
Stadt Velten

Bebauungsplan Nr. 37

Parkstadt Velten – zwischen Amalienstraße und Am Tonberg

Begründung



Entwurfsverfasser:

INFRAPLAN Planungsgesellschaft für
Ingenieur- und Tiefbau mbH
August- Bebel- Straße 21
14770 Brandenburg
Tel (03381)3208923/ Fax(03381)3208928

Bearbeitet:

Dipl.- Ing. Schrader

Stand:

Satzung

Brandenburg, den 22.03.2005

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Begründung	3
I. Planungsgegenstand	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	3
2. Geltungsbereichsgrenzen	3
3. Verfahrensstand	3
4. Lage im Stadtgebiet.....	4
5. Bestandssituation im Plangebiet.....	5
5.1 Eigentumsverhältnisse, Grundstücksgrößen	5
5.2 Gebäudebestand und derzeitige Nutzungsintensität.....	5
5.3 Verkehrstechnische Erschließung	5
5.4 Ver- und Entsorgung	5
5.5 Bodendenkmalschutz und Baudenkmalpflege	5
5.6 Immissionen	6
5.7 Altlasten.....	6
5.8 Trinkwasserschutz.....	6
6. Planerische Ausgangssituation.....	7
6.1 Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 8).....	7
6.2 Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel	7
6.3 Flächennutzungsplan der Ofenstadt Velten	7
6.4 Landschaftsplan der Stadt Velten	7
II. Planinhalt	8
1. Städtebauliches Konzept	8
2. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990	8
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
2.3 Regenwasser	9
3. Verkehrserschließung.....	9
III. Textliche Festsetzungen	11
IV. Schutz von Natur und Landschaft	13
V. Auswirkungen der Planungen	13
1 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	13
VI. Flächenbilanz	14
B. Rechtsgrundlagen	15

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Das städtebauliche Konzept der Parkstadt Velten ist vor allem geprägt durch Geschoßwohnungs- und Mehrfamilienhausbau. Im VEP Nr. 2 war vorgesehen, auf der Fläche des Flurstückes 75/36 einen Nahversorgungsmarkt einschließlich der dazu erforderlichen Stellplätze zu errichten.

Im Zuge der aktuellen Entwicklung der Stadt Velten stellte sich jedoch kein diesbezüglicher Bedarf an diesem Standort dar, so dass sich Betreiberkonzepte als nicht marktfähig bzw. -beständig erwiesen und eine Bebauung der Fläche bisher nicht erfolgte. Um unter diesen geänderten Bedingungen eine wirtschaftliche Verwertung der Fläche zu ermöglichen, ist es erforderlich, den bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan für das Flurstück 75/36 zu ändern.

Die Änderungen sollen gleichzeitig der geänderten Nachfrage auf dem Immobilienmarkt Rechnung tragen und eine Bebauung des Grundstückes mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglichen. Für diese Bauweise besteht nach wie vor Nachfrage, wohingegen der Markt für Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau gesättigt ist.

Die geänderte Nutzung entspricht den Vorschlägen des Stadtumbaukonzeptes Velten.

2. Geltungsbereichsgrenzen

Das Plangebiet des Bebauungsplans, mit einer Fläche von insgesamt ca. 4.500 m², liegt im östlichen Teil der Parkstadt Velten, welche sich westlich des Stadtkerns der Stadt Velten befindet. Es wird allseitig durch Erschließungsstraßen begrenzt, im Nordwesten die Sophienstraße, im Südwesten die Amalienstraße, im Südosten die Magdalenenstraße sowie im Nordosten die Straße Am Tonberg.

Sämtliche Straßen befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 37.

3. Verfahrensstand

Das Gebiet des vorliegenden Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 37 liegt im Geltungsbereich des am 15.11.1993 genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.2 "Parkstadt Velten". Die Parkstadt Velten ist ein wichtiges, bereits größtenteils entwickeltes Gebiet von Velten. Seit Genehmigung des VEP Nr. 2 im November 1993 besteht hier Baurecht.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in Vorbereitung der SVV im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 18.05.2004 diskutiert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Ofenstadt Velten hat mehrheitlich am 17.06.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung in der Fassung vom Mai 2004 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung fand am 13.07.2004 statt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 19.07.2004 bis einschließlich 23.08.2004. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt für die Stadt Velten am 18.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 22.07.2002 über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.12.2004 die vorgebrachte Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf geprüft und abgewogen sowie die Durchführung einer Betroffenenbeteiligung gem. § 3 Abs. 3 unter Anwendung des § 13 Nr. 2 BauGB beschlossen. Die von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange sowie der Eigentümer des beplanten Grundstückes sind mit Schreiben vom 16.12.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die erneute Beteiligung des Landkreises Oberhavel im Rahmen der Betroffenenbeteiligung ergab nochmals notwendige Überarbeitungen an den Formulierungen der Festsetzungen, so dass eine erneute Auslegung wegen der Auslösung einer Betroffenheit notwendig wird.

Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 07.03.2005 bis einschließlich 21.03.2005. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt für die Stadt Velten, 14. Jg/Nr. 1 vom 25.02.2005, ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.02.2005 über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.04.2005 die vorgebrachte Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf geprüft und abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung waren keine weiteren Planänderungen erforderlich. Klarstellende redaktionelle Korrekturen bzw. Ergänzungen wurden im Begründungstext eingearbeitet.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 21.04.2005 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

4. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt, wie bereits oben erwähnt, am östlichen Rand des Baugebietes "Parkstadt Velten", welches sich westlich des Stadtzentrums befindet. Nordöstlich des Gebietes befindet sich hinter der Erschließungsstraße und einem sich anschließenden ungeordneten Grünstreifen eine Regionalbahnstrecke.

Die (Straßen)-Entfernung zu den zentralen Einrichtungen wie Rathaus, Schulen und Spielflächen beträgt ca. 800 m, die Entfernung zum südlich gelegenen Bahnhof Velten ebenfalls ca. 800 m. Die Geschäftsstraße der Stadt Velten mit

Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz an der Breite Straße im Abschnitt zwischen Mühlenstraße und Rosa-Luxemburg-Straße/Lindenstraße ist in einer durchschnittlichen Entfernung von ca. 1.000 m erreichbar.

Diese o.g. Entfernungen können durchaus zu Fuß oder mit dem Fahrrad bewältigt werden.

Der Schwerpunkt der Veltener Arbeitsplätze liegt in den Gewerbegebieten der Stadt im Süden in ca. 1,5 - 3,0 km Entfernung.

5. Bestandssituation im Plangebiet

5.1 Eigentumsverhältnisse, Grundstücksgrößen

Das Plangebiet umfasst ein einziges Grundstück, welches sich im Eigentum der

MTG "Maria- Theresia Verwaltungs GmbH"
Maria-Theresia-Straße 35
81675 München

befindet.

5.2 Gebäudebestand und derzeitige Nutzungsintensität

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut.

5.3 Verkehrstechnische Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über bereits vorhandene, das Gebiet umschließende, Erschließungsstraßen. Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Straße "Am Tonberg".

Der Querschnitt der Straßen ermöglicht eine geordnete verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes.

5.4 Ver- und Entsorgung

Leitungssysteme für die Versorgung mit Wasser, Strom Telefon und Fernwärme sowie für die Abwasserableitung sind in den angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden, so dass sich die Erschließung des Plangebietes auf die Herstellung von Grundstücksanschlüssen beschränkt.

5.5 Bodendenkmalschutz und Baudenkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Bodendenkmals "mittelalterlicher/historischer Stadtkern". Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Nach Aussage des Landkreises Oberhavel sind im Vorhabenbereich bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Auf Grund des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" vom 22. Juli 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt Land Brandenburg Nr. 20 vom 08. August 1991, S. 311 ff.) ergeben sich bei Bodendenkmalen folgende denkmalrechtliche Forderungen:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale, Außenstelle Brieselang oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDschG).
2. Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§ 19 Abs. 3 BbgDschG).
3. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDschG).

Nach Hinweis des Landkreises Oberhavel werden baudenkmalpflegerische Belange nicht berührt.

5.6 Immissionen

Störende Nutzungen sind im Plangebiet sowie in den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden.

Laut Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz in Neuruppin im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf.

5.7 Altlasten

Ein Altlastenverdacht im Plangebiet ist nicht ersichtlich.

5.8 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.

6. Planerische Ausgangssituation

6.1 Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 8)

In der Stellungnahme vom 09.08.2004 stimmt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Land Brandenburg/Land Berlin der Planungsabsicht zu.

Das Planvorhaben ist mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

6.2 Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel

In Anwendung des Artikels 20 (2) des Landesplanungsvertrages wurde der Landkreis Oberhavel im Rahmen einer Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ebenfalls frühzeitig eingebunden. Durch den Landkreis Oberhavel wurde am 27.07.2004 eine Stellungnahme abgegeben. Die Stadt Velten liegt innerhalb des engeren Verflechtungsraumes Berlin-Brandenburg. In der KEK des Landkreises Oberhavel wurden auf der informellen Planungsebene, in Anlehnung an das landesplanerisch abgestimmte polyzentrische Gliederungssystem, siedlungsstrukturelle Schwerpunkte in Form von Hauptentwicklungsachsen festgelegt, wonach die Stadt Velten innerhalb der Hauptentwicklungsachse „Kremmener Bahn“ liegt. „Die Städte und Gemeinden innerhalb dieser Hauptentwicklungsachse sollen aufgrund der vorhandenen Infrastruktur eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus erfahren. Des Weiteren wurde die Stadt Velten in der KEK als „Selbstversorger-Mittelzentrum“ (Stadt- und Gemeindegebiet als Versorgungsbereich) mit den weiteren Gemeindefunktionen Wohnen und Gewerbe eingestuft. Die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich mittels verbindlicher Bauleitplanung ist insbesondere mit den Leitlinien Ziff. 2, 3 und 4 der Kreisentwicklungsplanung vereinbar. (...) Die Entwicklung der angefragten Fläche entspricht diesen Entwicklungsgedanken. Der betreffende Planbereich ist in der KEK als Siedlungsgebiet dargestellt.“

6.3 Flächennutzungsplan der Ofenstadt Velten

Der Flächennutzungsplan wurde am 19.03.2001 genehmigt. Im FNP Velten wird das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Es verfügt über Verdichtungs- und Umnutzungspotenziale. Eine Innenentwicklung mit dem Ziel baulicher Ergänzungen im Bestand wird hier angestrebt in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Die verkehrsgünstige Lage im Norden von Berlin über das Autobahndreieck Oranienburg zwischen der A 10 und A 111 und der Regionalbahnanschluss begünstigen u.a. auch eine Nachfrage nach Eigenheimen.

6.4 Landschaftsplan der Stadt Velten

Der Landschaftsplan (STADT VELTEN 1998) stellt östlich des Plangebietes im Bereich zwischen der Straße "Am Tonberg" und der Bahnstrecke einen geschützten Grünzug dar. Da die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an der Straßenbegrenzungslinie endet, ist davon auszugehen, dass dieser Grünzug von den Planungen nicht berührt wird.

II. PLANINHALT

1. Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet ist die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen. Die Lage und die Größe der durch die festgesetzten Baugrenzen gebildeten Bauflächen orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Zu jedem Haus gehört eine zu Erholungszwecken nutzbare Freifläche im Bereich hinter dem Gebäude. Damit soll dem erklärten Anspruch der Parkstadt Velten vom Wohnen im Grünen Rechnung getragen werden. Darüber hinaus sollen durch die städtebaulichen Festsetzungen dem jeweiligen Bauherren im Rahmen der durch die gestalterischen Vorgaben und dem angestrebten Erscheinungsbild der Parkstadt Velten gesetzten Grenzen gestalterischer Freiraum eingeräumt werden, um den vielfältigsten Ansprüchen gerecht werden zu können und somit auf Marktbedürfnisse eingehen zu können.

2. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der Festsetzungen im VEP "Parkstadt Velten" als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ohne störende gewerbliche oder sonstige Einrichtungen ausgewiesen. Zulässig sind die nach §4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Die in §4 Abs. 3 BauNVO benannten Nutzungen sind nicht zulässig, da dies nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen würde. Des Weiteren sind Nebenanlagen gem. §14 Abs.1 BauNVO zulässig, Nebenanlagen gem. §14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Entsprechend der umliegenden Bebauung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen ist die Errichtung von 7 Einzel- bzw. 14 Doppelhäusern im Plangebiet möglich.

Eine GFZ wird nicht festgesetzt weil diese durch die Festsetzung der GRZ und der Geschosshöhe ausreichend definiert ist.

Durch eine etwa mittig der Fläche von Nordwesten nach Südosten verlaufende Grenze wird die geplante Fläche in zwei Gebiete mit einem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung geteilt.

Das Baufeld im nordöstlichen Teil (WA 1) orientiert sich an der hier geradlinig verlaufenden Straße "Am Tonberg". Um einen Übergang von der südlich der Magdalenenstraße vorhandenen mehrgeschossigen Bebauung (4 Vollgeschosse nach BbgBO) zu der nördlich der Sophienstraße vorhandenen Reihenhausbebauung zu schaffen, wird für diese Fläche die Geschosshöhe auf II bis III festgesetzt. Damit wird überdies dem Erscheinungsbild der Parkstadt Velten Rechnung getragen, nach dem in den Randbereichen die Geschosshöhe gegenüber dem Gebietskern etwas verringert wird.

Das Baufeld im südwestlichen Teil (WA 2) im Bereich der Amalienstraße nimmt den durch die Straße und die angrenzende Bebauung vorgegebenen Radius auf und schreibt diesen durch eine Baulinie als verbindliche Bauflucht fest. Damit wird die durch den Architekten der Parkstadt vorgesehene Anordnung der Gebäude um ein

Gebietszentrum harmonisch fortgesetzt. Wegen der in diesem inneren Bereich vorherrschenden Bebauung mit 4 Geschossen (3 Geschosse + Dachgeschoss) wird hier die Geschosszahl auf III zwingend vorgeschrieben.

Diesen Festsetzungen kommt für das gesamte Erscheinungsbild eine wesentlich Bedeutung zu, um den städtebaulich gewünschten Charakter der Parkstadt Velten zu sichern.

Um dennoch Spielraum für die Entwicklung von auch für Eigenheimbauer attraktiven Einzel- bzw. Doppelhauslösungen zu gewährleisten, wird als Ausnahme zugelassen, dass maximal 50% der Fläche des obersten Geschosses als offene Dachterrasse ausgebildet werden darf.

2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zulässig ist die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO definiert. Für das Gebiet WA2 wird eine Baulinie festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich das städtebauliche Konzept aus den angrenzenden Abschnitten der Parkstadt Velten im Plangebiet harmonisch fortsetzt. Um auch hier eine gewisse Flexibilität zu bewahren und gestalterische Freiräume zu eröffnen, wird gemäß § 23 Abs. 2, Satz 3 BauNVO als Ausnahme zugelassen, dass bis zu einer Länge von maximal 50% der an der Baulinie liegenden Außenwandlänge von der vorgeschriebenen Baulinie um maximal 1,80 m zurückgesprungen werden darf. Mit der Festsetzung des Maßes der zulässigen Abweichung von der Baulinie soll die Errichtung von entsprechend der individuellen Nutzung gegliederten Baukörpern ermöglicht werden. Die Festsetzung dieser Maße basiert auf einem als vermarktbar eingeschätzten Bebauungskonzept.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen, Carports und Stellplätze nur zwischen Gebäude und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Damit soll erreicht werden, dass die Flächen hinter den Gebäuden als Freiflächen erhalten bleiben und der offene Charakter der Parkstadt Velten hervorgehoben wird.

2.3 Regenwasser

Festsetzungen sind dazu nicht erforderlich, da über das Brandenburgische Wassergesetz geregelt.

3. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über bereits vorhandene Erschließungsstraßen an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, so dass Festsetzungen zu Straßenverkehrsflächen nicht erforderlich sind.

Der nach der allgemeinen Lebenserfahrung für Wohngebäude erforderliche Platzbedarf für PKW- Stellplätze steht auf den jeweiligen Parzellen zur Verfügung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den einzelnen Parzellen zusätzliche Stellplätze in den bereits vorhandenen angrenzenden Tiefgaragen zuzuordnen.

Die Stadt Velten arbeitet z.Zt. an der Erstellung einer Stellplatzsatzung. Der Entwurf der Stellplatzsatzung wurde in der Sitzung der SVV am 02.12.2004 gebilligt und lag in der Zeit vom 03.01.2005 bis einschließlich 04.02.2005 öffentlich aus. Die Stadt geht davon aus, dass die Stellplatzsatzung zeitnah Rechtskraft erlangt und dann in bauordnungsrechtlichen Verfahren auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 die Herstellung von Stellplätzen geregelt ist. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan auf eine Festsetzung von zu errichtenden notwendigen Stellplätzen für das Plangebiet verzichtet.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen allgemein zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Absatz 5 BauNVO

Die Festsetzung 1.1 entspricht der Festsetzung des VEP "Parkstadt Velten", in der das gesamte Gebiet der Parkstadt als allgemeines Wohngebiet ohne störende gewerbliche oder sonstige Einrichtungen ausgewiesen wurde.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen, da dies nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen würden.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.1 Von der vorgeschriebenen Baulinie darf bis zu einer Länge von maximal 50% der an der Baulinie liegenden Außenwandlänge um maximal 1,80 m zurückgesprungen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO

Die Festsetzung erfolgt, um eine gewisse Flexibilität zu bewahren und gestalterische Freiräume zu eröffnen.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur zwischen Gebäude und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Absatz 6 BauNVO

Die Festsetzung erfolgt, damit die Flächen hinter den Gebäuden als Freiflächen erhalten bleiben und der offene Charakter der Parkstadt Velten hervorgehoben wird.

3.2 Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, Nebenanlagen gem. §14 Abs. 2 sind ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Absatz 6 BauNVO

Die Festsetzung erfolgt, um eine individuelle Nutzung von Grundstücken zu ermöglichen sowie um im Bedarfsfalle die Einordnung von der Versorgung des Baugebietes dienenden Anlagen zu ermöglichen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Auf den Baugrundstücken ist je 200 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Baumarten sind aus Liste 1 - einheimische Laubbaumarten - zu wählen. Hochstämmige Obstbäume werden mit angerechnet.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 7 Absatz 3 Nr. 6 BbgNatSchG

Das Pflanzgebot erfolgt, um den landschaftsplanerischen Zielvorstellungen der Parkstadt Velten zu entsprechen.

4.2 Im WA sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Absatz 4 BauGB i.V. mit § 7 Absatz 3 Nr. 4 BbgNatSchG

Die Maßnahmen fördern die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers in die anstehenden Bodenschichten und den Grundwasserleiter und begünstigen die Grundwasserneubildung.

5. bis 11. Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich und somit als städtebaulich gestalterisches Ziel fixiert.

Neu zu errichtende Gebäude und die Gestaltung der Parzellen müssen sich in das Erscheinungsbild der Parkstadt Velten einfügen. Um dies zu gewährleisten, werden folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift entsprechend § 81 BbgBO erlassen.

- Es sind nur Gebäude mit Satteldach oder Zeltdach und einer Dachneigung bis zu 45° zulässig. Maximal 50% der Fläche des obersten Vollgeschosses darf als offene Dachterrasse ausgebildet werden. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO.
- Die Dachdeckung für Wohngebäude ist mit Ton- oder Betondachsteinen, Farbe rot, auszuführen.
- Im Plangebiet sind nur offene Einfriedungen zulässig. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze darf die Höhe der Einfriedung 1,00 m, entlang der übrigen Grenzen 1,50 m nicht überschreiten.
- Carports, Garagen und Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO sind mit flachem Dach und nicht über 2,60 m Traufhöhe auszubilden.
- Müllboxen im Bereich zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Gebäudevorderkante sind durch Bepflanzung gegen Einblicke abzuschirmen.
- Gebäudefassaden dürfen nur als einfarbige Putzfassade, Farbton pastell, ausgeführt werden.
- Für die Errichtung von aneinander grenzenden Doppelhaushälften müssen einheitliche Materialien verwendet werden.

Mit den Festsetzungen von Dachform und -neigung sowie Fassadenmaterial wird ein städtebaulich gewünschter Gesamteindruck angestrebt, der dem örtlichen Baustil im städtebaulichen Umfeld entspricht. Die Festsetzung zur Verwendung von einheitlichen Materialien bei aneinander grenzenden Doppelhaushälften sichert ein einheitliches Bild in der unmittelbaren Nachbarschaft. Ebenso dient die Festsetzung zur maximalen Höhe der Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen der Anpassung an das Erscheinungsbild der näheren Umgebung.

IV. Schutz von Natur und Landschaft

Für die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird die zulässige Flächennutzung in der genehmigten Fassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 der zulässigen Nutzung in dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 gegenübergestellt.

Für Gebäude, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wurde anhand der zulässigen GRZ die maximal mögliche Flächenversiegelung nach § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO berechnet.

Bilanzierung:

	VE-Plan Nr. 2		B- Plan Nr. 37		
Art d. baul Nutzung	WA		WA		
GRZ	0,4		0,4		
Fläche des Plangebietes	4.540,0		4.467,0		
Nutzungsart	Fläche (m2)	Fläche (%)	Fläche (m2)	Fläche (%)	Änderung
max. Versiegelung	1.030,0	23%	1.887,0	42%	857,0
zuläss. Überschreitung	515,0	11%	943,5	21%	428,5
Verkehrsfläche	2.066,0	46%			-2.066,0
Gesamtfläche	3.611,0	80%	2.830,5	63%	-780,5

Durch die Änderung der Planung tritt somit hinsichtlich des Eingriffes in Natur und Landschaft im Sinne des BbgNatSchG eine Verbesserung gegenüber der ursprünglichen Planung ein. Da der ursprünglich vorgesehene Eingriff mit den durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb der Parkstadt Velten bereits ausgeglichen wurde, besteht somit für die geänderte Planung keine Notwendigkeit für weitere Ausgleichsmaßnahmen.

V. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN

Auswirkungen der Planung auf die Infrastruktur, die Wirtschaft sowie auf Planungsbetroffene sind nicht zu erwarten.

1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt das BauGB in der zum Zeitpunkt der Verfahrenseröffnung gültigen Fassung (Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 34 G.v. 26.11.2001) zugrunde. In dieser Fassung war die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für Planungsflächen in der vorliegenden Größenordnung nicht vorgeschrieben.

VI. FLÄCHENBILANZ

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 ergibt sich aufgrund der festgesetzten Nutzungen folgende Bilanzierung (gerundet)

Gesamtfläche (m ²)	4.467	100%
davon		
Allgemeines Wohngebiet		
WA1 (m ²)	966	22%
WA2 (m ²)	921	21%
zulässige Überschreitung (m ²)	944	21%
Privatgärten (m ²)	1.637	37%

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 34 G.v. 26.11.2001 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. Seite 494), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

In der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I. S. 210)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG)

In der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. I/92 S. 208) zuletzt geändert durch 2. Änderungsgesetz vom 20. April 2004 (GVBl. I/2004, S. 106)

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I/01 S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Juni 2003 (GVBl. I/03 S. 172-174)

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.. 2 "Parkstadt Velten", genehmigt am 15.11.1993

Hinweis:

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren kommen die Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 244 Abs. 2 BauGB in der aktuellen Fassung (in Kraft getreten am 20.07.2004) zur Anwendung.