

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

siehe Planeinschriebe

Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

siehe Planeinschriebe

1.2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)

siehe Planeinschriebe

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)

siehe Planeinschriebe

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

siehe Planeinschriebe

Abweichende Bauweise; zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand und mit einer maximalen Gebäudelänge von 14 m.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

siehe Plandarstellungen

1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur in folgendem Umfang zulässig:

- Nebenanlagen für die Unterbringung von Gartengeräten
- Unterstellmöglichkeiten für Zweiräder, z. B. Fahrräder
- Mülltonnenstandplätze.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Plandarstellungen

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Plandarstellungen

Innerhalb der privaten Verkehrsgrünflächen ist die Anlage von Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 4 m sowie von begrünten Regenwasserversickerungsmulden zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Minimierung der Versiegelung

Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wegeflächen wasserdurchlässig herzustellen.

1.8 Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB)

siehe Plandarstellungen

1.8.1 Bepflanzung der privaten Verkehrsgrünfläche

Innerhalb der privaten Verkehrsgrünflächen sind mindestens 4 Laubbäume (StU 12/14) der Artenlisten 1 zu pflanzen.

Die Verkehrsgrünflächen sind darüber hinaus mit einer Gräser-/ Kräutermischung einzusäen.

1.8.2 Pflanzbindung: Freiwachsende Hecke

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind die Gehölzbestände zu erhalten und durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern der Artenliste 3 zu einer freiwachsenden Hecke zu ergänzen. Grundstückszufahrten sind nicht zulässig.

1.8.3 Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 qm Baugrundstücksfläche ein Laubbaum (StU 12/14) der Artenliste 1 bzw. ein Obstbaum (StU 12/14) der Artenliste 2 zu pflanzen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 9 BbgBO)

siehe Planeinschriebe

