

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 04/96 „Iltisweg“ Gemeinde Michendorf (OT Michendorf)**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Im Geltungsbereich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossfläche (GF) als Höchstgrenze. Für die Berechnung der Geschossflächen werden nur die Vollgeschosse der Hauptgebäude herangezogen. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen sind nicht mitzurechnen.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Fläche von

1. Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
  3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- bis zu 50 % überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

#### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Baugrenzen dürfen Balkonen, Wintergärten, Pergolen und Vordächern bis zu einer Tiefe von 2 m, von Terrassen um 5m überschritten werden.

#### **4. Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze**

4.1 Garagen und Nebenanlagen (Kellerersatzräume) dürfen nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.

4.2 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5m betragen und darf nicht eingefriedet werden.

4.3 Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.

#### **5. Dächer**

5.1 Die Dachneigung wird für alle Gebäude mit 26 bis 35 Grad festgesetzt.

5.2 Für die Dacheindeckung sind kleinformatische ( max. H = 45 cm, B = 30 cm) Dachplatten oder Biberschwänze zu verwenden. Bei Anbauten ( z.B. Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig.

5.3 Dachüberstände bis zu 60 cm sind zulässig.

- 5.4 Als Dachformen sind Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig.
- 5.5 Zur Belichtung und Belüftung der Dachgeschosse sind folgende Konstruktionen zulässig.
1. Dachgauben als stehende Gauben mit max. 8° geneigtem Dach und einer max. Breite von 1,2m.
  2. Außenwandbündige Gauben (Zwerchhäuser) deren Breite ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreitet.
  3. Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 0,8 m<sup>2</sup>

## **6. Äußere Gestaltung der Gebäude**

Als Außenwandmaterialien sind Putz und Holzverkleidungen zulässig. Plattenverkleidungen aus Faserzement, Metall oder Kunststoff zur Fassadengestaltung sind nicht zulässig.

## **7. Höhenlage der Gebäude**

Die OK Erdgeschossfußboden darf nicht höher als 30 cm über der Straße liegen.

Bezugspunkt ist die OK der vorhandenen Straße am östlichen Fahrbahnrand, gemessen auf Höhe der Gebäudemitte rechtwinklig zur Straße.

## **8. Einfriedungen**

Einfriedungen an Straßen sind als senkrechte Holzlattenzäune mit einheitlich durchlaufender Höhe von max. 0,90m über OK der vorhandenen Straße gemessen am östlichen Fahrbahnrand, auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 0,90 m zulässig, die mit einheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind (Pflanzliste unter Pkt. 9.1).

## **9. Grünordnung**

- 9.1 Auf den nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) ist, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung ( z.B. Zufahrten) benötigt werden, je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum mit Mindeststammumfang von 16 – 18 cm gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.  
Auf 10% der Grundstücksfläche ist je m<sup>2</sup> mind. ein kleinkroniger Baum oder Strauch gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen (siehe auch Punkt 9.3).

**Pflanzliste 1**

Acer campestre	Feld - Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn
Acer platanoides	Spitz - Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

**Pflanzliste 2**

Acer campestre	Feld – Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnussstrauch
Crataegus spec.	Weißdorne
Cytisus scoparius	Besenginster
Eunoymus eropaeus	Paffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylostuem	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen- Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix purpurea	Pupurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

- 9.2 Auf den Grundstücksfreiflächen dürfen befestigte Flächen (z.B. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze) nicht vollständig versiegelt werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge zu verwenden. Terrassenflächen und Hauszugänge dürfen auch mit Platten bzw. Pflastermaterial ohne Grasfuge belegt werden. Der Flächenanteil mit vollversiegelnden Belägen darf 10% der gesamten Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- 9.3 Entlang der Ost- und Südgrenze des Geltungsbereiches ist eine mindestens 2m breite freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen (entsprechend der Pflanzliste 2 unter Pkt. 9.1) anzulegen. Die Pflanzdichte muss mindestens 1 Strauch pro m<sup>2</sup> betragen. Diese Hecke kann auf den Punkt 9.1 festgesetzten Anteil von kleinkronigen Bäumen und Sträuchern (10% der Grundstücksfläche) angerechnet werden.
- 9.4 Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

## 10. Lärmschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Anordnung von Kinderzimmern so zu konzipieren, dass zur Belüftung dieser Räume mindestens ein offenes Fenster an der Nordseite (bahnabgewandte Seite) zur Verfügung steht.

Zum Schutz der Freiräume und der Gartenbereiche der südlichen Häuser 11 und 12 wird als aktive Schallschutzmaßnahme eine, zur Bahnseite hin absorbierende Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,00m über OK Gelände festgesetzt. Die OK dieser Lärmschutzwand liegt somit bei 54,97 ü HN. Die Lage und Länge der Lärmschutzwand ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Das Flächengewicht dieser Lärmschutzwand muss mindestens 10kg/m<sup>2</sup> betragen und soll aus einem Holzwerkstoff bestehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden für die Außenbauteile von Wohn- und Schlafzimmer in Abhängigkeit von der Fassadenseite erforderliche Schalldämm – Maße erf. R<sub>w,res</sub> (in dB) der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) entsprechend der nachfolgenden Tabelle festgesetzt, wobei zu berücksichtigen ist, dass beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Lüftung der Schlafräume über schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen ist.

**Zu Punkt 10**

<b>Haus Nr.1 und 2</b>	<b>Relevante Fassade</b>	<b>Schlafräume R' w,res (in dB)</b>	<b>Wohnräume R' w,res (in dB)</b>
	Ost- und Westfassade		
	EG	41	38
	OG	41	40
	DG	43	40
	Südfassade		
	EG	42	39
	OG	43	39
	DG	43	40

<b>Haus Nr.3 und 4</b>	<b>Relevante Fassade</b>	<b>Schlafräume R' w,res (in dB)</b>	<b>Wohnräume R' w,res (in dB)</b>
	Ost- und Westfassade		
	EG	42	38
	OG	42	40
	DG	44	40
	Südfassade		
	EG	43	39
	OG	43	40
	DG	44	41

<b>Haus Nr.5 und 6</b>	<b>Relevante Fassade</b>	<b>Schlafräume R' w,res (in dB)</b>	<b>Wohnräume R' w,res (in dB)</b>
	Ost- und Westfassade		
	EG	43	39
	OG	43	40
	DG	45	42
	Südfassade		
	EG	44	40
	OG	44	42
	DG	45	42

Haus Nr. 7 und 8	Relevante Fassade	Schlafräume R' w,res (in dB)	Wohnräume R' w,res (in dB)
	Ost- und Westfassade		
	EG	44	40
	OG	44	42
	DG	46	43
	Südfassade		
	EG	45	42
	OG	46	42
	DG	46	43

Haus Nr. 9 und 10	Relevante Fassade	Schlafräume R' w,res (in dB)	Wohnräume R' w,res (in dB)
	Ost- und Westfassade		
	EG	46	42
	OG	46	44
	DG	48	45
	Südfassade		
	EG	47	44
	OG	48	45
	DG	49	46

Haus Nr. 11 und 12	Relevante Fassade	Schlafräume R' w,res (in dB)	Wohnräume R' w,res (in dB)
	Ost- und Westfassade		
	EG	51	48
	OG	51	49
	DG	52	50
	Südfassade		
	EG	51	49
	OG	53	50
	DG	54	51