

Satzung der Gemeinde Elstal zum Bebauungsplan Nr.5 "Kirschsteinsiedlung"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET Nr. 1 (§ 4 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET Nr. 2 (§ 4 BauNVO)

SONSTIGES SONDERGEBIET "KIRCHLICHES AUSBILDUNGSZENTRUM" (§ 11 BauNVO)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 20 BauNVO)

GESCHOSSZAHL (§§ 16 und 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHIGKEIT (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNG DES HAUPTDACHES

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHIGKEIT IM ERDGESCHOSS

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN SOWIE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

PRIVATE STRASSENVERKEHRSLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

BOLZPLATZ

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)

FLÄCHE A

FLÄCHE B

FLÄCHE C

FLÄCHE D

MIT GEH- UND FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)

GEHRECHT Nr. 1

FAHRRECHT Nr. 1

GEHRECHT Nr. 2 UND FAHRRECHT Nr. 2

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

ANPFLANZUNG VON STRASSENBÄUMEN

ZU ERHALTENDER EINZELBAUM (Standort aufgemessen)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- WA 1:** Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- WA 2:** Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird folgende Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes: Anlagen für Verwaltungen.
- SO:** Im Sonstigen Sondergebiet SO "Kirchliches Ausbildungszentrum" nach § 11 BauNVO sind folgende Anlagen zulässig: Theologisches Seminar, Seminar für Gemeindearbeit, Bibliothek, Verwaltung.

- Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe und als zulässige Firsthöhe über mittlerer Höhe der erschließenden Verkehrsfläche wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	I	II	III
zulässige Traufhöhe (m)	3,5	6,5	9,5
zulässige Firsthöhe (m)	9,5	12,5	15,5

- Die nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Erdgeschoß ist als Durchgang mit einer lichten Höhe von mind. 2,5 m festgesetzt.
- Im Teilgebiet 6 mit abweichender Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge in offener Bauweise zulässig.

- Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppe, Rampen u.a.) um bis zu 1,5 m ist zulässig.
- Untergeordnete Bauteile und Gebäudeteile sind von der Festsetzung der zulässigen Hauptfirstrichtung nicht betroffen.

- Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Darüber hinaus sind Stellplätze auch aufschlagend den übrigen Grundstücksflächen zulässig, sofern diese außerhalb der Flächen liegen, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Im Teilgebiet 1 sind Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig.

- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf in den Teilgebieten 4 und 5 die zulässige Grundfläche um bis zu 100 % überschritten werden.

- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, mit Ausnahme der Fläche D sind Einfriedigungen unzulässig. Vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten.

FLÄCHE A: OFFENE WIESEN- UND HOCHSTAUENDEN FLÄCHEN

Die Flächen sind als Wiesenflächen mit aufgetrockneten Gehölzgruppen zu erhalten und zu entwickeln. Die Wiesenbereiche sind zweimal jährlich nach dem 30.06. und dem 30.09. zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen und umweltgerecht zu verwenden. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und durch Neupflanzungen so zu ergänzen, daß offene Wiesenflächen entstehen, in die einzelne Baum- und Gehölzgruppen integriert sind. Im Übergang zu den Wald- bzw. Auenflächen sind gestufte Waldsaume zu entwickeln. Für Gehölzpflanzungen sind Arten der Gehölzlisten der Fläche B zu verwenden.

FLÄCHE B: AUFFORSTUNGSFLÄCHE

Die Flächen sind mit Arten der folgenden Gehölzliste zu einem Laubmischwald aufzuforsten. Für die Bestockung sind Heister mit einer Mindestgröße von 1,5 m zu verwenden und im Abstand von ca. 2x2 m zu pflanzen. Die Arten sind ihren spezifischen Wachseigenschaften entsprechend in Gruppen von 10-15 Stück zu pflanzen; der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und zu integrieren.

Eine Unterpflanzung mit Strauchern ist vor allem in den Randbereichen vorzunehmen und dient der Ausbildung eines Waldsaums.

Aufkommende krautige Vegetation ist in den ersten 5 Jahren nach Pflanzung in den Aufforstungsbereichen mindestens zweimal jährlich nach dem 30.06. und dem 30.09. zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen und umweltgerecht zu verwenden.

Gehölzliste zur Bepflanzung der Aufforstungsflächen (Flächen B) sowie der Gehölzgruppen in den Wiesenbereichen (Flächen A)

BÄUME:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus domestica	Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Prunus communis	Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix rubens	Rot-Weide
Tilia cordata	Winterlinde

FLÄCHE C: WALDBESTAND

Die Fläche ist als vertikall differenziert gegliederter, walddariger Gehölzbestand zu sichern und zu entwickeln. Für Nachpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte und gebietsstypische Bäume und Sträucher (gem. Liste standortgerechte Gehölze, Festsetzung Nr. 12) verwendet werden. Die Randbereiche sind als gestufter Waldsaum zu entwickeln und zu pflegen.

FLÄCHE D: DEPONIEFLÄCHE

Die Flächen sind entsprechend dem vorliegenden Schließungskonzept mit bindigem Boden abzudecken, landschaftsgerecht zu profilieren und in den steileren Böschungsbereichen mit Sträuchern (Arten entsprechend Liste standortgerechte Gehölze, Festsetzung Nr. 12) zu bepflanzen. Die übrigen Bereiche sind als offene Wiesen- und Hochstaudenbereiche anzulegen und zu pflegen.

FLÄCHE E: WALDBESTAND

Die Fläche ist als vertikall differenziert gegliederter, walddariger Gehölzbestand zu sichern und zu entwickeln. Für Nachpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte und gebietsstypische Bäume und Sträucher (gem. Liste standortgerechte Gehölze, Festsetzung Nr. 12) verwendet werden. Die Randbereiche sind als gestufter Waldsaum zu entwickeln und zu pflegen.

FLÄCHE F: WALDBESTAND

Die Fläche ist als vertikall differenziert gegliederter, walddariger Gehölzbestand zu sichern und zu entwickeln. Für Nachpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte und gebietsstypische Bäume und Sträucher (gem. Liste standortgerechte Gehölze, Festsetzung Nr. 12) verwendet werden. Die Randbereiche sind als gestufter Waldsaum zu entwickeln und zu pflegen.

FLÄCHE G: WALDBESTAND

Die Fläche ist als vertikall differenziert gegliederter, walddariger Gehölzbestand zu sichern und zu entwickeln. Für Nachpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte und gebietsstypische Bäume und Sträucher (gem. Liste standortgerechte Gehölze, Festsetzung Nr. 12) verwendet werden. Die Randbereiche sind als gestufter Waldsaum zu entwickeln und zu pflegen.

FLÄCHE H: WALDBESTAND

Die Fläche ist als vertikall differenziert gegliederter, walddariger Gehölzbestand zu sichern und zu entwickeln. Für Nachpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte und gebietsstypische Bäume und Sträucher (gem. Liste standortgerechte Gehölze, Festsetzung Nr. 12) verwendet werden. Die Randbereiche sind als gestufter Waldsaum zu entwickeln und zu pflegen.

FLÄCHE I: WALDBESTAND

Die Fläche ist als vertikall differenziert gegliederter, walddariger Gehölzbestand zu sichern und zu entwickeln. Für Nachpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte und gebietsstypische Bäume und Sträucher (gem. Liste standortgerechte Gehölze, Festsetzung Nr. 12) verwendet werden. Die Randbereiche sind als gestufter Waldsaum zu entwickeln und zu pflegen.

FLÄCHE J: WALDBESTAND

Die Fläche ist als vertikall differenziert gegliederter, walddariger Gehölzbestand zu sichern und zu entwickeln. Für Nachpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte und gebietsstypische Bäume und Sträucher (gem. Liste standortgerechte Gehölze, Festsetzung Nr. 12) verwendet werden. Die Randbereiche sind als gestufter Waldsaum zu entwickeln und zu pflegen.

FLÄCHE K: WALDBESTAND

Die Fläche ist als vertikall differenziert gegliederter, walddariger Gehölzbestand zu sichern und zu entwickeln. Für Nachpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte und gebietsstypische Bäume und Sträucher (gem. Liste standortgerechte Gehölze, Festsetzung Nr. 12) verwendet werden. Die Randbereiche sind als gestufter Waldsaum zu entwickeln und zu pflegen.

FLÄCHE L: WALDBESTAND

Die Fläche ist als vertikall differenziert gegliederter, walddariger Gehölzbestand zu sichern und zu entwickeln. Für Nachpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte und gebietsstypische Bäume und Sträucher (gem. Liste standortgerechte Gehölze, Festsetzung Nr. 12) verwendet werden. Die Randbereiche sind als gestufter Waldsaum zu entwickeln und zu pflegen.

FLÄCHE M: WALDBESTAND

Die Fläche ist als vertikall differenziert gegliederter, walddariger Gehölzbestand zu sichern und zu entwickeln. Für Nachpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte und gebietsstypische Bäume und Sträucher (gem. Liste standortgerechte Gehölze, Festsetzung Nr. 12) verwendet werden. Die Randbereiche sind als gestufter Waldsaum zu entwickeln und zu pflegen.

FLÄCHE N: WALDBESTAND

Die Fläche ist als vertikall differenziert gegliederter, walddariger Gehölzbestand zu sichern und zu entwickeln. Für Nachpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte und gebietsstypische Bäume und Sträucher (gem. Liste standortgerechte Gehölze, Festsetzung Nr. 12) verwendet werden. Die Randbereiche sind als gestufter Waldsaum zu entwickeln und zu pflegen.

FLÄCHE O: WALDBESTAND

Die Fläche ist als vertikall differenziert gegliederter, walddariger Gehölzbestand zu sichern und zu entwickeln. Für Nachpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte und gebietsstypische Bäume und Sträucher (gem. Liste standortgerechte Gehölze, Festsetzung Nr. 12) verwendet werden. Die Randbereiche sind als gestufter Waldsaum zu entwickeln und zu pflegen.

FLÄCHE P: WALDBESTAND

Die Fläche ist als vertikall differenziert gegliederter, walddariger Gehölzbestand zu sichern und zu entwickeln. Für Nachpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte und gebietsstypische Bäume und Sträucher (gem. Liste standortgerechte Gehölze, Festsetzung Nr. 12) verwendet werden. Die Randbereiche sind als gestufter Waldsaum zu entwickeln und zu pflegen.

FLÄCHE Q: WALDBESTAND

Die Fläche ist als vertikall differenziert gegliederter, walddariger Gehölzbestand zu sichern und zu entwickeln. Für Nachpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte und gebietsstypische Bäume und Sträucher (gem. Liste standortgerechte Gehölze, Festsetzung Nr. 12) verwendet werden. Die Randbereiche sind als gestufter Waldsaum zu entwickeln und zu pflegen.

FLÄCHE R: WALDBESTAND

Die Fläche ist als vertikall differenziert gegliederter, walddariger Gehölzbestand zu sichern und zu entwickeln. Für Nachpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte und gebietsstypische Bäume und Sträucher (gem. Liste standortgerechte Gehölze, Festsetzung Nr. 12) verwendet werden. Die Randbereiche sind als gestufter Waldsaum zu entwickeln und zu pflegen.

Ulmus glabra	Berg-Ulm
Ulmus laevis <td>Flatter-Ulm</td>	Flatter-Ulm
Ulmus minor <td>Feld-Ulm</td>	Feld-Ulm
STRÄUCHER:	
Cornus sanguinea <td>Roter Hartriegel</td>	Roter Hartriegel
Corylus avellana <td>Haselnuß</td>	Haselnuß
Crataegus laevigata agg. <td>Zweigflügel Weißdorn</td>	Zweigflügel Weißdorn
Crataegus monogyna <td>Eingrifflicher Weißdorn</td>	Eingrifflicher Weißdorn
Eunomyia europaea <td>Gemeiner Spindelstrauch</td>	Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix <td>Gemeiner Efeu</td>	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum <td>Gemeine Heckenkirsche</td>	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus frangula <td>Faulbaum</td>	Faulbaum
Ribes rubrum <td>Rote Johannisbeere</td>	Rote Johannisbeere
Rosa canina agg. <td>Hunds-Rose</td>	Hunds-Rose
Rubus caesius <td>Kratzbeere</td>	Kratzbeere
Rubus fruticosus <td>Gewöhnliche Brombeere</td>	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus <td>Himbeere</td>	Himbeere
Salix caprea <td>Salweide</td>	Salweide
Salix cinerea <td>Graue Weide</td>	Graue Weide
Salix myrsinifolia <td>Schwarz-Weide</td>	Schwarz-Weide
Salix pentandra <td>Lorbeer-Weide</td>	Lorbeer-Weide
Salix repens <td>Kriechweide</td>	Kriechweide
Salix triandra <td>Mandelweide</td>	Mandelweide
Salix viminalis <td>Korbweide</td>	Korbweide
Sambucus nigra <td>Schwarzer Holunder</td>	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus <td>Gewöhnlicher Schneeball</td>	Gewöhnlicher Schneeball

bevorzugten Gesamtschalldämm-Maßes der Außenfläche des betreffenden Raumes führen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BbgBO)

21. In den Teilgebieten 2, 3, 4 und 5 sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° und höchstens 45° zulässig. In den Teilgebieten 1 und 6 sind auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig.
22. Für die Deckung geneigter Dächer sind zulässig:
 - in den Teilgebieten 2, 3, 4 und 5 Dachdeckung in rotbrauner Farbgebung;
 - in den Teilgebieten 1 und 6 Dachdeckung in gelber Farbgebung, Glasdächer, naturfarbene Metalldeckung, wie Kupfer und Zink;Für die Überdachung der Laubengänge ist nur Glas oder naturfarbene Metalldeckung zulässig.
23. In den Teilgebieten 2, 3, 4 und 5 ist nur Putz in heller Farbgebung (RAL-Farben Nr. 1013-1015, 9001, 9002, 9010) und gleichmäßiger Oberfläche zulässig. In den Teilgebieten 1 und 6 sind vollständige Verblendungen der Gebäude in gelber Ausführung zulässig. Vormauerziegel in rot, rotbraun und rotblauer Ausführung sowie maschinell strukturierter Oberfläche sind unzulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Material- und Farbgestaltung aufweisen; zulässig sind insbesondere:
 - Holzverkleidungen, naturfarben oder farbig behandelt;
 - Metallverkleidungen, naturfarben oder pulverbeschichtet.
24. Die Befestigung des Bodens ist zulässig und dürfen das Erdgeschoß um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen; zulässig sind maximal 3 m² Werbeanlagen mit wechsellandem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.
25. Eine Einfriedung der Baugrundstücke ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie im Bereich an Grenzabschnitten zu Stellplätzen mit einer Höhe von höchstens 1,20 m zulässig; dafür sind ausschließlich standortgerechte und gebietsstypische Laubgehölze entsprechend Festsetzung Nr. 12 zu pflanzen.
26. Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Zufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Stellplätze sowie deren Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen.
27. Innerhalb der privaten Grünflächen in den Baugebieten sowie der Flächen für Maßnahmen A - C sind Wege nur mit einer wassergebundenen Decke, einem Kleinfeststoff sowie einer Kombination aus diesen Materialien zulässig.
28. Mülltonnenplätze, Plätze für Abfallsammelbehälter sind mit einem festen Sichtschild und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

TRINKWASSERSCHUTZZONE III / GEPLANTE ERWEITERUNG

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEGREICHUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

KANALDECKEL

VORHANDENER ZAUN

VORHANDENER LEITUNGSMAST / DOPPELMAST

HÖHENLINIE, HÖHENPUNKTE

VORHANDENE BÖSCHUNG / UNTERKANTE

UMGRENZUNG ALLLASTENFLÄCHE

VORHANDENER LAUBBAUM (Standort aufgemessen)

NADELBAUM (Standort aufgemessen)

HINWEISE

1. ALLLASTENFLÄCHEN:

Zu den gekennzeichneten Alllastenflächen liegt dem Amt Wustermark das Gutachten zur Detail-/Sanierungserkundung im Olympischen Dorf, Siedlungsbereich Elstal vom 24.04.1995 (erarbeitet durch Oeconult GmbH, Potsdam) vor. Die Beurteilung bzw. die Sanierungskonzeption der Alllastenflächen sind dem Gutachten zu entnehmen und wurde im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

2. TRINKWASSERSCHUTZGEBIET:

Innerhalb der vorhandenen sowie der geplanten Erweiterung der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg sind die Belange des Trinkwasserschutzes zu beachten und die Bauanträge sowie die Behandlung des Niederschlagswassers mit der Trinkwasserschutzkommission des Landkreises Havelland abzustimmen.

3. LAGEPLAN:

Der dem Bauantrag beizufügende Lageplan gemäß § 2 BauVVO ist mindestens im Maßstab 1:500 anzufertigen und muß einen nachprüfbar rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beinhalten.

4. BEBAUUNGSVORSCHLAG:

Der dem Bauantrag beigefügte Plan "Bebauungsvorschlag" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der in den Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionalen, städtebaulichen, baulichen und gründermässigen Gestaltungsabsichten.

5. GRÜNDORUNGSPLAN:

Der dem Bauantrag beigefügte Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der in den Bebauungsplan integrierten landschaftspflegerischen Festsetzungen.

6. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE:

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 DschGBg unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Potsdam und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland anzuzeigen; bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle sicherzustellen und mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 DschGBg).

7. SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN:

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsleiter zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzellinien und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

GESETZE UND VERORDNUNGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des MBRG vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 2024).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 PlanVZ 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, GVBl. S. 404 vom 8. August 1994).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. vom 12. März 1997 (BGBl. I S. 869), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1459).

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) i.d.F. vom 25. Juni 1992 (GVBl. S. 208).

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (DschGBG) i.d.F. vom 22. Juli 1991 (GVBl. S. 311).

In den Teilgebieten 2-6 ist bei Schlaf- und Kinderzimmern mit Nacht-Berurteilungsgewegen von mehr als 45 dB (A) (außen) eine Lüftungsmöglichkeit vorzusehen, die eine ausreichende Lüftung der Räume bei geschlossenen Fenstern sicherstellt. Die Luftführung kann entweder durch eine Querbelüftung oder durch eine in die Fassade/Fenster integrierte schalldämmte Zulufrichtung erfolgen. Schalldämmte Zulufrichtungen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden...

TEILGEBIET

resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß R_{res} (dB)

	Norden	Osten	Süden	Westen
1	31	29	28	28
2	33	31	28	31
3	33	31	28	31
4	33	33	31	31

• Gebäude westlich Planstraße A

• Gebäude südlich Planstraße C

• Gebäude westlich Planstraße A

• Gebäude nördlich Planstraße B

In den Teilgebieten 2-6 ist bei Schlaf- und Kinderzimmern mit Nacht-Berurteilungsgewegen von mehr als 45 dB (A) (außen) eine Lüftungsmöglichkeit vorzusehen, die eine ausreichende Lüftung der Räume bei geschlossenen Fenstern sicherstellt. Die Luftführung kann entweder durch eine Querbelüftung oder durch eine in die Fassade/Fenster integrierte schalldämmte Zulufrichtung erfolgen. Schalldämmte Zulufrichtungen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden...

PRÄAMBEL 5 EL-96-001 BP

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) hat die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Elstal den Bebauungsplan Nr. 5 "Kirschsteinsiedlung" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Wustermark, den 05.11.1996 (Bürgermeister) (Amtdirektor)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 24.04.1995 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.10.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Wustermark, den 05.11.1996 (Bürgermeister) (Amtdirektor)

PLANUNGSANZEIGE

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Wustermark, den 05.11.1996 (Bürgermeister) (Amtdirektor)

<