

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2. Längenbeschränkung der Gebäude:  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die Länge der Einzelhäuser 15 m nicht überschreiten. Die Länge von Doppelhaushälften darf 10 m nicht überschreiten.

## MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3. In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Mindestgröße von Baugrundstücken zur Errichtung von Einzelhäusern oder Doppelhaushälften wie folgt festgesetzt:

- im WA 1 mit 700 m<sup>2</sup>
- im WA 2 mit 900 m<sup>2</sup>

4. Die festgesetzten Mindestgrößen für Baugrundstücke gemäß textlicher Festsetzung Nummer 3 gelten nicht für Grundstücke, die schon vor dem 10.12.2007 als Baugrundstücke bestanden.

## STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

---

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### Erlaubnisfeld

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb des gemäß § 7 BbergG erteilten Erlaubnisfeldes Brandenburg-Süd (11-1529).

## HINWEISE

### Baumschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen der „Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen“, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2004.

Demnach sind Bäume in der Gemeinde Michendorf als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt

1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern);
2. mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen, oder als Ersatzpflanzung gemäß 5 Abs. 4 dieser Verordnung gepflanzt wurden.

Entsprechend sollten Fällgenehmigungen - auch in Auslegung des § 12 Abs. 1 des Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) - nur soweit unbedingt notwendig erteilt werden, um eine übermäßige Auslichtung des Baumbestandes zu vermeiden. Es wird angeregt, insbesondere auch in den Vorgartenbereichen möglichst viele Bäume zu erhalten, um die Einfassung der Straßenräume zu gewährleisten.

### Alleen

Alleen sind nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geschützt und dürfen gemäß § 31 BbgNatSchG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.