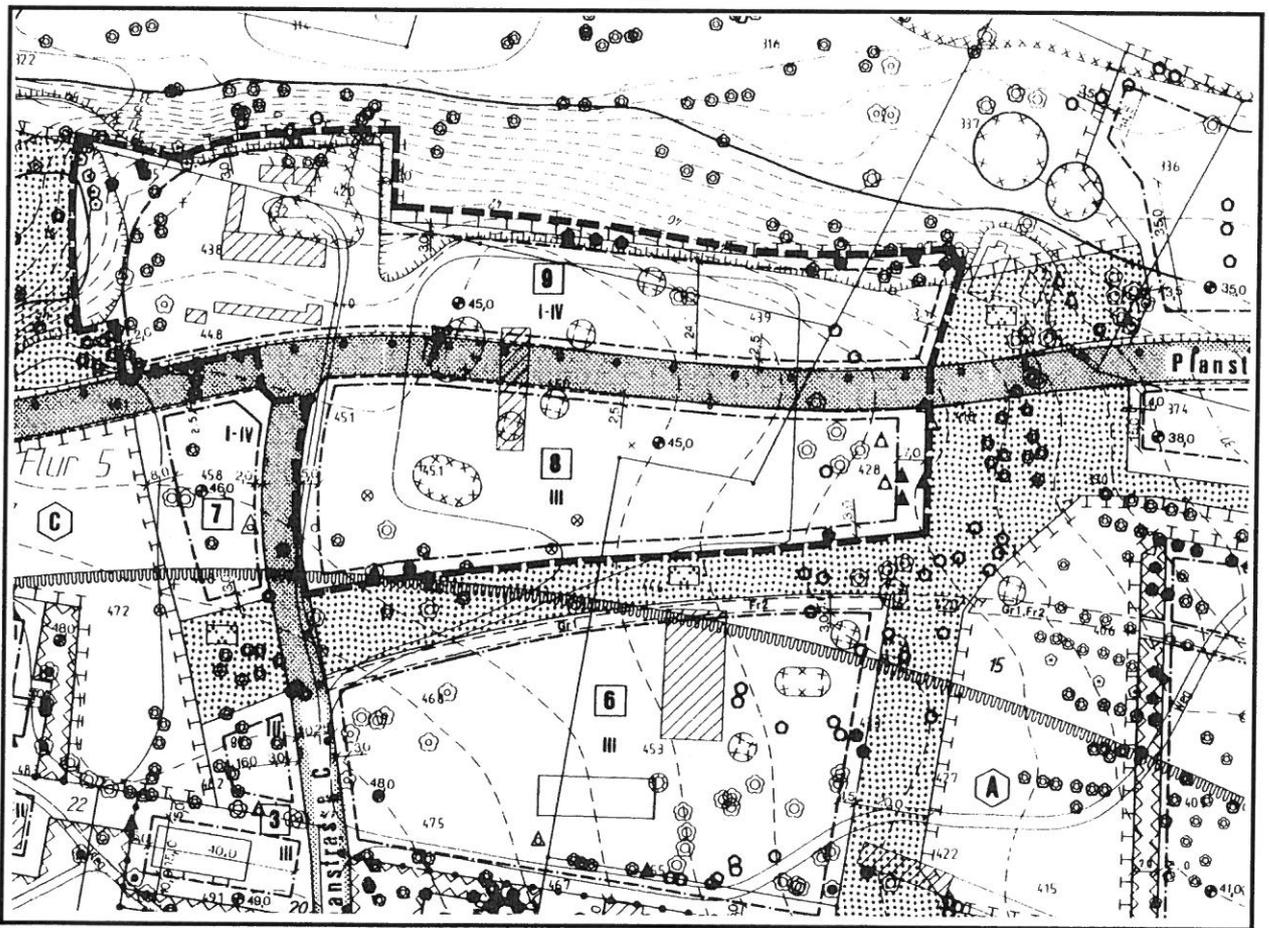


Gemeinde Elstal

Bebauungsplan Nr. 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung"

1. vereinfachte Änderung



planungsgruppe 4



Gemeinde Elstal

Bebauungsplan Nr. 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung"

1. vereinfachte Änderung



planungsgruppe 4

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Peter Dittmer Paul M. Löße W. Uwe Rilke
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. 030 / 896 80 80 Fax 030 / 891 68 68
<http://www.p4berlin.de> e-mail: p4@p4berlin.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Gudrun Wernicke

Juli 1999

GEMEINDE ELSTAL	GE
B-PLAN Nr. 6 "WOHNGEBIET EULENSPIEGEL-/SCHARNHORSTSIEDLUNG"	BP6
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG	1.VÄ
BEGRÜNDUNG	07/99

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "WOHNGEBIET EULENSPIEGEL- / SCHARNHORSTSIEDLUNG", 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG (GEMÄSS § 13 BAUGB)

1 RECHTSGRUNDLAGE

Die vorliegende vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141 berichtigt 1998 S. 137), der Brandenburgischen Bauordnung (BgbBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, 404), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124), und der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15. Oktober 1993 (GVBl. I Nr. 22 S. 397) aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

2 VERANLASSUNG

Der Bebauungsplan Nr. 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" erlangte mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für das Amt Wustermark am 29. Mai 1998 Rechtskraft.

Zwischenzeitlich wurde durch einen Investor bekundet, auf den Teilgebieten 8 und 9 licht- und solarwärmeorientierte Reihenhäuser in ressourcensparender Bauweise zu errichten. Durch die Gemeinde wurde dieses Vorhaben befürwortet.

Für die mögliche Realisierung des Projektes ist jedoch eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes für die Teilgebiete 8 und 9 und für die Planstraße B notwendig.

Des weiteren wurde im Rahmen der Bearbeitung von Bauanträgen durch das zuständige Bauordnungsamt darauf hingewiesen, daß eine Überarbeitung der textlichen Festsetzung Nr. 3 hinsichtlich einer eindeutigen Bestimmtheit der zulässigen Grundfläche für das festgesetzte höchst zulässige Vollgeschoß vorgenommen werden sollte.

Das vorliegende Verfahren wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

GEMEINDE ELSTAL	GE
B-PLAN Nr. 6 "WOHNGEBIET EULENSPIEGEL-/SCHARNHORSTSIEDLUNG"	BP6
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG	1.VÄ
BEGRÜNDUNG	07/99

3 **ÄNDERUNGEN**

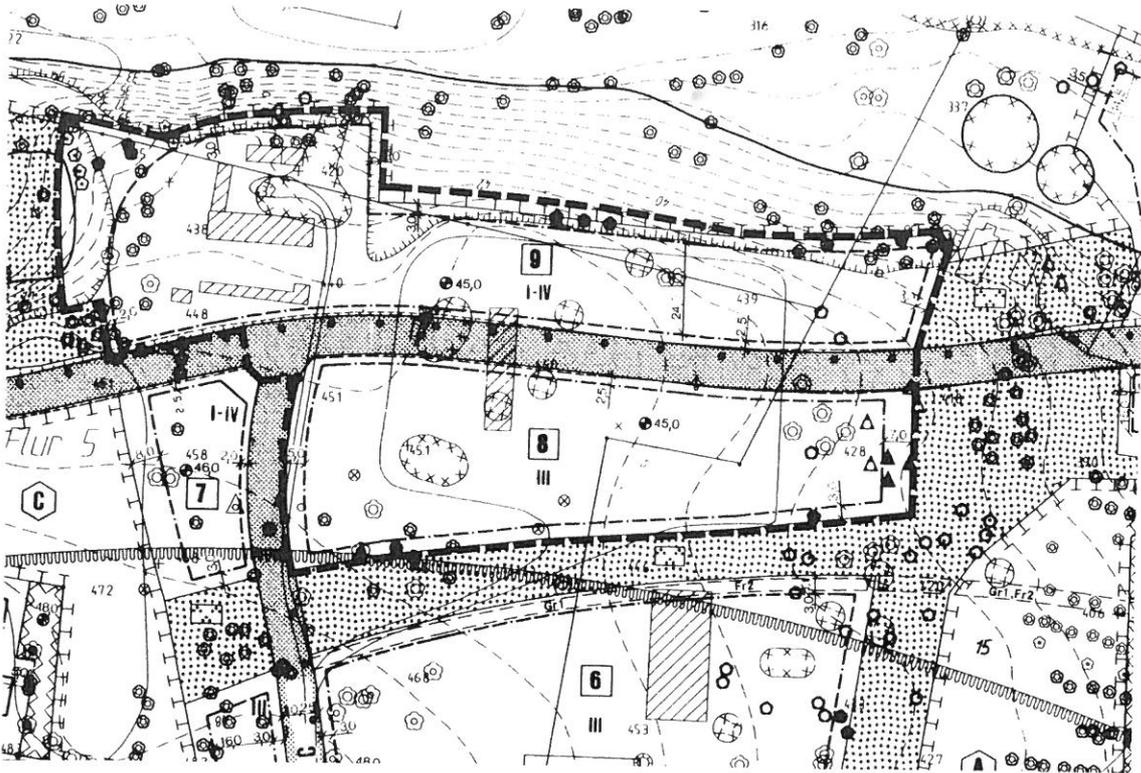
3.1 **ÄNDERUNG DER PLANZEICHNUNG (TEIL A)**

In der Planzeichnung (Teil A) werden unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens für die Teilgebiete 8 und 9 folgende Änderungen vorgenommen:

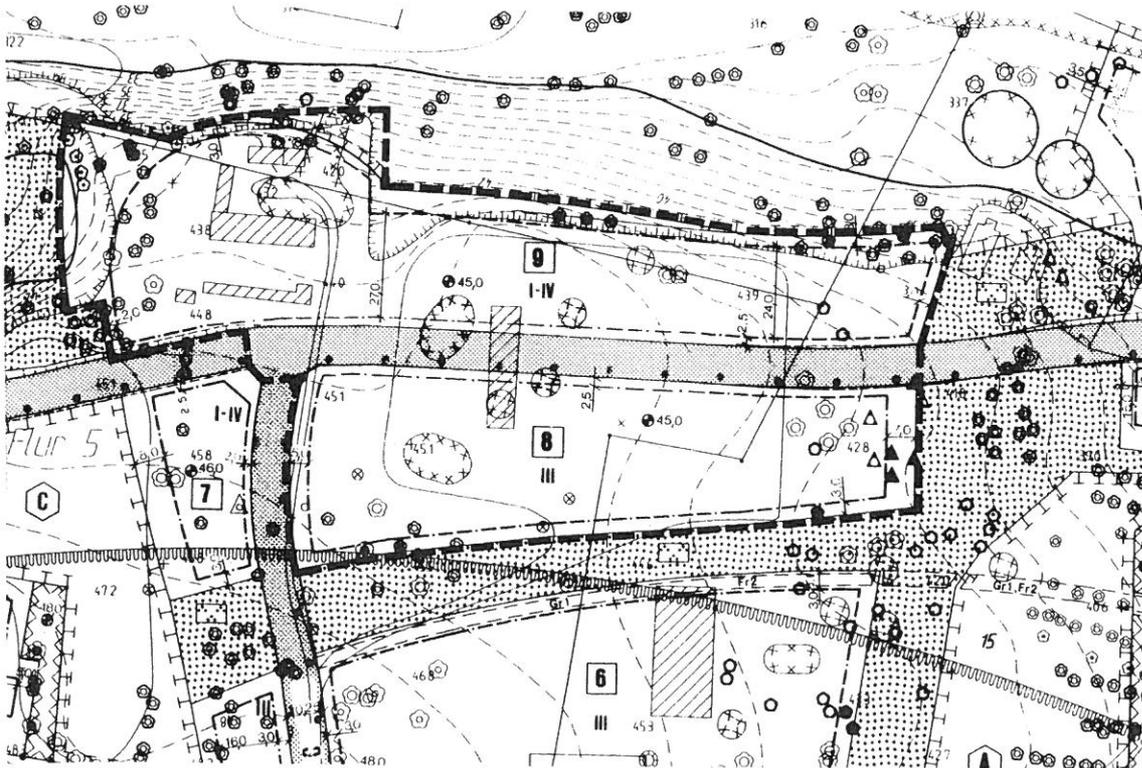
- Geringfügige Verschiebung der Planstraße B im Bereich der Teilgebiete 8 und 9 in südlicher Richtung um ca. 3,00 m.
- Änderung der festgesetzten einseitigen Straßenbaumbepflanzung entlang der gesamten Planstraße B von der Nordseite auf die Südseite.
- Flächentausch im Bereich der Hangkante (ca. 260 m²) des Teilgebietes 9, wobei ein Teil der Grundstücksfläche im nordwestlichen Bereich reduziert und zugunsten des mittleren, nördlichen Bereiches (auf einer Länge von ca. 90 m und ca. 2,85 m Breite; ca. 260 m²) erweitert wird.
- Anpassung der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) für die Teilgebiete 8 und 9 entsprechend dem geänderten Bereich der Planstraße B und der nördlichen Grundstücksgrenze des Teilgebietes 9. Anpassung der nördlich angrenzenden Fläche für Maßnahmen B an die geänderte nördliche Grundstücksgrenze des Teilgebietes 9.

Die folgenden Planausschnitte (M 1:2.000) stellen die bisherige und die zukünftige zeichnerische Festsetzung der Planzeichnung (Teil A) für den Änderungsbereich dar:

Bisherige zeichnerische Festsetzung des Änderungsbereiches:



Zukünftige zeichnerische Festsetzung des Änderungsbereiches:



Durch die o.a. Änderungen in der Planzeichnung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sondern es handelt sich hierbei um geringfügige Flächenverschiebungen, die die Möglichkeit der Realisierung des geplanten Vorhabens, insbesondere im Teilgebiet 9, sicherstellen sollen.

3.2 ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Im Rahmen der Bearbeitung von Bauanträgen, insbesondere für die Neubaugebiete im Planungsgebiet des Bebauungsplanes, gab es Schwierigkeiten hinsichtlich einer eindeutigen Auslegung der zulässigen Grundfläche für das festgesetzte höchst zulässige Vollgeschoß in einzelnen Teilgebieten.

Um diese Schwierigkeiten zukünftig auszuräumen, wird die textliche Festsetzung Nr. 3 präzisiert und lautet jetzt wie folgt:

- "3. Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe und als zulässige Firsthöhe über den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt der einzelnen Teilgebiete wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	I	II	III	IV
zulässige Traufhöhe (m)	3,5	6,5	9,5	12,5
zulässige Firsthöhe (m)	9,5	11,5	12,5	14,5

In den Teilgebieten 3, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14 und 15 ist für die Grundfläche des höchst zulässigen Vollgeschosses maximal 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig.

Der Anteil an 4-geschossigen Gebäuden wird im Teilgebiet 7 auf maximal 25 %, in den Teilgebieten 12 und 15 auf maximal 20 % und in den Teilgebieten 9, 13 und 14 auf maximal 15 % begrenzt."

Durch die Präzisierung der o.g. textlichen Festsetzung werden die Grundzüge der Planung ebenfalls nicht berührt.