Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet Am Rehhagen / Eichhorstweg“ Brandenburg an der Havel

Stand: 24.07.2018
- Entwurf -

Zeichnerische Festsetzungen (Teil A)

- Art der baulichen Nutzung
  - Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO 2017
- Maß der baulichen Nutzung
  - GRZ 0,3
  - II Vollgeschosse als Höchstmaß
  - OK gemäß TF 4
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - Baugrenzen
  - Punkte ABCDE gemäß TF 9
  - nur Einzel- und Doppelhaus zulässig
  - nur offene Bauweise zulässig
- Verkehrsflächen
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich, Fußweg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Zweckbestimmung der Verkehrsflächen

<u>Darstellungen ohne Normcharakter:</u>

- Vermaßung in Meter
- Vergrößerte Wiederholung der Flurstücknummern
- Vergrößerte Wiederholung der Straßennamen

<u>Darstellungen Kartengrundlage:</u>

- Vermesserplan vom 15.12.2017, ergänzt um Inhalte aus dem ALKIS vom 09.10.2017
  - Flurgrenze mit Flurnummer
  - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
  - vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
  - Baum/ Gehölz
  - Höhenangabe in NHN

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Art der baulichen Nutzung

TF 1 Zulässige Nutzungen im festgesetzten reinen Wohngebiet (WR)

(1) Im reinen Wohngebiet ist die folgende Nutzung allgemein zulässig:

- Wohngebäude.

(2) Im reinen Wohngebiet können die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und 3 BauNVO 2017; § 1 Abs. 5 BauNVO 2017)

II. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

TF 2 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Im reinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO 2017)

TF 3 Anrechnung der Erschließungsanlagen auf die GRZ

Die festgesetzte Grundflächenzahl gilt nicht für Erschließungsanlagen (insbesondere Wege), die nicht Bestandteil der Baugrundstücke sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO 2017)

TF 4 Höhe baulicher Anlagen

(1) Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) darf ein Höchstmaß von 9,5 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird.

(2) Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) kann ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 2017)

TF 5 Abstandsflächen

Die in § 6 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vorgeschriebenen Abstandsflächen von Gebäuden dürfen nicht unterschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 6 BbgBO)

III. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

TF 6 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Im reinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte allgemein zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO 2017)

IV. Örtliche Bauvorschriften

TF 7 Außenwandmaterial

(1) Die Außenwände von Gebäuden sind als Putz- oder Klinkerfassaden oder einer Kombination aus beiden Baumaterialien auszuführen. Andere Materialien, wie Holz oder Metall, dürfen nur in untergeordnetem Umfang verwendet werden.

(2) Aneinander grenzende Doppelhaushälften sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten und mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

TF 8 Dachform

Im festgesetzten reinen Wohngebiet sind ausschließlich folgende Dachformen zulässig: Flachdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach und gegeneinander versetzte Pultdächer. Satz 1 gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

TF 9 Anordnung der Garagen und überdachten Stellplätze sowie der Nebenanlagen auf den Baugrundstücken

(1) Garagen und ganz oder teilweise überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen, Müllboxen sowie Zugängen und Zufahrten zu den Grundstücken – sind erst ab einem Mindestabstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

(2) Im Teilgebiet WR 1 des festgesetzten reinen Wohngebiets sind westlich der Linie zwischen den Punkten ABCDE Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und weitere bauliche Anlagen unzulässig. Satz 1 gilt nicht für Einfriedungen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO 2017)

TF 10 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind entlang der Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird.

(2) Die Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 641/1, Flur 91 in der Gemarkung Brandenburg müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m aufweisen, um eine Durchwegung für Kleinsäuger und Kriechtiere zu gewährleisten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

V. Grünordnerische Festsetzungen

TF 11 Versickerung von Regenwasser, Vermeidung von Vollversiegelung

(1) Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig oder in Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken zu versickern.

(2) Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich anfallende Niederschlagswasser muss in straßenbegleitenden Mulden versickert werden.

(3) Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

TF 12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer, mittel- bis großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum und mindestens fünf Sträucher zu pflanzen. Für die Bepflanzungen gemäß Satz 1 sind die Arten und Qualitäten der Pflanzliste zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Pflanzliste

Bäume (Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, Mindestumfang der Sortierung gemessen in 1,30 m Höhe: 10-12 cm)	
lateinischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche

Ulmus minor	Feldulme
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstgehölze (Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Mindestumfang der Sortierung gemessen in 1,30 m Höhe: 10-12 cm)	
lateinischer Name	deutscher Name
Malus domestica	Kulturapfel
Prunus avium	Vogel-/Süßkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Kulturbirne
Sträucher (mind. 2x verpflanzt, Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/100 cm, 100/150 cm hoch, 3 bis 5 Triebe; Heister 150/175 cm hoch; autochtones (gebietsheimisches/gebietseigenes) Pflanzmaterial)	
lateinischer Name	deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmale

Im östlichen Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1(1), 2 (1)-(2) registriert:

BD Nr. 4147 Gräberfeld der römischen Kaiserzeit und Siedlung der Urgeschichte.

Hinweise ohne Normcharakter

Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über

Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Hinweis 2: Bodendenkmale

Im östlichen Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist das Bodendenkmal Nr. 4147 registriert. Da die Ausdehnung des Bodendenkmals nicht bekannt ist, sind Bauvorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans denkmalrechtlich erlaubnispflichtig (§§9, 19 und 20 BbgDSchG) und Bodeneingriffe bei der Denkmalschutzbehörde anzumelden sowie nur unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde auszuführen (§ 8 und § 14 BbgDSchG). Auf die Bestimmungen des BbgDSchG wird hingewiesen.

Hinweis 3: Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.