

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 26.10.2004

1. Allgemein geltende Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

- Die baufeldweise festgesetzten Nutzungsziffern setzen mit ihren Angaben zum Nutzungsmaß (GRZ; GFZ) das Nutzungsmaß im entsprechenden Baufeld fest. Die maßgebende Bezugsgröße ist die Fläche des Baufeldes.
- Wird ein Teilungsantrag (gem. § 169 BauGB) gestellt, so bezieht sich die GRZ bzw. GFZ nicht auf das geteilte Grundstück. Erheblich ist vielmehr, dass die Summe aller anrechenbaren Flächen die Zulässigkeit im Gesamtbaufeld nicht übersteigt. Eine Teilung ist somit auch dann zulässig, wenn rechnerisch, auf das zu teilende Grundstück bezogen, das Nutzungsmaß des Baufeldes überschritten wäre.

1.2 Garagen und Carports

- Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Wärmeversorgung

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelfeuerstätten unzulässig. Für die Baufelder besteht aus ökologischen Gründen ein Anschluss- und Benutzungszwang an das bestehende Fernwärmenetz. Ausnahmsweise kann 1 Kamin je Wohneinheit zugelassen werden, wenn dieser Kamin eine zusätzliche Feuerstätte ist, die nur zur Beheizung eines Aufenthaltsraumes je Wohneinheit dient und die Feuerstätte ausschließlich mit Holz befeuert wird.

2. Ergänzende Festsetzungen für einzelne Baufelder

Baufeld 34.1

Zulässige Traufhöhe:

- Die Traufhöhe der Gebäudeteile an der Baulinie C - D darf max. 11,20 m über 62,35 m über NN (Kreuzungspunkt Hauptstraße – Lindenstraße) betragen.
- An der Baulinie C - D muss das 4. Geschoss mindestens 2 m hinter die Baulinie zurücktreten.
- Im Baufeld wird ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der E.DIS festgesetzt. Es verläuft im direkten Anschluss zum öffentlichen Straßenraum in einer Breite von 1 m zur Ulmenstraße.

Baufeld 35.1

Zulässige Traufhöhe:

- Die Traufhöhe der Gebäudeteile an der Baulinie C - D darf max. 11,20 m über 62,85 m über NN (Kreuzungspunkt Hauptstraße – Auf der Höhe) betragen.
- An der Baulinie C - D muss das 4. Geschoss mindestens 2 m hinter die Baulinie zurücktreten.

3. Grünordnerische Festsetzungen

- Bei Längsaufstellung von Kfz auf privaten Stellplatzanlagen und öffentlichen Parkplätzen sind diese im Abstand von 2 Stellplätzen durch Pflanzung von einem Baum gemäß Pflanzliste zu gliedern. Die Baumscheiben von einer Mindestgröße von 10 m² sind mit Pflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind nicht auf die ansonsten für die einzelnen Baufelder/Grundstücke geforderten Ausgleichsmaßnahmen anrechenbar. § 9 (1) 25 a BauGB
- Bei Senkrechtaufstellung von Kfz auf privaten Stellplatzanlagen und öffentlichen Parkplätzen sind diese durch eine Baumscheibe von mindestens 10 m² je 4 Stellplätzen zu gliedern. Die Baumscheiben sind jeweils mit einem Baum sowie Pflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind nicht auf die ansonsten für die einzelnen Baufelder / Grundstücke geforderten Ausgleichsmaßnahmen anrechenbar. § 9 (1) 25 a BauGB
- Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie Kletterpflanzen müssen sich aus den folgenden Arten zusammensetzen.

Pflanzliste		Spezifikation		Art		Spezifikation	
Acer campestre	Feldahorn	II.	(H)	Populus tremula	Espe, Zitterpappel	I.	
Acer platanoides	Spitzahorn	I.		Prunus avium	Vogelkirsche	II.	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	I.		Prunus avium 'Plena'	Gefüllt blühende Vogelkirsche	II.	(S)
Actinidia	Strahlengriffel		(K)	Prunus padus	Traubenkirsche	III.	
Aesculus camea	Rotblühende Kastanie	I.	(S)	Prunus spinosa	Schlehe		
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	I.	(S)	Prunus ssp	Kirsche / Pflaume	III.	
Akebia quinata	Akebie		(K)	Pyrus ssp.	Birne	III.	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	II.		Quercus petraea	Traubeneiche	I.	
Betula pendula	Sandbirke	II.		Quercus robur	Stieleiche	I.	
Campsis radicans	Trompetenblume		(K)	Quercus robur 'Fastigata'	Säuleiche	I.	(S)
Carpinus betulus	Heinbuche	I.	(H)	Rhamnus frangula	Faulbaum		
Carpinus betulus 'Fastigata'	Säulenhainbuche	I.	(S)	Rosa canina	Hundsrose		
Clematis sub.	Waldrebe		(K)	Rosa Hybriden	Kletterrosen		(K)
Comus alba	Weißer Hartriegel			Rosa nitida	Glanzrose		(B)
Comus mas	Kornelkirsche			Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere		
Comus sanguinea	Roter Hartriegel			Salix alba	Silberweide	I.	
Corylus avellana	Haselnuß			Salix alba 'Tristis'	Trauerweide	I.	
Corylus colona	Baumhasel	II.	(S)	Salix aurita	Ohrweide		
Crataegus monogyna	Enggriffeliger Weißdorn	III.	(H)	Salix caprea	Salweide		
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen			Salix cinerea	Grünweide		
Euonymus fortunei 'Radicans'	Kletterspindelstrauch		(K)	Salix lanata	Wollweide		
Fagus sylvatica	Buche	I.	(H)	Salix purpurea	Purpurweide		
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	I.		Salix purpurea 'Nana'	Kugelweide		
Hedera sub.	Efeu		(K)	Salix repens	Kriechweide		
Hippophae rhamnoides	Sanddorn			Salix rosmarinifolia	Lavendelweide		
Humulus lupulus	Hopfen		(K)	Salix viminalis	Korbweide		
Ligustrum vulgare	Liguster		(H)	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Lonicera sub.	Geißblatt		(K)	Sorbus aria	Mehlbeere	II.	(S)
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche			Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	III.	
Malus ssp.	Apfel	III.		Sorbus tominalis	Elsbeere	II.	
Malus sylvestris	Wildapfel	II.		Symphoricarpos chenaultii	'Hancock'		(B)
Parthenocissus sub.	Wilder Wein		(K)	Tilia cordata	Winterlinde	I.	
Pinus sylvestris	Föhre			Tilia platyphyllos	Sommerlinde	I.	
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane	I.		Tilia tomentosa	Silberlinde	I.	
Polygonum sub.	Knöterich		(K)	Ulmus glabra	Bergulme	I.	
Populus alba	Silberpappel	I.		Ulmus minor	Feldulme	I.	
Populus canadensis	Holzpappel	I.		Ulmus resistia	Ulme	I.	
Populus nigra	Schwarzpappel	I.		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		
Populus nigra 'italica'	Säulenpappel	I.		Vitis Hybriden	Echter Wein		(K)
				Wisteria sinensis	Glycine		(K)
Spezifikation							
II.	Ordnung						
(B)	nur als Straßenbegleitgrün zulässige Pflanzen			(S)	nur als Straßenbäume zulässige Pflanzen		
(K)	Kletterpflanzen			(H)	für geschnittene Hecken geeignete Pflanzen		

4. Gestalterische Festsetzungen

- Zulässig sind die Dachformen: Satteldach, asymmetrisches Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, abgewalmtes Satteldach, Walmdach 20° - 45°, Flachdach nur für untergeordnete Verbinderenlemente, Gauben sind zulässig.
- Dacheindeckung: Bei geneigten Dächern Harddach mit Ziegeleindeckung. Ausnahmsweise ist eine Eindeckung mit Dachsteinen zulässig.
- Bei deren Überbauung sind Einfahrten und Durchfahrten in den Blockinnenbereich so auszuführen, dass deren lichte Höhe 3,5 m und deren Breite 5,5 m nicht unterschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

5. Hinweise

- Stellplatzanlagen** - § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO i.V. mit § 43 BbgBO
 - Für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück oder innerhalb des Baufeldes nachzuweisen.
 - Für Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sind pro Wohneinheit 1 Stellplatz innerhalb des Baufeldes oder einer zugeordneten Fläche in zumutbarer Entfernung nachzuweisen.
 - Für den gewerblichen Bereich gilt die Brandenburgische Bauordnung (§ 43) mit ihren Ausführungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung. Ergeben sich in der Summe Teile eines Stellplatzes, so ist auf ganze Stellplätze auf- (0,5 Stellplätze und mehr) oder (unter 0,5 Stellplätze) abzurunden.
 - Die innerhalb der Baufelder dargestellten Stellplatzflächen zeigen Vorrangstandorte. Notwendige Stellplätze sind, unter Berücksichtigung etwaiger Einzelfestsetzungen zum Baufeld, auch auf weiteren Flächen innerhalb des Baufeldes zulässig.
- Empfangsanlagen** - § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind elektrische Empfangsanlagen (Parabolspiegel, Antennen etc.) unzulässig.
- Abfallentsorgung**
 - Für anfallenden Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfall besteht auf der Grundlage der gültigen Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Märkisch – Oderland ein Anschluss – und Benutzungszwang an die Abfallentsorgung des Landkreises.
- Bodendenkmal**
 - Im Bebauungsplangebiet sind Bodendenkmale möglich. Deshalb sind alle Erdarbeiten (auch für Ver- und Entsorgungsleitungen) 2 Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege schriftlich anzuzeigen.
- Regenentwässerung** - § 9 (1) 16 BauGB
 - Die Versickerung des Regenwassers auf privaten und öffentlichen Flächen wird im Grünordnungsplan berechnet und dargestellt. Die dort aufgeführten Forderungen sind zu erfüllen.

1. Entwicklungsziele

Für das Bebauungsplangebiet gelten Entwicklungsziele, die insbesondere Festlegungen zur Befestigung der Stellplätze, zur Errichtung von Garagen, Carports, und Nebenanlagen, zur Einhausung von Müllbehältern, zu Gartenhäusern und Geräteschuppen, zu Einfriedungen und zu Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten beinhalten. Diese Entwicklungsziele sind unbedingt zu beachten. Vorhaben oben genannter Art sind nach BauGB §§ 165 – 169 genehmigungspflichtig.

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 20.03.2006

1. Ergänzende Festsetzungen für einzelne Baufelder

Baufeld 34.1

- Das Baufeld 34.1 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Innerhalb der Grenzen von D' - A - B - C' ist eine Bebauung in offener Bauweise bis zu 2 Geschossen als Höchstmaß zulässig.
- Innerhalb der Grenzen von D - D' - C' - C ist eine Bebauung in geschlossener Bauweise bis zu 4 Geschossen als Höchstmaß zulässig.

Baufeld 35.1

- Das Baufeld 35.1 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Zulässige Traufhöhe:
 - Innerhalb der Grenzen von D' - A - B - C' ist eine Bebauung in offener Bauweise bis zu 2 Geschossen als Höchstmaß zulässig.
 - Innerhalb der Grenzen von D - D' - C' - C ist eine Bebauung in geschlossener Bauweise bis zu 4 Geschossen als Höchstmaß zulässig.