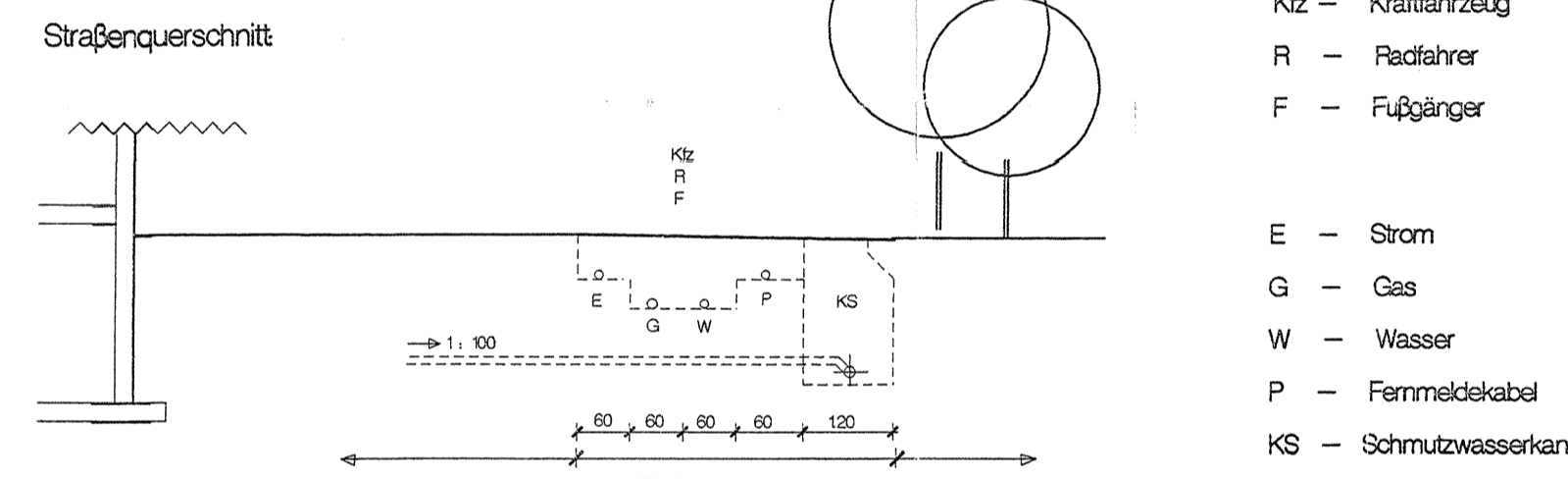
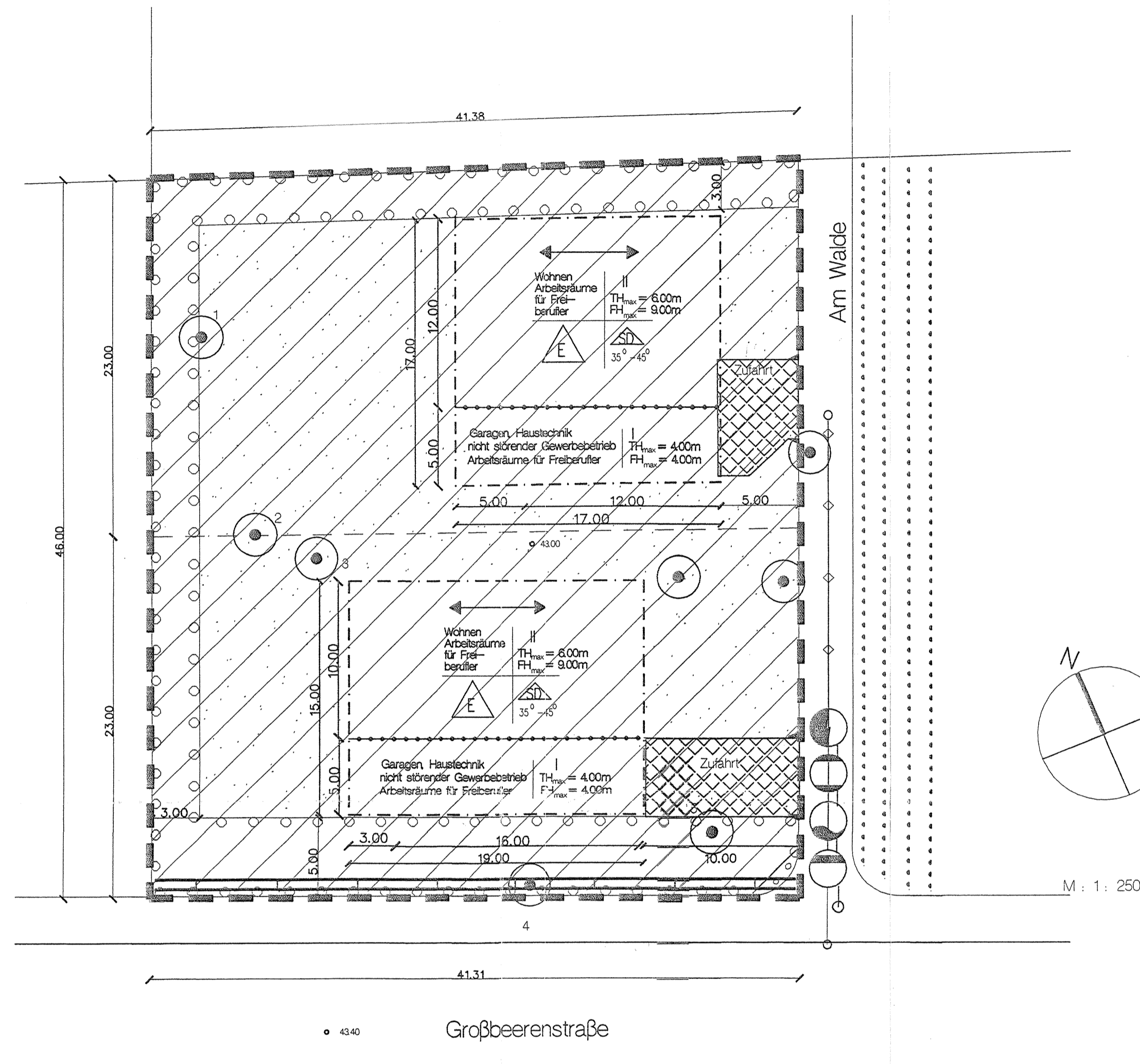


Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5

der Gemeinde Güterfelde, für das Grundstück Grossbeerenstr./Am Walde in 14532 Güterfelde, Flur 2, Flurstück 39

Vorhabenträger: Eheleute Konrad und Sonja Keller, Fichtestr. 1, 14532 Güterfelde

Entwurfsverfasser: Kathrin Fuchs, Reierweg 12, 14532 Güterfelde



Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.0. Art der baulichen Nutzung

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- § 1 Abs. 2 BauNVO

Im Plangebiet werden festgesetzt:

- 2 Wohngebäude mit Arbeitsräumen für Freiberufler

Weitere abweichende Nutzungen sind ausgeschlossen.

1.1. Maß der baulichen Nutzung

Die GFZ wird mit 0,3 - 0,5 festgesetzt, die GFZ beträgt 0,1 - 0,5.

1.2. Gebäudehöhen

Die Wohngebäude dürfen bis zu 2 Vollgeschosse haben.

Die Gebäudehöhe - Firsthöhe darf maximal 9,0m über der Geländeöhe GH=43,0m NN liegen.

Firsthöhe Max=6,0m NN

Für die Traufhöhe gilt eine maximale Höhe von 6,0m über Geländeöhe GH=43,0m NN.

Traufhöhe max=4,0m NN

Eingeschossige Anbauten mit einer max. TH=4,0m NN und einer max.FH=4,0m NN sind in den ausgewiesenen Nutzungsbereichen zulässig.

Geländeveränderungen wie Ab- oder Auftragungen sind unzulässig.

1.3. Garagen und Stellplätze

Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der ausgewiesenen Nutzungsbereiche zulässig.

Stellplätze sind darüberhinaus auch auf den ausgewiesenen Zufahrten zulässig.

1.4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Grossbeerenstraße ist ein mehrschichtiger Pflanzstreifen mit Gehölzen der Pflanzliste anzulegen.

Pflanzliste mit empfohlenen Gehölzen

Bäume	Sal - Weide	Salix caprea
Birke	Betula pendula	
Feldahorn	Acer carpinifera	
Winterlinde	Tilia cordata	
Berg - Ahorn	Acer pseudoplatanus	
Gemeine Weibree	Clematis vitalba	
Krötenich	Foygonum auberti	
Buschwindröchen	Anemone nemorosa	
Maihölchen	Convallaria majalis	
Goldnessel	Lamium galeobdolon	
Frühlingsschüsselblume	Primula veris	
Immergrün	Vinca minor	
Weißdorn	Crataegus monogyna	
Pflaferhütchen	Eunymus europaeus	
Schlehe	Prunus spinosa	
Schwarzer Holunder	Ribes nigrum	
Roter Hahriegel	Cornus sanguinea	
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	
Sanddorn	Hippocistis frammoides	
Wolger Schneeball	Viburnum lantana	
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris	
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	
Gemeiner Wacholder	Juniperus communis	
Wildapfel	Malus silvestris	
Hundsrose	Rosa carina	

An der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist ein zweischichtiger Pflanzstreifen aus Sträuchern und vorgelegtem Staudensaum anzulegen.

Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Verkehrs- und Stellflächen sind zu pflastern bzw. luft- und wasserdurchlässig herzustellen.

2.0. bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

2.1. Fassaden

Fassaden sind als Putzfassaden herzustellen. Zulässig sind Glat- und Rauhputze.

2.2. Dächer

Dächer für Wohngebäude sind mit Pfannendeckung in den Farbönen rot bis braun zulässig. Für die eingeschossigen Anbauten sind darüberhinaus auch Flachdächer zulässig.

2.3. Immissionschutz

An die Außenbauteile der Wohngebäude werden Anforderungen zur Luftschallschirmung gestellt. Die Außenbauteile des Wohngebäudes an der Grossbeerenstraße müssen ein erforderliches Schallschirmmaß von 40dB aufweisen. Die Außenbauteile des hinteren Wohngebäudes haben ein erforderliches Schallschirmmaß von 35dB zu erfüllen. Zum ständigen Aufenthalt bestimmte Wohnräume sind an der schallseitigen Gebäudesseite anzurichten (Nord). An der schallseitigen Gebäudesseite (Süd) sind ungeteerte Räume anzurichten.

Um den Gartenraum vor Schallimmissionen zu schützen ist neben den passiven Schallschutzmaßnahmen durch eine Lärmschutzwand aktiver Schallschutz zu gewährleisten. Die Schallschutzwand ist gem. ZVL LSW88 auszuführen, auf der durchschnittlichen Geländeöhe von 43,0m NN zu gründen und in einer Höhe von 3,40m = 48,4m NN herzustellen. Die Schallschutzwand ist in die Begrünung einzubauen. Die bewertete Schalldämmmaß $R_{w,eff}$ beträgt sich nach DIN 4109.

Übersicht über das Aufstellungsverfahren

verwendete Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VEPs (§ 9 (7) BauGB)		festgesetzte Firstlinie		Flächen für Wald (§ 9 (1) 1b BauGB)
	Baugrenze		Einfahrtbereich (§ 9 (1) 4 BauGB)		private Grünflächen § 9 Abs. 25 BauGB
	geplante Grundstücksgrenze		Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 (1) 6 und 13 BauGB)		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1 (1) 25a BauGB) gemäß Pflanzliste
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)		Gas (§ 9 (1) 12 BauGB)		Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b und Abs 6 BauGB)
	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)		Wasser (§ 9 (1) 12 BauGB)		Erhalt von Bäumen (Eberesche) (§ 9 (1) Nr. 25b und Abs 6 BauGB)
	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)		Abwasser (§ 9 (1) 12 BauGB)		Erhalt von Bäumen (Spitzahorn) (§ 9 (1) Nr. 25b und Abs 6 BauGB)
	nur Satteldächer zulässig Dachneigung 35° - 45°		Elektrizität (§ 9 (1) 12 BauGB)		Erhalt von Bäumen (Traubeneiche) (§ 9 (1) Nr. 25b und Abs 6 BauGB)
	Lärmschutzwand h=3,40m über Gelände				

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß der Gemeindevertretung Güterfelde vom 24.10.1992 ... aufgestellt worden.

Güterfelde, 09.06.93 Bürgermeister ... Amtsdirektor

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a (1) i.V. m. § 4 (3) BauZVO beteiligt worden.

Güterfelde, 03.08.94 Bürgermeister ... Amtsdirektor

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.05.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Güterfelde, 07.06.94 Bürgermeister ... Amtsdirektor

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.05.1994 ... während der Dienstzeit im Gemeindeamt nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Güterfelde, 10.05.1994 Bürgermeister ... Amtsdirektor

Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Gedanken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.12.1994 geprüft.

Güterfelde, 15.12.94 Bürgermeister ... Amtsdirektor

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Güterfelde, 07.07.97 Bürgermeister ... Amtsdirektor

Der katastermäßige Bestand am 15.04.94 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen der städtebaulichen Planung werden als richtig festgestellt.

Potsdam, 26.05.97 Vermessungsamt

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 03.07.97 ... von der Gemeindevertretersitzung als Satzung beschlossen.

Güterfelde, 07.07.97 Bürgermeister ... Amtsdirektor

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, ist am 07.07.97 ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Güterfelde, 07.07.97 Bürgermeister ... Amtsdirektor

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehend aus Planzeichnung und Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (mit Maßgaben u. Auflagen) vom 10.01.1996 erteilt.

Güterfelde, 18.01.96 Bürgermeister ... Amtsdirektor

Die Maßgaben wurden durch den Beitrittsbeschluß der Gemeindevertretung vom 07.03.96 erfüllt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.03.96 bestätigt.

Güterfelde, 07.03.96 Bürgermeister ... Amtsdirektor

Die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und Text, wird hiermit ausgefertigt.

Güterfelde, 07.03.96 Bürgermeister ... Amtsdirektor

Die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und Text, wird hiermit ausgefertigt.

Güterfelde, 07.03.96 Bürgermeister ... Amtsdirektor

Die Maßgaben wurden durch den Beitrittsbeschluß der Gemeindevertretung vom 07.03.96 erfüllt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.03.96 bestätigt.

Güterfelde, 07.03.96 Bürgermeister ... Amtsdirektor

Die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und Text, wird hiermit ausgefertigt.

Güterfelde, 07.03.96 Bürgermeister ... Amtsdirektor