

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (2) BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 19 sind folgende Nutzungsarten gem. § 4 (2) BauNVO zulässig

1. Wohngebäude

2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Nach § 1 Abs. 6 (1) BauNVO werden folgende Nutzungsarten in den WA 1 bis WA 19 Gebieten ausgeschlossen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme in WA 17, 18 und 19

2. Anlagen für Verwaltungen

3. Gartenbaubetriebe

4. Tankstellen

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind gemäß § 1 Abs. 6 (2) BauNVO allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO

- *Grundflächenzahl GRZ* gem. §§ 17, 19 BauNVO

Es gibt die im Nutzungsbereich angegebene GRZ.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen für Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie deren Zufahrten zu berücksichtigen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO ist nur in den Bauflächen zulässig, für die eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist.

- *Geschossflächenzahl GFZ* gem. §§ 17, 20 BauNVO

Es gilt jeweils die im Nutzungsbereich angegebene GFZ.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln

3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 i. V. m. § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Kinderspielplätze sowie Flächen für sportliche Zwecke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

4. Flächen für Abfallentsorgung gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Sammelstellplätze für Abfallbehälter (Recyclingcontainer) sind nur an den gekennzeichneten Stellen zulässig

**5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

- 5.1. Die Teile des Geltungsbereiches die innerhalb der Flächen, die sich aus den Verbindungen der Punkte A, B, C, D sowie E, F, G, H geben, gehören zum Lärmpegelbereich II, gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989.
 - 5.2. Der Teil des Geltungsbereiches der innerhalb der Fläche, die sich aus den Verbindungen der Punkte C, D, E, F ergibt, gehört zum Lärmpegelbereich III; gemäß DIN 4109.
 - 5.3. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-
schutzgesetzes müssen bestimmte Raumwerte von Gebäuden gegen Außenlärm
durch technische Vorkehrungen geschützt werden. Dazu müssen die Außenbauteile
einschließlich Fenster an der bahnzugewandten Gebäudeseite in Abhängigkeit der
Raumart folgendes bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'w_{res}$) aufweisen
innerhalb des Lärmpegelbereiches II:
30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräume
- innerhalb des Lärmpegelbereiches III:
35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
30 dB für Büroräume
- 5.4. Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches "Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen des Bundesimmissionsschutzgesetzes" sind bei der Errichtung von Gebäuden in die der Bahnlinie bzw. Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite in Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.
 - 5.5. Von den Festsetzungen nach den Punkten 5.3. (für die Zuordnung des Lärmpegelbereiches) sowie 5.4. (Erfordernis der Lüftungseinrichtungen ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von mehr als 50 dB (A)) können Abweichungen zugelassen werden, wenn durch den Bauherren im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann, dass die prognostizierten Immissionspegel durch realisierte Abschirmungen verringert sind.

II. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 89 Brandenburgischer Bauordnung als Ortssatzung i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dächer:

in den Wohngebieten WA 6, 7, 8 und WA 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 sind die Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zu errichten. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

Gebäude der Wohngebiete WA 9 und 10, die von der Planstraße C erschlossen werden, sind nur mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern zulässig. Die Firstrichtung des Daches dieser Gebäude ist parallel zur Straßenführung der Planstraße C auszurichten. Es ist eine Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude

Einfriedungen

In den WA-Gebieten WA 5 bis WA 19 sind Zäune zum Straßenraum bis zu einer Höhe von 1,00 m und in Verbindung mit Hecken und Sträuchern gemäß Artenliste 2 die mindestens die Höhe der Einfriedung haben und auf der Straße abgewandten Seite des Zaunes stehen müssen, zulässig. Massive Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Einfriedungen an nicht öffentlichen Flächen sind als Hecken, Maschendraht oder Lattenzäune und bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Es sind Pflanzen der Pflanzliste 2 dieses Planes zu verwenden. Massive Einfriedungen sind nicht zulässig

Die Standorte für zentrale Abfallwertstoffbehälter sind von mindestens 2 Seiten mit einer mindestens 1,50 m hohen Hecke oder einer massiven Einfriedung von mindestens 1,20 m Höhe einzugrenzen.

Werbeanlagen

In den Gebieten WA 1 bis WA 19 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur im EG und nur bis Höhe Oberkante 1. OG Fußboden anzubringen. Ihre Abmessungen werden wie folgt begrenzt: Höhe nicht über 0,50 m, Länge nicht über 2,00 m. Fahnentransparente dürfen nicht weiter als 0,75 m von der Hauswand abragen und eine Länge von 1,50 m nicht überschreiten.

III. Textliche Festsetzung gemäß § 9 BauGB nach Maßgabe des Grünordnungsplanes

1. Festsetzungen auf öffentlichen und privaten Freiflächen (Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

M 1 Anlage von Grünflächen / öffentliche Grünflächen

Die mit M 1 bezeichneten Flächen sind als öffentliche Grünflächen anzulegen. In den als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen ist die Anlage von Kinderspielplätzen sowie die Herstellung von Anlagen zur Oberflächenentwässerung allgemein zulässig, soweit der Charakter einer Grünfläche erhalten bleibt. Bolzplätze sind nicht zulässig. Diese Grünflächen sind als extensive Grünflächen mit eingestreuten Einzelbäumen (gemäß Artenliste 1, Qualität mindestens 4x verpflanzt, Solitärbaum, Stammumfang mindestens 20 bis 25 cm) anzulegen. Die Krautschicht ist grünlandartig (artenreiche Frischwiese) auszugestalten.

M 2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die mit M 2 bezeichneten Flächen sind als dauerhafte extensive Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen. Innerhalb der Fläche sind auf einem Flächenanteil von 70% Sträucher (pro 1 m² Fläche ein Strauch) zu pflanzen, die restlichen 30% sind als Grünland (artenreiche Frischwiese) auszugestalten. Zusätzlich ist pro 200 m² Fläche ein Baum (gem. Artenliste 1, Qualität: mind. 4x verpflanzt, Solitärbaum, Stammumfang mind. 20 bis 25 cm) zu pflanzen. Bolzplätze sind nicht zulässig. Diese Grünflächen sind dicht anzupflanzen.

Die Flächen zwischen Wallanlagen (siehe M 7) sind als artenreiche Blumenwiese zu gestalten.

M 3 Anlage extensiver Grünflächen: straßen- und wegebegleitendes Grün / öffentliche Grünflächen

Einzelne Freiflächen entlang der Straßen sind als dauerhafte Grünflächen anzulegen.

M 4 Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum

Entlang der Planstraßen sowie der Wohnstraße D sind Bäume (gem. Artenliste 1, Qualität: mind. 4x verpflanzt, Solitärbaum, Stammumfang mind. 20 bis 25 cm) in regelmäßigen Abständen, mindestens aber 5 Stück pro lfd. 100 Meter, zu pflanzen.

M 5 Private Grundstücksflächen: Hausgärten

Je 300 m² nicht überbauter Fläche eines Baugrundstückes ist mindestens ein Baum (gem. Artenliste 1, Qualität: mind. 4x verpflanzt, Solitärbaum, Stammumfang mind. 20 bis 25 cm), zu pflanzen und zu erhalten. Alle über 3 m breiten tür- und fensterlosen Wandflächen (auch von Nebengebäuden) sowie alle Carports sind mit Kletterpflanzen zu beranken und dauerhaft zu erhalten. Zur Berankung von Wandflächen und

Carports stehen Kletterpflanzen zur Auswahl, die in Artenliste 4 aufgelistet sind. Auch in den Hausgärten sind zur Befestigung von Wegen und Stellplätzen Beläge mit geringerem Versiegelungsgrad (siehe M 8) vorzusehen.

An den rückwärtigen Außengrenzen der Baugrundstücke sind die nicht überbauten Flächen des jeweiligen Baugrundstückes in mindestens 5 m Tiefe von der Grenze als extensive Grünflächen zu gestalten. Zulässig ist eine Bepflanzung mit Gehölzen der Artenliste 1, 2 und 4. In diesen Flächen sind weiterhin zulässig die Errichtung von Anlagen zur Oberflächenwasserbeseitigung, soweit sie naturnah gestaltet sind (z. B. Versickerungsmulden). Nicht zulässig in diesen Fällen sind Komposthaufen, Geräteschuppen o. ä.

2. Sonstige Festsetzungen

M 6 Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Rückhaltung von gefassten Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

Anlagen zur Oberflächenwasserwasserbeseitigung wie z. B. Versickerungsmulden sind naturnah (z. B. extensives Grünland) zu gestalten.

M 7 Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB: Flächen für Anlagen zum Immissionsschutz (i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

Die bereits vorhandenen Aufschüttungen (Lärmschutzwälle) sind mit Bäumen, Sträuchern und Stauden zu begrünen.

70% der Flächen sind dicht mit Sträuchern und Stauden abzupflanzen; pro 200 m² Fläche ein Baum (gem. Artenliste 1, Qualität: mind. 4x verpflanzt, Solitärbbaum, Stammmfang mind. 20 bis 25 cm) zu pflanzen. Bolz- und Kinderspielplätze sind nicht zulässig.

M 8 Begrenzung der Bodenversiegelung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

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

3. Textliche Festsetzung (ohne Plandarstellung)

(Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

M 9 Öffentliche Grünfläche

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Bebauungsgrenze zum Wohngebiet WA 5 und Bahnanlage ist mit einem Flächenanteil von 60% als dauerhafte öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern anzulegen. Innerhalb dieser Fläche sind

auf einem Flächenanteil von 30% Sträucher (pro m² Fläche ein Strauch) zu pflanzen, 70% sind als Grünland (artenreiche Frischwiese) auszugestalten. Zusätzlich ist pro 200 m² Fläche ein Baum (gem. Artenliste 1, Qualität: mind. 4x verpflanzt, Solitärbaum, Stammumfang mind. 20 bis 25 cm) zu pflanzen.

Artenliste

Artenliste 1: Einzelbäume

Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnussbaum
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Obstgehölze

(dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang der Sortierung 10/12)

<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel (in alten Sorten)
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche (in alten Sorten)
<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche (in alten Sorten)
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume (in alten Sorten)
<i>Pyrus communis</i>	Kulturbirne (in alten Sorten)

Artenliste 2: Sträucher /Heister

(zweimal verpflanzt; Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch; Heister 150/175 hoch)

<i>Beberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartsiegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn
<i>Vrataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathart.</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes rubra</i>	Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispus</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Sarothamus scoparius</i>	Besenginster
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder

Artenliste 3: Bodendecker

<i>Asarum europaeum</i>	Haselwurz
<i>Asperula odoratum</i>	Waldmeister
<i>Calluna vulgaris</i>	Gemeines Heidekraut
<i>Fragaria</i>	Waldbeere
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hypericum colycinum</i>	Niederes Johanniskraut
<i>Luzula pilosa</i>	Hainsimse
<i>Vinca minor</i>	Immergrün
<i>Waldsteinia geoides</i>	Waldsteinie

Artenliste 4: Rank- und Kletterpflanzen

<i>Clematis paniculata</i>	Oktober-Waldrebe
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Euonymus fort. Radicans</i>	Kletterspindelstrauch
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera caprifolia</i>	Jelängerjelieber
<i>Parthenocissus quenquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum sub.</i>	Knöterich
Rosa-Hybriden	Kletterrosen
Vitis-Hybriden	Echter Wein

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichnung (PlanZVO) vom 18.12.1990)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
innerhalb eines Baugebietes
§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO

WA 1 - WA 19 Allgemeine Wohngebiete

----- Baugrenze

----- Baulinie

○ offene Bauweise

◎ geschlossene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

z.B. 0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 0,6

Geschoßflächenzahl (GFZ)

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse

z.B. I - III

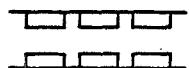
als Höchstmaß

als Mindest- und Höchstmaß

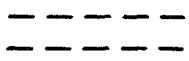
3. Bauweise, überbaubare Grundstücke § 9 (1) Nr. 2 BauGB

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

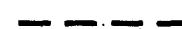


Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Erschließungsträgers



Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit

Planzeichen ohne Normcharakter



Lärmpegelbereichsbegrenzung



Lärmpegel

Zeichenerklärung der Plangrundlage



bestehende Flurgrenze mit Grenzstein

z.B. 673

Flurstücksnummer



bestehendes Wohngebäude



bestehendes Nebengebäude

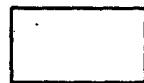


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmisionsschutzgesetzes (Wallanlage)

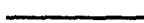
sowie

für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmisionsschutzgesetzes

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



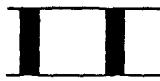
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung
"verkehrsberuhigter Bereich"

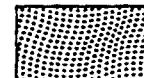


Öffentliche Parkflächen



Bahnanlagen

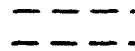
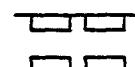
5. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Grünfläche



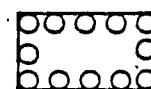
Öffentliche Grünfläche



**8. Umgrenzung
gegen seitl.**
§ 9 (1) Nr.



**6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
und sonstigen Be pflanzungen**
§ 9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern und sonstiger
Be pflanzungen