

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Bauliche Nutzung
  - 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 4 und 16 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) mit ~~1-Vollgesch.~~, GRZ = 0,2 und ~~GFZ = 0,2~~.
  - 1.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 22 BauNVO)  
Offene Bauweise mit Einzelhäusern.
  - 1.3 Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)  
Baulinien sind straßenseitig und Baugrenzen gartenseitig festgesetzt.  
Bei rückwärtiger Bebauung sind ausschließlich Baugrenzen festgesetzt.
  - 1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch ihre Grundflächen bis zu 25 % überschritten werden. Garagen und Stellplätze müssen mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie haben. (§ 19 Abs.4 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)
  - 1.5 Die Grundstücksgröße darf 700 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
  - 1.6 Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nr. 1 bis 5 sind im WA nicht zulässig.
  - 1.7 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß soll 0,2 bis 0,6 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
  - 1.8 Die Firsthöhe soll höchstens 9 m, die Oberkante von Flachdächern höchstens 7 m über Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß liegen. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
  - 1.9 Die Traufhöhe soll höchstens 4 m über Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß liegen. Staffelgeschosse sollen an 2 Seiten mindestens 2 m von der Traufe zurücktreten. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 2 Landschaftspflege, Umwelt- und Naturschutz
  - 2.1 Privatgrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)  
Entlang der Ahornallee und der Flottstellerstraße sind entsprechend der Zeichnung Bäume aus der Liste A anzupflanzen. Die Grundstücke sind mit einem einheimischen Laubbaum je 250 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind hierauf anrechenbar. An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind Bäume erster Ordnung zu pflanzen (Pflanzliste A). Eine Verschiebung von 3 m parallel zur Straße ist zulässig. Die Bäume auf anderen Grundstücksstandorten sind aus der Pflanzliste B zu wählen.
  - 2.2 Die der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenzen sind mit Hecken in einer Breite von 0,5 m zu bepflanzen. Diese dürfen auf 5 m Breite für Grundstückszufahrten unterbrochen werden. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
  - 2.3 Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Schlingpflanzen, Kletterpflanzen oder Spalierobst zu bepflanzen. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
  - 2.4 Fläche mit Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)  
Entlang der Grenze zu der vorhandenen, waldbestandenen Siedlungsfläche ist ein Waldsaum mit Pflanzen der Liste C anzulegen.
- 3 Gestaltung (§ 9 Abs.4 BauGB und § 81 BbgBO)
  - 3.1 Aneinandergebaute Grenzgaragen sind nur in gleicher Bauweise, Höhe, Material- und Farbwahl zulässig.
4. Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
  - 4.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Grundrisse der Häuser an der Ahornallee und der neuen östlichen Plangebietsstraße so auszurichten, daß die Schlaf- und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite liegen. Die den Lärmquellen der Bahn und der benachbarten Autowaschanlage zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sollen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w, res</sub> nach DIN 4109) von 40 dB(A) aufweisen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGBMaßnahmengesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.1990 (BGBl I S. 926).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132 ber. BGBl 1990 II S. 885 ber. BGBl 1993 I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58).

\* Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

in der Fassung vom 16.07.2003 (GVBl. I Nr.12 S.210)