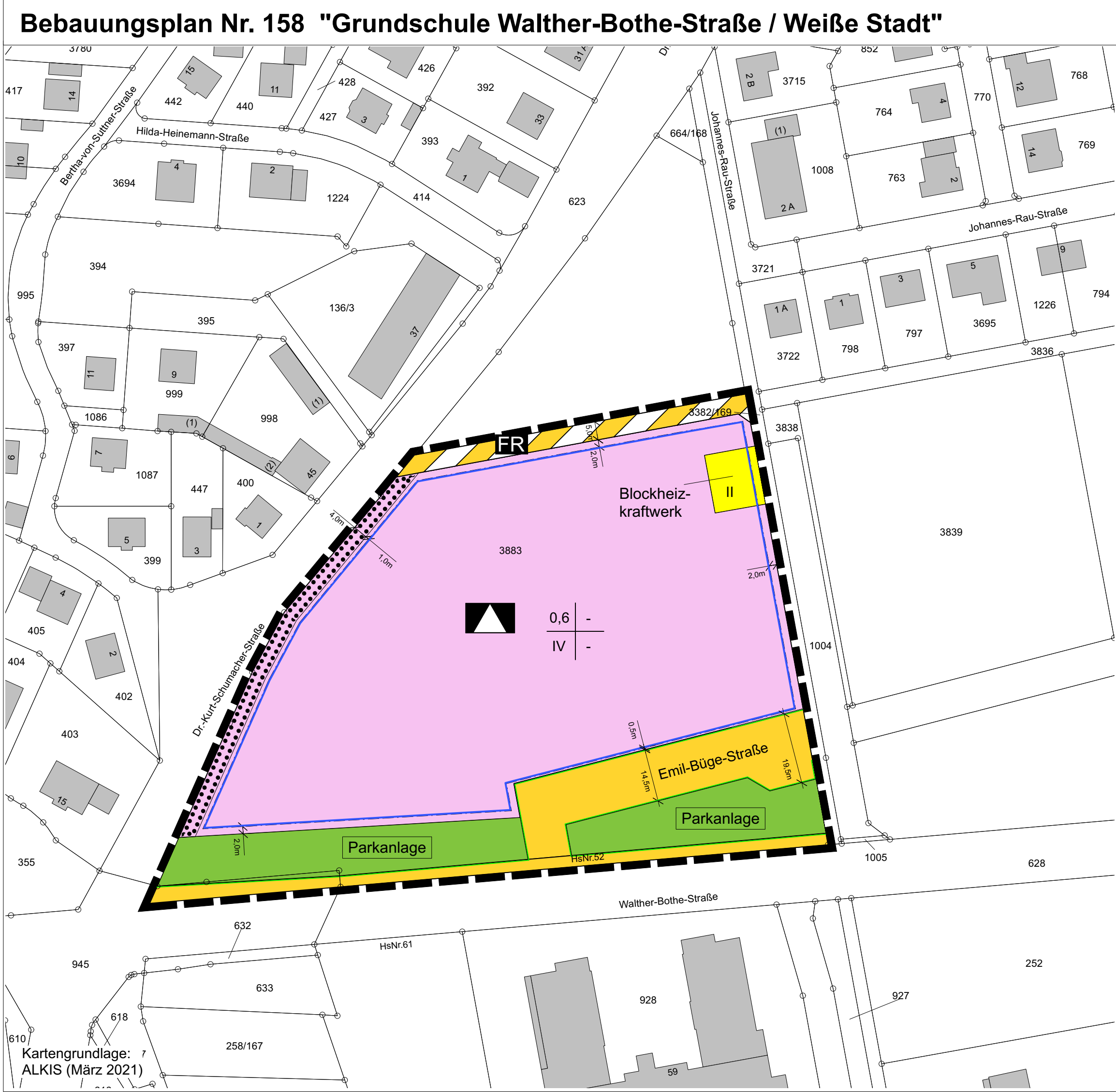




PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf,
- Zweckbestimmung "Schule, Hort und Sporthalle" (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6 (gem. § 19 BauNVO)
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. IV (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung "Blockheizkraftwerk" (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung - Parkanlage

GRÜNORDNERISCHE FLÄCHEN UND MASSNAHMEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Füllschema Nutzungsschablone Grundflächenzahl (z.B. 0,6) sowie Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. IV)

HINWEISLICHE DARSTELLUNG

- Maßangabe in Meter

PLANUNTERLAGE

- Gebäude, Hausnummer, Anzahl der Vollgeschosse, Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Hort und Turnhalle“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen von Schule, Hort und Sporthalle einschließlich der nutzungsbezogenen Außenanlagen. (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Hort und Sporthalle“ ist auch eine untergeordnete außerschulische Nutzung der Schul- und Hortgebäude sowie der Turnhalle mit Freizeitanlagen und Sportanlagen zu sonstigen sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Nebenanlagen und Stellplätze, Außenanlagen

- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen gem. § 12 Abs. 1 und § 14 BauNVO sowie ebenerdige Stellplätze zum Parken von Kraftfahrzeugen und ihre Zufahrten zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Terrassen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden. (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Öffentliche Grünflächen

- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Versiegelungen für Wege und Sport- und Spielplatzanlagen bis 500 m² zulässig. (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Dachbegrünung

- In der Gemeinbedarfsfläche sind insgesamt mindestens 60 % der Dachflächen als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzte begrünzte Dachfläche kann ausnahmsweise um den Flächenanteil reduziert werden, der als Sport-, Spiel- oder Aufenthaltsfläche im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Schulbetrieb genutzt wird. (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen für Anpflanzungen

- Auf der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch gebietsheimische Arten der Pflanzliste

Die festgesetzte begrünzte Dachfläche kann ausnahmsweise um den Flächenanteil reduziert werden, der als Sport-, Spiel- oder Aufenthaltsfläche im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Schulbetrieb genutzt wird. (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Äpfel

Bäume nachzupflanzen. In der Fläche sind je 5 m² mindestens ein Strauch gemäß Pflanzliste Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Anlage von Zuwegungen ist zulässig. (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- In der Gemeinbedarfsfläche ist eine Befestigung von Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Zufahrten und befahrbare Flächen sind hiervon ausgenommen. (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 4 und Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - In der Gemeinbedarfsfläche ist je 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum gemäß Pflanzliste Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Ebenerdige Stellplatzflächen mit mindestens fünf zusammenhängenden Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Pro Baum ist eine Pflanzfläche mit einer Mindestgröße von 5 m x 2 m zu sichern (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines bestimmten Personenkreises zu belasten sind**
- Die öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahr- und Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- sonstige Festsetzungen**
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 100 „Quartiersentwicklung Weiße Stadt“, festgesetzt durch Satzung vom 30. August 2018 (Amtsblatt der Stadt Oranienbug Nr. 4 vom 11. Juli 2020) außer Kraft.

- 2. Hinweis**
- Stellplatzsatzung**
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen.
 - Baumschutzsatzung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg.
 - Archäologische Bodenfunde**
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
 - Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**
Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen wird die Verwendung von Arten der in der Begründung enthaltenen Pflanzliste empfohlen.
 - Kampfmittelbelastung**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Brandenburg oder der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückseigentümer/ Vorhabenträger beauftragten Fachfirma, die zur Austragung aus dem vom Kampfmittelbeseitigungsdienst geführten Kataster führte, erforderlich. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst bestätigt der Stadt Oranienburg als Antragssteller die Kampfmittelfreiheit durch ein Räumstellenprotokoll.
 - Grundwassernutzung**
Die Entnahme von Grundwasser ist im Plangebiet nur zulässig soweit durch einen Sachverständigen für Bodenbelastungen und Altlasten gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz geprüft wurde, dass durch die Grundwasserentnahme keine Beeinflussung der bestehenden Boden- und Grundwasserverunreinigungen stattfindet und keine schädlichen Grundwasserbelastungen vorliegen.
 - Alleenschutz**
Der Baumbestand entlang der Walther-Bothe-Straße ist gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Abs. 3 BNatSchG) als Allee geschützt.

Anhang: Pflanzliste zum Bebauungsplan Nr. 158 vom Mai 2021

Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Äpfel

<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	Wild-Birne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

Sträucher	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i> L.	Gemeine Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Juniperus communis</i> L.	Gemeiner Wacholder
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Hecken-Rose
<i>Rosa elliptica</i> agg.	Keilblättrige Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filz-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

VERFAHREN

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg hat in ihrer Sitzung am 14.12.2020 (Beschluss-Nr.:) die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 13.03.2021 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 2 für die Stadt Oranienburg bekannt gemacht worden.

Oranienburg, den (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 (4) BauGB mit dem Anzeigeschreiben vom beteiligt worden.

Oranienburg, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und dessen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist im Amtsblatt Nr. ... für die Stadt Oranienburg am mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan in der Fassung 2021 mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom bis erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und über die öffentliche Auslegung informiert.

Oranienburg, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am nach Maßgabe des § 1 (7) BauGB geprüft und die Abwägung zum Bebauungsplan beschlossen. Das Ergebnis ist den Vortragenden mitgeteilt worden.

Oranienburg, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wurde gemäß § 10 (1) BauGB am durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.:). Die Begründung des Bebauungsplanes (mit Umweltbericht) wurde gebilligt.

Oranienburg, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde des Landes Brandenburg vom (AZ:.....) erteilt.

Oranienburg, den (Siegel) Der Bürgermeister

7. Es wird bestätigt, dass der am (AZ.:) seitens der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Bebauungsplan Nr. 158 "Grundschule Walther-Bothe-Straße / Weiße Stadt" mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmt.

Ausgefertigt Oranienburg, den

..... (Unterschrift Hauptverwaltungsbeamte)

8. Das Inkrafttreten / die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, sind am durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Oranienburg ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 39 und § 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit ihrer Veröffentlichung in Kraft getreten.

Oranienburg, den (Siegel) Der Bürgermeister

9. Kartengrundlage ALKIS vom Im Maßstab 1:1.000 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oranienburg, den (Siegel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

SATZUNG

der Stadt Oranienburg über den Bebauungsplan Nr. 158 „Grundschule Walther-Bothe-Straße / Weiße Stadt“

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg vom nebenstehende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, für das Bebauungsplangebiet der Stadt Oranienburg erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./I/21, [Nr. 5])

LAGE



Stadt Oranienburg

Bebauungsplan Nr. 158

"Grundschule

Walther-Bothe-Straße /

Weiße Stadt"

Entwurf

Juni 2021

Stand 22.06.2021

Bebauungsplan:



Stadt Land Fluss

Städtebau und Stadtplanung BDA SRL

Mahlowestr. 24 / 12049 Berlin

+49 (0)30 612 808 48

info@slf-berlin.de



STEFAN WALLMANN

Landschaftsarchitekten BDLA

Maßstab 1 : 1.000



Umweltbericht: