

## **Gemeinde Michendorf**

### **Textliche Festsetzungen zum Bauungsplan 01/2/93 „Heideweg / Flottsteller Straße “**

**in Michendorf, Landkreis Potsdam-Mittelmark**

Stand September 2003

**Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO )****Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss**

Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss (OK) darf die Höhe von 0,5 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Als Geländehöhe gilt die Geländehöhe der dem Grundstück zugewandten Fahrbahnkante der erschließenden Straße in Höhe der Mitte des Baufensters. Fällt das Lot der Baufenstermitte nicht auf die erschließende Fahrbahn, ist die Höhe des dem Baufenster am nächsten gelegenen Punktes der Fahrbahnkante maßgebend.

Der wie vorstehend dargestellte Höhenbezugspunkt ist auch maßgebend für die Bestimmung der in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen.

**Sonstige Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 9, Satz 1 Nr. 1 und Abs. 1 Nr. 1BbgBO)****Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und maximal 60 Grad.

**Immissionsschutz (Festsetzung nach §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die den Lärmquellen der Bahnanlage zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ( $R'_{w, res}$  nach DIN 4109) in der Lärmzone II von 40 dB(A) aufweisen, oder es sind andere geeignete Maßnahmen oder Vorkehrungen (z. B. lärmgeschützte Grundriss- bzw. Fassadengestaltung) mit gleicher Wirkung zu treffen. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen ab Außenlärmpegel 50 dB(A) (nachts) schallgedämmt ausgestattet werden.

**Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe****M 1 Erhalt von Bäumen (Festsetzung nach §9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Die auf den Baugebieten vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

**M 2 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum (Festsetzungen nach §9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Entlang der Flottsteller Straße sind mindestens 32 großkronige Laubbäume (gem. Pflanzliste 1) zu pflanzen. Die Baumstandorte werden nach Ausführungsplanung festgelegt.

Entlang der Planstraßen A, B, C und des Heideweges mindestens 61 mittelkronige Laubbäume (gem. Pflanzliste 1) zu pflanzen. Die Baumstandorte werden nach Ausführungsplanung festgelegt.

Die Größe der Baumscheiben muss mindestens 4 qm betragen. Eine Verdichtung des offenen Bodens durch Kraftfahrzeuge ist durch geeignete Schutzmaßnahmen zu verhindern (Einfriedung, Poller). Alle Bäume sind zu pflegen; abgängige Bäume müssen gleichwertig ersetzt werden.

**M 3 Anpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen  
(Festsetzung nach §9 Nr. (1) Nr. 25a BauGB)**

Je 200 qm nicht überbaubarer Fläche eines Baugrundstücks ist ein Laub- oder Obstbaum (Pflanzliste 1) zu pflanzen und zu erhalten.

Für die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen stehen die Pflanzlisten 1 bis 3 zur Verfügung.

**Maßnahmen zum Schutz von Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung)  
(Festsetzung gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB)**

**M 4** In allen Baugebieten ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

**Hinweis**

**Landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes:**

Voranbau zum Waldumbau in Kiefernmonokultur in Mischwald auf einer Fläche von 1,7 ha im Revier Caputh, Abteilung 7151, Gemarkung Wilhelmshorst, Flur 7, Flurstück 21

## Pflanzlisten

### Pflanzliste 1: Einzelbäume

#### großkronige Laubbäume

(Stammumfang mindestens 18/20 cm)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnussbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche

#### mittelkronige Laubbäume

(Stammumfang mindestens 18/20 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

#### Obstgehölze

(Stammumfang mindestens 12/14 cm)

Malus domestica	Kulturapfel (in alten Sorten)
Prunus cerasus	Sauerkirsche (in alten Sorten)
Prunus domestica	Pflaume (in alten Sorten)
Pyrus communis	Kulturbirne (in alten Sorten)

### Pflanzliste 2: Sträucher/Heister/Kletterpflanzen

Beberis vulgaris	Berberitze
Calluna vulgaris	Gemeines Heidekraut
Clematis paniculata	Oktober-Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus fort.Radicans	Kletterspindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera caprifolia	Jelängerjelleber
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum sub.	Knöterich
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathart.	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes rubra	Johannisbeere
Ribes uva-crispus	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rosa-Hybriden	Kletterrosen
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sarothamus scoparius	Besenginster
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Syringa vulgaris	Flieder
Vitis-Hybriden	Echter Wein

### Pflanzliste 3: Bodendecker

Asarum europaeum	Haselwurz
Fragaria vesca	Waldbeere
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Niederes Johanniskraut
Luzula pilosa	Hainsimse
Vinca minor	Immergrün
Waldsteinia geoides	Waldsteinie