

Teil B: Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Beträgt im Allgemeinen Wohngebiet die Fläche des Baugrundstückes mehr als 800 m², darf eine Grundfläche (GR) von maximal 160 m² nicht überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- 2.2 Bauliche Anlagen dürfen eine Traufhöhe von 5,00 m und eine Firsthöhe von 9,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 1,00 m über Firsthöhe zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2.3 Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

3 Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Befestigungen von Wegen, Zufahrten und offenen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist als Ausgleichsmaßnahme je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum (StU 18-20 cm in 1,30 m Höhe) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.3 Zusätzlich zum Pflanzgebot gem. textlicher Festsetzung 3.2 ist im Allgemeinen Wohngebiet als Ausgleichsmaßnahme zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze je begonnene 15,00 m Grundstücksbreite ein Baum (StU 18-20 cm in 1,30 m Höhe) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.4 Bei Pflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen 3.2 und 3.3 sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 26.08.2004 (ABl. Nr. 43 v. 3.11.2004, S. 825 ff) in Tabelle 1 enthaltenen Liste gebietsheimischer Gehölze Brandenburgs zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Dächer mit Neigungen von mindestens 30° bis maximal 50° zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für frei stehende sowie für an das Hauptgebäude angebaute Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

5 Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet müssen für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 700 m² und für Doppelhaushälften eine Mindestgröße von 600 m² aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 5.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.3 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

6 Aufhebung von Festsetzungen

- 6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.