

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind Längen von Einzelhäusern von maximal 15 m und Längen von Doppelhaushälften von maximal 10 m, gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze der Straße "Kirschsteig".
- 1.3 Größe der Baugrundstücke
Für das Allgemeine Wohngebiet werden für Baugrundstücke folgende Mindestgrößen festgesetzt:
- für eine Bebauung mit einem Einzelhaus: 650 qm,
 - für eine Bebauung mit einer Doppelhaushälfte: 600 qm.
- 1.4 Minimierung der Versiegelung
Grundstückszufahrten und PKW- Stellplätze sind luft- und wasserdurchlässig herzustellen.
- 1.5 Anpflanzen sowie Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Je vollendete 400 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens 1 Baum der Artenliste 1a (Hochstamm, Mindest-StU 14/16 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 1.6 Höhenlagen
Höhenlage der Firste
Die in der Planzeichnung für das allgemeine Wohngebiet WA festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe (FH) hat als Bezugshöhe die Höhenlage der Straße "Kirschsteig" in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit dieser Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 0,5 m zugelassen werden.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 81 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)
Dachformen:
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachneigungen zwischen mindestens 30° und höchstens 60° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Gestaltung der Dächer von Garagen, Carports und von Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO.

ARTENLISTEN

Artenliste 1a (Baugebiete)

Acer campestre - Feld-Ahorn	Pyrus communis - Birne
Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Quercus robur - Stiel-Eiche
Betula pendula - Birke	Quercus petraea - Trauben-Eiche
Carpinus betulus - Hainbuche	Sorbus aucuparia - Eberesche
Malus domestica - Apfel	Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Prunus avium - Kirsche	Tilia cordata - Winter-Linde
Prunus domestica - Pflaume	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Stellplatznachweis

Es gilt die Satzung zur die Herstellung notwendiger Stellplätze der Gemeinde Michendorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.2005 , in der jeweils gültigen Fassung.

Gehölzschutz

Es gilt die Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2004 in Verbindung mit der Satzung zur 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen vom 16.05.2007, in der jeweils gültigen Fassung.

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

Denkmalschutz

Im Bereich des genannten Vorhabens sind bisher keine Denkmale und Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den 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).

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I/02 S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I S. 266, 271)