

# **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 Bundesimmissionsschutzgesetzes 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 Ortssat- zung 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 Kinderspielflächen 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 m<sup>2</sup> Fläche ein Strauch) zu pflanzen, die restlichen 30% sind als Grünland (artenreiche Frischwiese) auszugestalten. Zusätzlich ist pro 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Oberflächenwasserbeseitigung 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 m<sup>2</sup> Fläche ein Baum (gem. Artenliste 1, Qualität: mind. 4x verpflanzt, Solitärbaum, Stammumfang 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 Luftdurchlässigkeit 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 m<sup>2</sup> Fläche ein Strauch) zu pflanzen, 70% sind als Grünland (artenreiche Frischwiese) auszugestalten. Zusätzlich ist pro 200 m<sup>2</sup> Fläche ein Baum (gem. Artenliste 1, Qualität: mind. 4x verpflanzt, Solitärbaum, Stammumfang mind. 20 bis 25 cm) zu pflanzen.

## Artenliste

### Artenliste 1: Einzelbäume

#### Laubbäume

Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Aesculus hypocastanum  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Juglans regia  
Populus tremula  
Prunus avium  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia  
Sorbus torminalis  
Tilia cordata

Feldahorn  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Rosskastanie  
Hänge-Birke  
Hainbuche  
Walnussbaum  
Zitterpappel  
Vogelkirsche  
Trauben-Eiche  
Stiel-Eiche  
Eberesche  
Elsbeere  
Winter-Linde

#### Obstgehölze

(dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang der Sortierung 10/12)

Malus domestica  
Prunus avium  
Prunus cerasus  
Prunus domestica  
Pyrus communis

Kulturapfel (in alten Sorten)  
Vogelkirsche (in alten Sorten)  
Sauerkirsche (in alten Sorten)  
Pflaume (in alten Sorten)  
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)

Beberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartsiegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Vrataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
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	Filzrose
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

## Artenliste 3: Bodendecker

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



#### Artenliste 4: Rank- und Kletterpflanzen

Clematis paniculata

Clematis vitalba

Euonymus fort. Radicans

Hedera helix

Humulus lupulus

Lonicera caprifolia

Parthenocissus quinquifolia

Polygonum sub.

Rosa-Hybriden

Vitis-Hybriden

Oktober-Waldrebe

Gemeine Waldrebe

Kletterspindelstrauch

Gemeiner Efeu

Hopfen

Jelängerjelier

Wilder Wein

Knöterich

Kletterrosen

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

## 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  
als Höchstmaß  
z.B. I – III als Mindest- und Höchstmaß

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücke

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

— · — · — · — · — Baugrenze

— · — · — · — · — Baulinie

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise



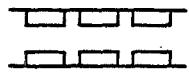
nur Einzelhäuser zulässig



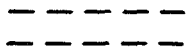
nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig

## 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

## 8. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere An-  
lagen zum Schutz vor schädlichen Umweltein-  
wirkungen im Sinne des Bundesimmissions-  
schutzgesetzes (Wallanlage)

sowie

für Vorkehrungen zum Schutz vor schäd-  
liche Umwelteinwirkungen im Sinne des  
Bundesimmissionsschutzgesetzes

## Planzeichen ohne Normcharakter

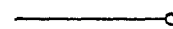


Lärmpegelbereichsbegrenzung



Lärmpegel

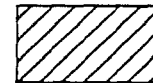
## Zeichenerklärung der Plangrundlage



bestehende Flurgrenze mit Grenzstein

z.B. 673

Flurstücksnummer



bestehendes Wohngebäude



bestehendes Nebengebäude

#### 4. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung  
"verkehrsberuhigter Bereich"



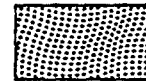
öffentliche Parkflächen



Bahnanlagen

#### 5. Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Grünfläche



öffentliche Grünfläche

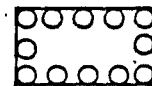


Spielplatz

Zweckbestimmung:

#### 6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

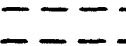
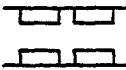
§ 9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen  
von Bäumen und Sträuchern und sonstiger  
Bepflanzungen

#### 7. Mit Geh-

§ 9 (1) Nr.



#### 8. Umgrenz-

gegen sc

§ 9 (1) Nr.

