

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. 5 BauNVO

- Tankstellen

sind nicht zulässig.

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

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

siehe Plandarstellungen

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

1.4.1 Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.2 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
- Grundstückseinfriedungen
- Mülltonnenstandplätze.

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

siehe Plandarstellungen

Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Anlage von Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 4 m zulässig.

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

1.6.1 Minimierung der Versiegelung

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

1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Schallschutzmaßnahmen

Im Plangebiet sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den den Autobahnen zugewandten Süd- und Ostfassaden der Gebäude mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen entsprechend VDI 2719 auszustatten.

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

siehe Plandarstellungen

1.8.1 Pflanzbindung: Freiwachsende Hecke

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind die Sträucher zu erhalten. Je begonnene 10 qm ist ergänzend ein Strauch der Artenliste 2 zu pflanzen.

Die Anlage von Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 4 m ist zulässig.

1.8.2 Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 qm Baugrundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum (StU 12/14 cm) der Artenliste 1 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

ARTENLISTEN

Artenliste 1: Bäume

Laubbäume

Acer platanoides
Betula pendula
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Fagus sylvatica
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Spitzahorn
Sandbirke
Hainbuche
Weißdorn
Rotbuche
Traubeneiche
Stieleiche
Eberesche
Winterlinde

Obstbäume

Malus domestica
Prunus avium
Prunus domestica
Pyrus communis

Apfel
Süß-Kirsche
Pflaume
Birne

Nadelbäume

Pinus sylvestris

Gemeine Kiefer

Artenliste 2: Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Prunus nigra
Prunus cerasifera
Rosa canina
Rhamnus cathartica
Salix caprea
Sambucus nigra

Roter Hartriegel
Haselnuss
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Geißblatt
Apfel
Schlehe
Kirschpflaume
Hundsrose
Kreuzdorn
Sal-Weide
Schwarzer Holunder