüberstand**  
Kniestöcke, gemessen von Oberkante Geschoßdecke (Kohfußboden) bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Dachoberfläche, mit einer Höhe von mehr als 0,75 m sind nicht zulässig. Der Dachüberstand darf an der Traufe maximal 60 cm, an Ortsgang maximal 40 cm betragen.

### § 7 Gestaltung der Grundstücke, Einfriedungen, Einfahrten und Grünflächen

- 7.1 Die Geländeoberfläche, insbesondere bei Hanglage, darf durch Aufschüttung oder Abgraben nicht verändert werden. Ausnahmen sind zulässig für Terrassen, und zwar auf die ganze Länge der Terrasse und eine Tiefe von 5,5 m.
- 7.2 Innerhalb des Vorgartens dürfen Rampen nicht angelegt werden.
- 7.3 Für das ganze Gebiet dürfen entlang der öffentlichen Straßen und zwischen den Grundstücken nur Einzäunungen aus grünem Maschendraht zwischen Stahlsäulen oder senkrechte Staketenzäune bis zu 0,90 m Höhe angebracht werden. Maschendrahtzäune sind mit Hecker oder Büschen zu hinterpflanzen. Sichtbare Zaunsockel dürfen gemessen von OK Gehweg / Straße max. 20 cm hoch sein.
- 7.4 Innerhalb der Baugrundstücke sind Bäume und Sträucher in angemessener Zahl zu pflanzen (mindestens 1 Baum auf alle angefangenen 100 m<sup>2</sup> bebaute Fläche).  
 Privates Pflanzgebot:  
 je 100 m<sup>2</sup> überbaute Fläche ist mindestens 1 Baum aus folgenden Arten zu pflanzen (Standardraum: 10 m<sup>2</sup> pro Baum).  
 Acer plantanosides - Spitzahorn  
 Betula pubescens - Moorbirke  
 Fraxinus excelsior - Esche  
 Quercus pedunculata - Stieleiche  
 Populus koburta/ - Pappel  
 tremula - Zitterpappel  
 Tilia cordata/ - Winterlinde  
 platyphyllos - Sommerlinde  
 Ulmus carpinioides - Feldulme

- 7.5 Der durchgehende Grünstreifen entlang der östlichen Geländegrenze sowie entlang der Lehniner Straße ist durch standortgemäße Gehölze mit 60 % Strauchanteil, 40 % Heister-Baumanteil zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt je 2 qm Grünstreifen 1 Strauch, Heister oder Baum. Holzarten wie unter § 7.4.
- 7.6 Private Grundstücksflächen (Ortsrandeinprägung) zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wie unter 7.4 und 7.5 beschrieben.
- 7.7 Kasentreifen 2 m breit zwischen Fahrbahn und Gehweg überstellt mit einreihiger Allee aus Hochstämmen, Wänter- oder Sommerlinden, Pflanzabstand 6 m.
- 7.8 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung (Kinderspielfeld).
- 7.9 öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen.
- 7.10 Anpflanzen von hochstämmigen Einzelbäumen (öffentlich).

### § 8 Flächen für Versorgungsanlagen

- 8.1 Trafostation
- 8.2 Abwasserleitung

### § 9 Sonstige zeichnerische Festsetzungen

- 9.1 Grenze der räumlichen Geltungsbereicher
- 9.2 Abgrenzung der einzelnen Bauabschnitte.  
 Bauabschnitt I:  
 Gebiet innerhalb der Ringstraße  
 Bauabschnitt II:  
 Östliche Ortsrandzone, Reihenhäuser entlang Lehniner Straße und Mischgebiet.  
 Mit der Bebauung des Bauabschnittes II darf erst begonnen werden, wenn der Bauabschnitt I zu 80% bebaut ist.
- 9.3 Maßzahlen in m
- 9.4 Wasserfläche
- 9.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- 9.6 Flächen für den Gemeinbedarf
- 9.7 Maßzahlen in m
- 9.8 öffentliche Parkfläche

### Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- Bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Ga St vorgeschlagene Stellung der Garagen Stellplätze
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- zum Abbruch vorgesehene Hauptgebäude
- zum Abbruch vorgesehene Nebengebäude
- vorgeschlagene Stellung der geplanten Haupt- und Nebengebäude
- 63 Flurstücknummer
- Überdachte Hauszüge

**Belastetes Abbruch- und Erdmaterial:**  
Schadstoffbelastetes Abbruchmaterial, z.B. von Silagebehälter und Düngflächen, sowie eventuell noch vorhandene Restbestände aus der Tierhaltung (Gülle und Jauchebehälter) und stark belasteter Erdreich ist von geeigneten Unternehmen ordnungsgemäß zu entsorgen.

**Bodenaushub und Mutterboden:**  
Schadstoffreier Bodenaushub und Mutterboden sind einer Wiederverwendung zuzuführen, bzw. in nutzbarem Zustand zu erhalten.

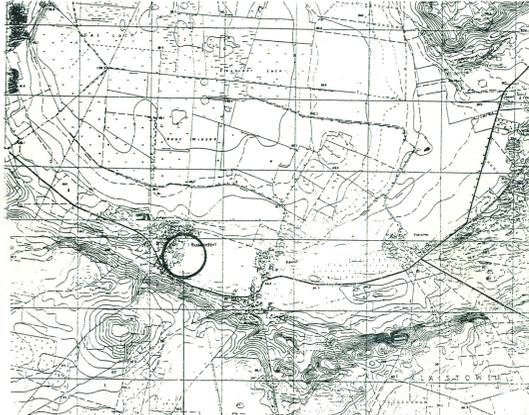
**Bodendenkmale:**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden. Auf die Befundungen von Funden, sowie auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Geschütztes Bodendenkmal

### Verfahrensverwerke

- Durch den Gemeinderat zur Aufstellung beschlossen am: 31. Juli 1992 § 2 Abs. 1 BauGB
- Aufstellungsbeschluss bekanntgemacht am: 05. Aug. 1992 § 2 Abs. 1 BauGB
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand statt am: 25. Okt. 1992 § 3 Abs. 1 BauGB
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange vom: 04. Nov. - 16. Dez. 1992 § 4 Abs. 1 BauGB
- Billigungsbeschluss und zur öffentlichen Auslegung beschlossen am: 18. Febr. 1993 § 3 Abs. 2 BauGB
- Nach rechtzeitiger Bekanntmachung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom: 08. März 1993 bis: 08. April 1993 in: Rathaus, Busdorf und Busendorf § 3 Abs. 2 BauGB
- Als Satzung beschlossen am: 18. November 1993 § 10 BauGB  
Busendorf, den. 18.11.93  
Egm. d. Gem. Busendorf

- Das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom: 17.02.1994 § 11 BauGB  
N: ..... genehmigt.
- Gottbus, den: 09.12.1996  
Beaufh. d. 09.12.1996  
(Unterschrift Genehmigungsbehörde)  
Thomas Warkitz  
Bürgermeister als Amtsdirektor
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes am: 04.03.94 § 12 BauGB  
bekanntgemacht am: 08.03.1994
- Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.  
Busendorf, den: 09.12.1996  
(Unterschrift des Bürgermeisters)  
Thomas Warkitz  
Bürgermeister als Amtsdirektor



ÜBERSICHTSPLAN 1:20.000  
Planungsbüro Endris GmbH  
Hans-Endris-Str. 14  
15500 Busendorf (774)  
89358  
A. Gummel (BauG 6)  
Tel. 030 90 09 00  
Fax 030 90 09 05

LETZTE ÄNDERUNG: 12. NOV. 1993

**GEMEINDE BUSENDORF**  
1. ENTWURF 08. SEPT. 1992 1. ÄNDERUNG 18. FEBR. 1993  
BEBAUUNGSPLAN "AN DER LEHNINER STRASSE"