

STADT ERKNER

Textbebauungsplan „Neu Zittauer Straße“

Stand : Satzungsbeschluss 06/2018



Auftraggeber:

Grundstücksgemeinschaft
Weiß / Stamm
Neu Zittauer Straße 50
15537 Erkner

Gemeinde:

Stadt Erkner
Friedrichstraße 6-8
15537 Erkner

Planverfasser:

Horstmann+Hoffmann
Architektur+Stadtplanung
Alte Poststraße 1
57258 Freudenberg Tel.:
02734-7019
post@horstmann-hoffmann.de

Inhaltsverzeichnis **Seite**

Inhalt

Stand : Satzungsbeschluss 06 / 2018	1
A VORBEMERKUNGEN	2
B GRUNDLAGEN	3
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Baurecht	4
3. Ziele und Zwecke der Planung.....	4
C FESTSETZUNGEN	5
Festsetzung 1:	5
Festsetzung 2:	5
Festsetzung 3:	5
D BEGRÜNDUNG	6
E AUSWIRKUNGEN	9
Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung	9
F VERFAHREN	10
G RECHTSGRUNDLAGEN	13
H Anhang	13
 Lageplan Abgrenzung des Plangebiets	 ff

A VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Erkner ist bereits seit längerer Zeit mit einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnungen aller Wohnungsmarktsegmente konfrontiert. Parallel dazu gibt es eine zu vernachlässigende Wohnungsleerstandsquote und lange Wartelisten von Wohnungssuchenden.

Abhilfe verspricht alleine die Errichtung zusätzlichen Wohnraums in der Stadt. Aber auch verfügbares Bauland im Siedlungszusammenhang ist nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden.

Aufgrund von vielfachen Planungsrestriktionen ist die Stadt auch nicht in der Lage zusätzliches Bauland für Wohnungsbauzwecke durch Ausdehnung der Siedlungsfläche in den umgebenden überwiegend sehr wertvollen Naturraum in nennenswertem Umfang zu entwickeln, um ihn der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Erkner ist daher gezwungen, vor allem durch Maßnahmen der Innenentwicklung im Siedlungsbestand für einen besseren Ausgleich von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen. Hier sind nicht zuletzt auch die bisher relativ gering verdichteten Einfamilienhausbereiche der Stadt im Blickfeld.

Ein besonderes Phänomen der Notsituation im Wohnungsbausektor besteht darin, dass häufig kein adäquates Bauland zur Verfügung steht, wenn Kinder Erkneraner Familien in die Haushaltsgründungsphase eintreten, eine junge Familie gründen und sehr bald den Wunsch nach einer eigenen Wohnung bzw. einem eigenen Haus äußern. Gerade für diese Lebenssituationen macht sich die geringe Verfügbarkeit von von geeignetem Bauland besonders schmerzlich bemerkbar. Oft hilft den Betroffenen nur der Wegzug aus Erkner.

Gerade um diesen Effekten gegenzusteuern könnte in vielen Fällen eine moderate Nachverdichtung der Einfamilienhausgebiete der Stadt partielle Abhilfe schaffen.

B GRUNDLAGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Textbebauungsplan „Neu Zittauer Straße“ erstreckt sich auf den folgenden Geltungsbereich: Gemarkung Erkner, Flur 9, Flurstücke : 273, 274, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297/1, 297/2, 298/1, 298/2, 299/1, 299/2, 301, 302, 303, 304/1, 304/2, 304/3, 305, 306, 307, 513, 514, 562, 563, 572 und 573.

Die Größe des Geltungsbereiches des Textbebauungsplans Nr.1 der Stadt Erkner umfasst eine Fläche von 24.259 qm.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen von der Ortsdurchfahrt der L 30, „Neu Zittauer Straße“,
- im Norden vom Grundstück der Gedenkstätte am „Hohenbinder Weg“,
- im Osten von der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Geschosswohnungsbauten westlich der Gemeindestraße „Am Kurpark“,
- im Süden vom Grundstück der Feuerwehr- und Rettungswache Erkner.

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 1.500 dargestellt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Baurecht

Der Textbebauungsplan Nr.1 der Stadt Erkner „Neu-Zittauer-Straße“ soll seine Wirkung in einem Bereich entfalten, der im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkner als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Der Bereich zeichnet sich durch eine vorhandene Nutzungsdurchmischung von Gebäuden, die der Wohnnutzung dienen und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, aus.

Nach seiner Lage im Stadtgebiet, südlich an das Stadtzentrum angrenzend, und nach seinem realen Gebietscharakter kann man von einem Mischgebiet in Anlehnung an den § 6 der Baunutzungsverordnung sprechen.

Der Geltungsbereich des Textbebauungsplans Nr.1 der Stadt Erkner liegt gemäß der geltenden Abgrenzungssatzung der Stadt im Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. (§ 34 Abs.1 BauGB).

3. Ziele und Zwecke der Planung

Der Textbebauungsplan Nr.1 „Neu Zittauer Straße“ verfolgt das Ziel, unklare Zulässigkeitsfragen von Wohngebäuden in Zukunft eindeutig zu regeln.

Bei der Frage der Zulässigkeit von Wohnungsbauvorhaben in diesem Bereich kam es in der Vergangenheit zu geteilten Einschätzungen verschiedener am Baugenehmigungsprozess beteiligter Dienststellen. Unstrittig war dabei:

- die grundsätzliche Zulassungsfähigkeit der Art der baulichen Nutzung, hier Wohngebäude;

Umstritten war:

- die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und zwar von der genannten Art der baulichen Nutzung, hier Wohngebäude als Hauptnutzung.

Der Bebauungsplan soll in dieser Beziehung eine eindeutige Regelung schaffen, die zukünftig unzweideutig die Zulässigkeit von Wohngebäuden als Hauptnutzung auf den Baugrundstücken im Plangebiet räumlich und inhaltlich festlegt. Damit sollen Zulässigkeitshemmnisse, die einer sozial gerechten

Bodennutzung entgegenstehen, abgebaut werden. Mit der Planung soll zudem eine größere Transparenz der Entscheidungen in der Baugenehmigungspraxis ermöglichen.

Auch die Frage der Nichtbeeinträchtigung des Ortsbildes gilt es im Rahmen der Planung im Blick zu haben. In diesem Zusammenhang müssen in erster Linie Beschränkungen der Gebäudekubaturen geregelt werden.

C FESTSETZUNGEN

Festsetzung 1:

Der Geltungsbereich des Textbebauungsplans Nr.1 „Neu Zittauer Straße“ der Stadt Erkner umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Erkner, Flur 9, Flurstücke : 273, 274, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297/1, 297/2, 298/1, 298/2, 299/1, 299/2, 301, 302, 303, 304/1, 304/2, 304/3, 305, 306, 307, 513, 514, 562, 563, 572 und 573.

Festsetzung 2:

Im Geltungsbereich des Textbebauungsplans Nr.1 „Neu Zittauer Straße“ der Stadt Erkner dürfen Wohngebäude auf der gesamten Fläche der Baugrundstücke errichtet werden.

Es ist ein Mindestabstand zum Rand der Verkehrsfläche der „Neu Zittauer Straße“ bzw. zum Rand des begleitend zur Verkehrsfläche verlaufenden Flurstückes Nr. 288 (westliche Flurstücksgrenze) von 6,00 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind die Bestandsgebäude, die bereits vor der Wirksamkeit des Bebauungsplans einen geringeren Abstand aufwiesen.

Festsetzung 3:

Im Geltungsbereich des Textbebauungsplans Nr.1 „Neu Zittauer Straße“ der Stadt Erkner gelten die folgenden Maßzahlen für die bauliche Nutzung:

Grundflächenzahl, gem. § 19 BauNVO: 0,3

Geschossflächenzahl, gem. § 20 BauNVO: 0,6

Anzahl der Vollgeschosse, gem. § 20 BauNVO: II

D BEGRÜNDUNG

Die Aufstellung des Textbebauungsplans Nr.1 „Neu Zittauer Straße“ der Stadt Erkner verfolgt das Ziel, bestehende Unklarheiten in Bezug auf den Bereich der gemischten Baufläche östlich entlang der Neu Zittauer Straße zu beseitigen.

Die Stadt Erkner legt ein besonderes Augenmerk auf die Innenentwicklung ihres Siedlungsgefüges. Vor dem Hintergrund der geschilderten besonderen Situation auf dem Wohnungsmarkt sowie der außerordentlichen Schwierigkeiten, durch Ausdehnung der Siedlungsbereiche in den umgebenden Freiraum hinein zusätzliches Bauland zu schaffen, bleibt der Stadt kein anderer Ausweg als im vorhandenen Siedlungsbestand vorhandene Wohnungsbaupotenziale zu erschließen.

Im hier in Rede stehenden Siedlungsraum kann durch den Abbau derzeit vorhandener baurechtlicher Hemmnisse zusätzliches Potenzial für den Wohnungsbau erschlossen werden. Es handelt sich dabei nicht um die klassische bauliche Nachverdichtung. Es werden durch den Bebauungsplan vielmehr die Bereiche abseits der Neu Zittauer Straße, die ohnehin bereits nicht unwesentlich mit baulichen Anlagen aller Art bebaut sind, auch für die Nutzung Wohnen geöffnet. Der Gesamtbereich des Bebauungsplans ist von einer überschaubaren Größe. Alle Grundstücke sind bebaut. Die Bebauung weist einen gemischten Charakter auf und wird nicht unwesentlich von Nebenanlagen geprägt.

Mit Hilfe der Festsetzungen des Textbebauungsplans Nr.1 werden Möglichkeiten zur Errichtung von Wohngebäuden auch in den von der Neu Zittauer Straße abgewandten Grundstücksteilen, die bisher bereits überwiegend baulich durch Nebenanlagen genutzt sind, geschaffen. Die Zulässigkeit der Nebenanlagen ergibt sich auf jedem einzelnen Grundstück dabei aus der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach diese bei der Berechnung der Grundflächenzahl mitzurechnen sind, die zulässige Grundfläche aber durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4, Satz 1, Nr. 1-3 genannten Anlagen um 50 vom Hundert überschritten werden dürfen.

Die bisherige Interpretation des Baurechtes nach § 34 BauGB verhinderte nicht die bauliche Entwicklung des Bereiches innerhalb des Gebotes des Einfügens, sehr wohl aber die Entwicklung und Verteilung der Wohnnutzung.

Über die Art und die Beurteilung des vorhandenen Zustandes gab es in der Vergangenheit durchaus verschiedene Auffassungen. Durch den Textbebauungsplan Nr.1 sollen diese Interpretationsspielräume durch eindeutige Regelungen ersetzt werden. In Zukunft soll das Baulandpotenzial der einzelnen Grundstücke in ihrer jeweiligen gesamten Tiefe auch für die Wohnnutzung erschlossen werden. Damit werden die Grundstückseigentümer in die Lage versetzt, beispielsweise für erwachsene Kinder oder sonstige Familienangehörige Wohnbauland zur Verfügung stellen zu können.

Die gegenwärtige Situation zwingt Haus- und Grundbesitzer im Gebiet, überall nur nicht auf dem eigenen Grund und Boden nach Wohnraum für die nachwachsende Familiengeneration zu suchen. Dies bedeutet für die meisten, dass sie sich außerhalb Erknens nach geeignetem Bauland umschauen müssen.

Dieser Perspektivlosigkeit will die Stadt mithilfe der Planung entgegentreten. Sie bedient sich hierbei des Instrumentes des „einfachen Bebauungsplans“ hier eines Textbebauungsplans, der nur eingeschränkte Sachverhalte regelt. Er bleibt ganz bewusst unterhalb der Schwelle des § 30 BauGB, so dass er nicht generell und alleinstehend die Zulässigkeit von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen regelt sondern er schafft nur in Ergänzung der Beurteilung nach § 34 BauGB klare Tatbestände, für einzelne bauplanerische Beurteilungskomponenten, die sich nunmehr der Frage des Einfügens entziehen und als solche eigene Gültigkeit entfalten.

Dementsprechend regelt der Textbebauungsplan ausschließlich

1. die Zulässigkeit von Wohngebäuden in der gesamten Tiefe der Baugrundstücke und
2. die anzuwendenden Höchstmaße der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ und Anzahl der Vollgeschosse). Die Maßzahlen sind so gewählt, dass sie sich im Rahmen der Bestandsdichte bewegen.

Mit dem Begriff „Vollgeschoss“ ist der Terminus des § 20 BauNVO aufgegriffen worden. Als Vollgeschosse gelten demnach Geschosse, die nach Landesrecht Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Bauordnung des Landes Brandenburg kennt den Begriff des Vollgeschosses nicht. Sie definiert in § 2 Abs.6 BbgBO allein den Begriff „Geschoss“ und zwar wie folgt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberkante hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in den Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“

Dementsprechend greift im Falle des Textbebauungsplans Nr.1 der Begriff „Geschoss“ in der Definition der Landesbauordnung und ist insofern mit dem Begriff „Vollgeschoss“ gleichzusetzen.

Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Prüfungsparameter im Baugenehmigungsverfahren richten sich weiterhin nach § 34 BauGB.

Die Festsetzung der Maßzahlen der baulichen Nutzung als Höchstmaße der verfolgt das Ziel, im Plangebiet keine Erhöhung des Status-Quo zu erreichen, sondern viel mehr im Rahmen dessen zu verbleiben, was der vorhandenen baulichen Dichte gem. § 34 BauGB entspricht.

Die Lage des Plangebietes am Rande des Stadtzentrums, eingerahmt von hochverdichteter viergeschossiger Mehrfamilienhausbebauung, ist prädestiniert, zumindest die vorhandenen Möglichkeiten zur Entwicklung der Wohnnutzung innerhalb der gegebenen städtebaulichen Dichte zu nutzen.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die mit der Planung beabsichtigte Entwicklung im Rahmen des Vorhandenen bleibt und nicht zu ungewollten Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet führt.

Gleichzeitig sollen die Festsetzungen dazu beitragen, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Nicht jeder geplante Neubau ist auch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes. Insbesondere durch die Beschränkung auf maximal 2 Vollgeschosse wird gewährleistet, dass es keine höhenmäßige Ausreißer im Gebiet geben wird, die am ehesten als Störung des Ortsbildes wahrgenommen würden. Die relativ kleinteilige Grundstücksstruktur im Gebiet verhindert von vorneherein zu massive Baukörper, die von der Neu Zittauer Straße als störend wahrgenommen werden könnten.

Die Erschließung von baulichen Anlagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen erfolgt wie bisher durch privatrechtlich zu garantierende Zuwegungen und Leitungszuführungen über den vorderen Grundstücksteil. Diese können durch entsprechende Grundstücksteilung oder durch Grunddienstbarkeiten geregelt werden. Der Bebauungsplan gibt hierzu keine Regeln vor.

Hinweise:

Bodendenkmalschutz

Der Textbebauungsplan berührt im Bereich der Flurstücke 301, 302, 303, 304/2, 304/3, 305, 562 und 563, das durch § 2 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal „90362 – Gräberfeld Bronzezeit“.

Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) im Bereich der v.g. Flurstücke ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Vorbeugender Brandschutz

Die Stadt Erkner hat als örtlicher Träger des Brandschutzes (§ 2 BbgBKG) in ihrem Bereich die Löschwasserversorgung zu gewährleisten (§ 3 BbgBKG). Die Löschwasserversorgung ist grundsätzlich gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind. Ist die Versorgung durch die Trinkwasserversorgung (Hydranten) nicht gegeben, muss die Versorgung über normgerechte Alternativen gesichert werden. Dies wären unerschöpfliche offene Gewässer (ggfs. mit normgerechtem Sauganschluss gem. DIN 1424; bei einziger Entnahmemöglichkeit auch frostsicher, Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220, Löschwasserteiche gem. DIN 14210 oder unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230). Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich maximal 300m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden.

Das Gebiet muss des Weiteren mit öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen sein, welche mindestens die Anforderungen der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Bbg) erfüllen. Diese sind auch gemäß der „Liste der technischen Baubestimmungen“, Anlage 7.4/1 auszuführen (Straßen-Bauklasse VI).

Liegen Gebäudeteile weiter als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, können in späteren Genehmigungsverfahren Feuerwehrezufahrten bzw. Feuerwehrflächen gefordert werden, die ebenfalls die o.g. Anforderungen erfüllen müssen.

E AUSWIRKUNGEN

Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Durch den Textbebauungsplan werden keine ausgleichsbedürftigen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Eine Eingriffsbewertung ist nicht erforderlich. Gemäß Runderlass Nr. 23/2/1997 des Brandenburgischen Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr über die Anwendung und Erarbeitung von Textbebauungsplänen ist damit die Erarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Für diesen Textbebauungsplan ist auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Es handelt sich nach dem Wesen des Bebauungsplans um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan, in jedem Fall aber auch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, gem. § 13a BauGB. Da hier sämtliche Bedingungen, die im § 13a BauGB aufgeführt werden, erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Entsprechend wird auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen,
2. zur Beteiligung der Öffentlichkeit die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt,
3. zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange das Verfahren nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

F VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat am 05.12.2017 die Aufstellung des Textbebauungsplans Nr. 1 „Neu Zittauer Straße“ beschlossen.

Erkner, den 11.07.2018 Siegel


.....
Der Bürgermeister



2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 01.03.2018 sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt worden.

Erkner, den 11.07.2018 Siegel



.....
Der Bürgermeister



3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Textbebauungsplans Nr. 1 „Neu Zittauer Straße“ in der Fassung von 01/2018 wurde in der Zeit vom 01.03.2018 bis einschließlich 05.04.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Erkner, den 11.07.2018 Siegel


.....
Der Bürgermeister



4. Satzungsbeschluss

Der Entwurf des Textbebauungsplans Nr. 1 „Neu Zittauer Straße“ wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 26.06.2018 als Satzung beschlossen.

Erkner, den 11.07.2018 Siegel


.....
Der Bürgermeister



5. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

Der vorliegende Textbebauungsplan war Gegenstand der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 26.06.2018 (Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung in vollem Umfang überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Erkner, den 11.07.2018 Siegel


.....
Der Bürgermeister

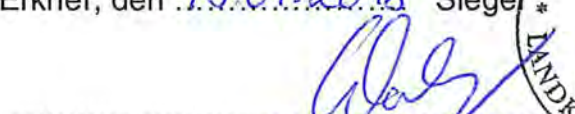


6. Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB unter Hinweis auf §§ 44 und 215 BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist somit am 18.07.2018 in Kraft getreten.

Erkner, den 19.07.2018 Siegel


.....
Der Bürgermeister / Stellvertreter
des Bürgermeisters



G RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2016 (GVBl. I/16. Nr.14)

Dieser Textbebauungsplan besteht einschließlich Begründung aus 13 Seiten sowie einem Lageplan im Maßstab 1:1.500 in der Anlage (1 Seite DIN A 3).

H Anhang

Lageplan im Maßstab 1 : 1.500 (siehe nächste Seite)