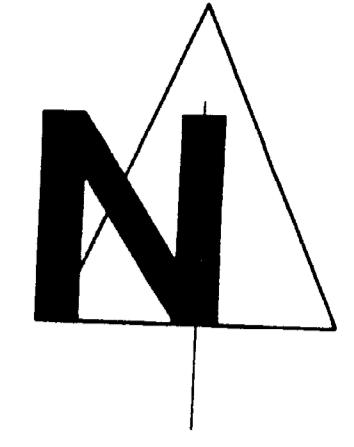


Teil A Planzeichnung



Teil B Textliche Festsetzungen

Aufgrund Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag, insbesondere den § 246a und BauGB-MaßG vom 28. April 1993 i.V.m. der Bauutzungsverordnung (BauVO 1990) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) werden festgesetzt:

1. Planzeichen und Legende:

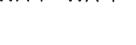


Geltungsbereich des Bebauungsplans,
§ 9(7) BauGB



Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (GFZ), zwischen WA 3 und WA 4, § 16(5) BauVO

1. Art der baulichen Nutzung, § 9(1) Nr.1 BauGB,
i.V. mit § 1 BauVO



WA 1 - WA 4 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauVO

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9(1) Nr.1 BauGB,
i.V. mit § 16 BauVO

z.B. 0,4

Grundflächenzahl GRZ, §§ 17, 19 BauVO.

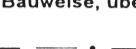
z.B. 0,8

Geschoßflächenzahl GFZ, § 16(2) Nr. 2 und
§ 17 BauVO

z.B. 11

Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl,
§ 16 (2) Nr.3 BauVO

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



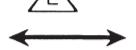
Baugrenze, § 23(3) BauVO



offene Bauweise, § 22(2) BauGB

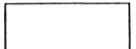


es sind nur Einzelhäuser zulässig, § 22 (2) BauGB

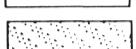


Hauptföhrichtung, § 9 (1) Nr.2 BauGB, Stellung der baulichen Anlagen

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



Öffentliche Verkehrsfläche



Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich"



GAR Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze Garagen und
Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB

5. Grünflächen, § 9(1) Nr.15 BauGB



Private Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung:



Spieleplatz

6. Flächen für das Parken von Fahrzeugen,
§ 9(1) Nr.11 BauGB



Öffentliche Stellplätze

7. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9(1) Nr.25 a BauGB

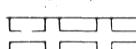


Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9(1) Nr.25 a



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen § 9(1) Nr.25a Planzeichen 13.2.1 (PlanzV)

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 (1) Nr.21 BauGB



bei schmalen Flächen

9. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche
Umweltinwirkungen, § 9(1) Nr.24 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen mit Hohenangabe
über Gelände, aber für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche
Umweltinwirkungen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

10. Hauptversorgungsleitungen, § 9(1) Nr.13 BauGB



oberirdische 154, Freileitung



unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

11. Flächen für die Regenwasserbeseitigung und die Abfallsortung, § 9 (1) Nr. 14
BauGB



Private Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser aus den
öffentlichen Verkehrsflächen



Öffentliche Flächen für das Aufstellen von Container für die Sammlung
von Wertstoffen



Private Sammelstellplätze für Abfallbehälter

Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen die dem Denkmalschutz (Boden Denkmal)
unterliegen

Zeichenerklärung der Plangrundlage



Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

129/1

Flurstücksnr.

O 30 76

Toppunkt mit Hohenangabe in Meter über NN

Baum mit Kronendurchmesser

Begrenzungssteine



Bestehende Gebäude

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

1. Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauVO:
Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauVO
festgesetzt

Folgende Nutzungsarten sind zulässig:

1. Wohngebäude

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

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nach § 1 Abs. 6 BauVO werden folgende Nutzungen nicht Bestandteil des
Bebauungsplanes

aufgenommen, zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. Anlagen für Verwaltungen

3. Gartenbaubetriebe

4. Tankstellen

Die nach § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden
Gewerbebetriebe sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO allgemein zulässig

2. Flächen für Stellplätze und Garagen, § 9 (1) Nr.4 BauGB:
Private Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren
Grundstücksfläche oder in dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Bei Garagen ist bei
Aufstellung senkrecht zur Erschließungsstraße ein Mindestabstand von 5 m zur
Grundstücksgrenze einzuhalten.

In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind mindestens zwei Stellplätze oder
Garagen/Carpots oder eine Kombination von beiden je Wohneinheit auf dem Grundstück
oder im Haus, nachzuweisen.

In den Baugebieten WA 4 ist mindestens 1 Stellplatz oder Garage / Tiefgaragenstellplatz /
Carpot je Wohneinheit nachzuweisen.

Für Einliegerwohnungen ist in allen Baugebieten ein Stellplatz/Garage nachzuweisen.

3. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr.25 a, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen:

Private Grünflächen:

1. In den Grünflächen sind Geh- und Radwege und Leitungen der Ver- und Entsorgung
zulässig. Es sind Flächen für die Versickerung von Regenwasser mit einer Fläche von
mindestens 4.110m² auszuführen. Außerdem dieser Flächen ist ein Geh- und Radweg mit
einer Breite von 4,00 Meter auszuführen. Vor der Verkehrsfläche A und den Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung D, F1-F3, G1-G3 darf Niederschlagswasser eingeleitet
werden.

2. Die im Plan gekennzeichneten privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der
Pflanzliste 1, 2 - 3 zu bepflanzen. Es ist mindestens ein Baum je 200m² Pflanzfläche
zu pflanzen. Bäume müssen bei der Pflanzung mindestens einen Stammdurchmesser von 0,18 m
in 1,00 Höhe haben.

3. Je 400 m² überbaubarer Grundstücksfläche eines Baugrundstückes ist mindestens ein Baum
der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen, jedoch mindestens ein Baum je 200m² Pflanzfläche. Der Stammdurchmesser
zum Zeitpunkt der Pflanzung muß mindestens 0,14 m in 1,00 Höhe betragen. Je 400 m²
überbaubarer Grundstücksfläche eines Baugrundstückes ist mindestens 5 Sträucher der Listen 2 - 4
anzupflanzen. Nadelgehölze sind bis zu 10 % der Stückzahl zulässig. Ein Baum ist an die Grenze zur
öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Eine Ausnahme davon ist möglich, wenn der Abstand
zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche weniger als 5 m beträgt.

4. Garagenwände sind mit Kletter- und Schlingpflanzen der Liste 6 zu bepflanzen. Pro
laufenden Meter Wandlänge ist eine Pflanze zu setzen.

5. Bei öffentlichen Stellplätzen ist je 4 Plätze ein Baum der Liste 1 zu pflanzen. Die
Baumscheibe muß aus mind. 4m² unbefestigter Fläche bestehen. Die Flächen können
sowohl zwischen als auch neben den Stellplätzen angeordnet werden.

6. Die öffentlichen Stellplätze an den gekennzeichneten privaten Grünflächen sind an denen
der Grünfläche zugewandte Seite mit einer Schutzecke bestehend aus Sträuchern gemäß
Pflanzliste 3 zu umpflanzen.

7. Nicht überdachte private und öffentlichen Stellplätze sind mit breifugigem Pflaster oder mit
Rasensteinen herzustellen. Wege innerhalb der öffentlichen Anlagen sind mit
breifugigem Pflaster zu befestigen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Planzeichen 13.2.1, PlanzV)

Für die im Süden des Geltungsbereichs ausgewiesene Fläche sind Bäume und Sträucher der
Pflanzliste 2 und 3 zu verwenden.

Es ist über die gesamte Fläche ein Baum je 76 m² und je ein Strauch je 1 m² zu pflanzen.

Stadtverwaltung Brandenburg
Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

Pflanzliste 1 - Bäume

Feldahorn
Spitzahorn

Acer campestre

Bergahorn

Acer platanoides

Rothkastanie

Acer pseudoplatanus

Heckenahorn

Aesculus hippocastanum

Rotbuche

Carpinus betulus

Esche

Fagus sylvatica

Stieleiche

Fraxinus excelsior

Quercus robur

Quercus ilex

Quercus ilex

Tilia cordata

Winterlinde

Tilia platyphyllos

Sommerlinde

Ulmus glabra

Berg-Ulme

Pflanzliste 2 - Bäume und Sträucher

Feldahorn

Sorbus aucuparia

Eberesche

Sorbus torminalis

Eisbeere