

## DIEHLO - VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN - INKL. GRÜNORDNUNGSPLAN

### BEGRÜNDUNG DER SATZUNG

1. **Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse:**  
Die Erfordernis der geplanten Dorferweiterung ergibt sich aus dem hohen Wohnbedarf nicht zuletzt aus Eisenhüttenstadt. Diehlo ist inzwischen eingemeindet worden und somit Stadtteil von Eisenhüttenstadt.  
Der Geltungsbereich umfaßt eine Teilfläche von ca. 1,3 ha des Flurstücks 93, Flur 2, Gemarkung Diehlo.  
Erschlossen werden das Grundstück bzw. die Teilgrundstücke durch den Alleeweg, durch Am Birkenwald und durch die geplante Wohnstraße auf dem Grundstück Am Birkenring. Das Grundstück ist eine wegen Bauabsicht nicht mehr bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche mit einer durchschnittlichen Länge von ca. 135,0 m und einer durchschnittlichen Breite von ca. 95,0 m.  
Die Flurstücke 83, 84, 85, 86, 87, 88, 91, 92 und die Restfläche von 93 bilden mit ihren Häusern und Gehöften die baulich vorhandene Verbindung zum Kerndorf Diehlo.
2. Das Plangebiet ist im Entwurf zum Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dieser Entwurf wurde mit der Landesplanung am 28.04.1992 abgestimmt.
3. Das geplante Wohngebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es wird aus Wohnhäusern mit Nebengebäuden bestehen.
4. Die Art der baulichen Nutzung ist die von Wohnhäusern.
5. Es werden 17 Wohnhäuser nebst Nebengebäuden festgelegt.
6. Die Bauweise ist 1-geschossig mit ausgebautem Dach.  
Die überbaubare Grundstücksfläche, d. h., die GRZ beträgt 0,4.
7. Im Osten wie im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die natürliche Aufbereitung des Plangebiets erfolgt mittels der in den Grünordnerischen Festsetzungen genannten Maßnahmen. Das Landschaftsbild wird wie im sonstigen Dorfbereich von Wohnhäusern und Gärten geprägt sein.
8. Die Möglichkeit das Grundstück nach §§ 30, 34 oder 35 BauGB zu bebauen ist nicht gegeben.
9. Das Plangebiet liegt im Außenbereich.
10. Infrastrukturell werden sich die Erschließungsmaßnahmen, wie die Herstellung entspr. Wohnstraßen, positiv auswirken.  
Die Baumaßnahme fördert zudem die wirtschaftliche Situation vor Ort.
11. Ein Durchführungsvertrag, bestehend aus Erschließungsdurchführungsvertrag und Vorhabendurchführungsvertrag, wurde abgeschlossen.
12. Von der Planung sind folgende Grundstücke betroffen:  
Die Grundstücke von GEWOG mbH; Gerlach/Schober.  
Ersatzmaßnahmen werden auf folgenden Flurstücken durchgeführt:  
Flurstück 93 (teilweise, Eigentümer: Eitner), Flurstück 326 (Verfügungsberechtigter: Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt) und Flurstück 301 (Eigentümer: Fam. Kanzler).  
Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke haben schriftlich ihr Einverständnis zur Durchführung der im Grünordnungsplan festgelegten Maßnahmen gegeben.

13. Die ringförmige Erschließung wird als Wohnstraße der Klasse AS 3 und 4 festgesetzt. Die Erschließung enthält die Befestigung von Teilen der Straße "Am Birkenwald" (als AS 2) und die der Straße "Birkenring" (als AS 3 und 4), inkl. der Medien, wie Gas, Strom, Telekom, Wasser und Schmutzwasser. Ebenso werden sämtliche Wohngebäude mit den entsprechenden Anschlüssen versehen. Die Kosten der Erschließung trägt der Investor zu 100%.
14. Die Landesplanung/Raumordnung ist am Verfahren beteiligt worden.
15. Die Bürgerbeteiligung fand ebenfalls statt. Es gab keinerlei Einwände seitens dieser.
16. Die Nachbargemeinden haben auch keinerlei Einwände geäußert.
17. Die TÖB (Träger öffentlicher Belange) wurden am Verfahren beteiligt. Die Abwägung wurde durchgeführt. Die Einwände seitens der TÖB wurden berücksichtigt und in den Vorhaben- und Erschließungsplan inkl. Grünordnungsplan eingearbeitet, sowie den TÖB entspr. Mitteilung gemacht. Folgende TÖB wurden beteiligt:
  - Telekom  
Logenstr. 9-10, Frankfurt/Oder
  - Landesumweltamt Brandenburg, Abtlg. Gewässerschutz  
Herbert-Jensch-Str. 38, Frankfurt/Oder
  - Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin  
An der Schleuse 60, Eisenhüttenstadt
  - Deutsche Reichsbahn, Betriebsabteilung Frankfurt/Oder  
Bahnhofstr. 11, Frankfurt/Oder
  - Deutsche Reichsbahn, Berlin  
Rusche Straße 22, Haus 15, Berlin
  - Brandenburgisches Straßenbauamt Frankfurt/Oder Dezernat IV  
Dresdner Straße 23, Frankfurt/Oder
  - Kreisverwaltung Eisenhüttenstadt, Dezernat II - Abt. Feuerwehr  
Glashüttenstraße 6, Eisenhüttenstadt
  - Kreisverwaltung Eisenhüttenstadt, Dezernat II - Abt. Feuerwehr, Kommandostelle I  
Am Kanal 4, Eisenhüttenstadt
  - Ordnungsamt, Brand- und Katastrophenschutz  
Zentraler Platz, Eisenhüttenstadt
  - Kreisverwaltung Eisenhüttenstadt, Dezernat III - Hygiene  
Glashüttenstraße 6, Eisenhüttenstadt
  - Dorsch Consult - Bezirkshygieneinspektion  
Oderallee 44, Frankfurt/Oder
  - Brandenburgisches Straßenbauamt Strausberg  
Ernst-Thälmann-Straße 75, Strausberg
  - Brandenburgisches Landesamt für Verkehr und Straßenbau,  
Dezernat 22 - Verkehrsplanung  
Karl-Liebknecht-Straße 30, Frankfurt/Oder
  - Brandenburgisches Landesamt für Verkehr und Straßenbau,  
Dezernat 22 - Verkehrsplanung  
Karlstraße 62, Cottbus
  - Brandenburgisches Landesamt für Verkehr und Straßenbau,  
Dezernat 24 - Luftfahrt  
Karl-Liebknecht-Straße 30, Frankfurt/Oder
  - Naturschutzstation "Wirchensee/Schlaubermühle"  
Treppeln

- **Oberbergbauamt des Landes Brandenburg**  
**Roßkaupe Haus D, Senftenberg**
- **Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg**  
**Schulstraße, Frankfurt/Oder**
- **Erdöl-Erdgas-Gommern GmbH, Abt. Erkundungsgeologie**  
**Stoltenhagener Straße, Grimmen**
- **Amt für Agrarordnung**  
**Am Kiesweg, Fürstenwalde**
- **Märkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH, Bereichsdirektion**  
**Heinrich-Pritsche-Straße 24, Eisenhüttenstadt**
- **Märkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH, Bezirksdirektion**  
**Buschmühlenweg 176, Frankfurt/Oder**
- **Oder-Spree-Energieversorgung AG**  
**Heilbronner Straße 24, Frankfurt/Oder**
- **Oder-Spree-Energieversorgung AG, Meisterbereich Eisenhüttenstadt**  
**Beeskower Straße 32, Eisenhüttenstadt**
- **Umspannwerk für Finkenheerd, Müllrose und Groß Lindow**  
**Am Graben, Frankfurt/Oder**
- **Gasversorgung für Frankfurt/Oder und Umgebung GmbH**  
**Buschmühlenweg 172, Frankfurt/Oder**
- **Verbundnetz Gas AG, Abt. 55 430 - Netze**  
**Holtendorf**
- **Polizeipräsidium Frankfurt/Oder, Schutzbereich IV - Eisenhüttenstadt**  
**Diehloer Straße 60, Eisenhüttenstadt**
- **Arbeitsstelle für Bodendenkmale**  
**Philipp-Emanuel-Bach-Straße 11, Frankfurt/Oder**
- **Oberfinanzdirektion Cottbus, Bundesvermögensabteilung**  
**Am Nordrand 45, 7500 Cottbus**
- **Bischöfliches Ordinariat, Diözesanbaurat**  
**Postfach 191560, Berlin**
- **Ordinariat der Apostolischen Administratur Görlitz**  
**Carl-von-Ossietzki-Straße 41, Görlitz**
- **Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschlands, Landesverband Brandenburg e. V.**  
**Am Kleistpark 11, Frankfurt/Oder**
- **Naturschutzbund Deutschlands, Landesverband Brandenburg e. V.**  
**Heinrich-Mann-Allee 93a, Potsdam**
- **Grüne Liga e. V.**  
**Lindenstraße 53, Potsdam**
- **Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände**  
**Heinrich-Mann-Allee 93a, Potsdam**
- **BUND, Kreisverband Eisenhüttenstadt**  
**An der Schleuse 52, Eisenhüttenstadt**
- **NABU**  
**Fellertstraße 27, Eisenhüttenstadt**
- **Amt für Immissionsschutz Frankfurt/Oder**  
**Annenstraße 2-3, Frankfurt/Oder**

18. Die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde  
am ..... von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
19. Die Planergänzenden Bestimmungen lauten wie folgt:

## PLANERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN

1. Für die Bauwerke im Baugebiet wird die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens von Freiterrassen und straßenseitigen Hauseingangstüren auf max. 0,4 m über Oberfläche Gelände festgelegt.
2. Als Dachdeckung sind nur kleinteilige Materialien (Dachziegel) und Metalldeckungen in Falztechnik zu verwenden.
3. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Vorhaben- und Erschließungsplans.
4. Garagen und sonstige Nebenanlagen sind im Sinne § 14 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und sonstige Nebengebäude sind jedoch nur auf den mit "GA" und "SCH" bezeichneten Teilflächen zulässig.
5. Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Straßenbegrenzungslinie bis Garage) einen Stauraum von mind. 4,50 m aufweisen.
6. Der Belag des Stauraumes vor Garagen und der Belag der Stellplatzflächen ist so zu führen, daß das anfallende Regenwasser an den Grundstücksgrenzen über eine Akkurinne im Boden versickern kann.
7. Der Stauraum vor Doppelgaragen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze darf weder durch Zaun noch durch Kette oder dergleichen auf der Grundstücksgrenze getrennt werden. Der davorliegende Stauraum muß eine einheitliche Fläche bilden.
8. Doppelgaragen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind in Material und Aussehen einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.
9. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig, Garagen in Holzbauweise zulässig.
10. Sog. "Fliegende Bauten" (Glasmenagerien) als Hauserweiterungen sind zulässig.  
§ 23 Abs. 2 BauNVO findet Anwendung: ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen;  
§ 23 Abs. 3 BauNVO findet Anwendung: ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.
11. An den Grundstücksgrenzen sind nur Holzzäune in 1,0 m Höhe zulässig oder Drahtzäune (Maschendraht) mit grüner Kunststoffummantelung.

12. Die äußere Veränderbarkeit des Regelgebäudes mittels Erker, Dachgaupen und Dachglocke ist zulässig. Folgende Materialien sind als Verkleidung von Baukörperteilen zulässig:
- Bleche: Zink- und Kupferblech
  - Holz: sämtl. Holzarten (außer Tropenhölzer).
13. Sämtliche Wohngebäude und Garagen sowie mit „SCH“ bezeichneten Nebengebäude werden nur als Putzbau zugelassen, ohne Nr.9 und 10 zu beschränken.
14. Die Dachfarbe der Hauptdächer wird nur als anthrazitfarbene zugelassen.
15. Die überdachten Verbindungsgänge/-wege „V“ werden auf Antrag zugelassen.
16. Auf den hinteren Grundstücksflächen sind keine selbständigen Wohngebäude zulässig.
17. Die an der Grundstücksgrenze errichtbaren Nebenanlagen „NE“ sind zulässig.
18. Zulässige Farbgestaltung:
- Putzflächen sind weiß – RAL 9003, 9010, 9016 und sand – RAL 7032, 7044, 1019 matt zu streichen,
  - Verkleidungen der Gaupen, Erker, Glocken, Gesimse, Traufen, Vordächer, Balkone sind naturbelassen oder in Reinfarben (siehe Farbliste) lackiert oder lasiert zulässig.

Farbliste (nach RAL):

Gelb	- signalgelb	RAL	1003
	- rapsgelb	RAL	1021
Orange	- rotorange	RAL	2001
	- reinorange	RAL	2004
Rot	- signalrot	RAL	3001
	- oxydrot	RAL	3009
	- tomatenrot	RAL	3013
	- korallenrot	RAL	3016
	- verkehrsrot	RAL	3020
Violett	- pastell violett	RAL	4009
Blau	- ultramarinblau	RAL	5001
	- signalblau	RAL	5005
	- azurblau	RAL	5009
	- kobaltblau	RAL	5013
	- nachtblau	RAL	5022
Grün	- smaragdgrün	RAL	6001
	- laubgrün	RAL	6002
	- moosgrün	RAL	6005
	- resedagrün	RAL	6011
	- minzgrün	RAL	6029

Holzlasuren:

Oben genannte Farben gelten auch für Holzlasuren.

Erweitert wird die Farbliste der Holzlasuren um die Farben der europäischen Holzarten.

19. Zulässig sind Erdgas-Heizungen. Der Einbau von Kaminen oder ähnlichen Anlagen zur Holzfeuerung sowie Solaranlagen in die Dachflächen werden auf Antrag gestattet. Zur Beheizung dürfen auch feste und flüssige Brennstoffe verwendet werden, wenn sie gleiche oder günstigere Emissionswerte aufweisen wie gasbetriebene Heizsysteme.
20. Grünordnerische Festsetzungen:  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a BauGB)
- Bodenaushub und Erden, die bei landschaftsgestalterischen Maßnahmen oder Bauarbeiten anfallen, sind im Plangebiet zu Maßnahmen der Landschaftspflege wieder einzusetzen.
  - Erbenerdige Stellplätze sind mit Bäumen zu gliedern. Stellplätze dürfen nicht 100 % versiegelt werden. Der vorgesehene Parkstreifen ist mit Birken (*Betula pendula*) zu gliedern.
  - Die Vorgärten sollen gärtnerisch bepflanzt werden. Diese Festsetzung soll eine artfremde Nutzung (z.B. als Stell- oder Lagerfläche) ausschließen.  
Für alle Grundstücke mit Wohnnutzung wird das Pflanzen mindestens eines Obstbaumes pro

200m<sup>2</sup> volle Grundstücksfläche festgelegt. Gleichzeitig wird die Pflanzung von Nadelgehölzen (außer einheimische Kiefern, Lärchen und Eiben) untersagt.

Zusätzlich ist ein einheimischer Großstrauch im Vorgarten zu pflanzen.

4. Für die zu pflanzenden Gehölze sind die im Grünordnungsplan als Anlage beigefügten Pflanzenlisten maßgebend.
  5. Sämtliche Verkehrsflächen sind zu pflastern.
21. Ordnungswidrig nach § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen (Planergänzungsbestimmungen Nr. 2, 8, 9, 11, 13, 14 und 18 a sowie zeichnerische Festsetzungen zur Dachform und -neigung) dieser Satzung verstößt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 87 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 87 Abs. 5 BbgBO ist die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Eisenhüttenstadt.