1.1. Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind entsprechend den Maßgaben des BauGB in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach BauGB § 9 (1) 14

Im Plangebiet ist das Regenwasser gemäß 39 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und §7 Abs. 3, Nr.4 BbgNSchG auf den Grundstücken zu versickern. Überschüssige Regenwassermengen werden auf den Grundstücken innerhalb von Sickerschächten oder Rigolen versickert oder in Sammelgruben aufgefangen und als Brauchwasser verwendet.

Private Grünflächen nach BauGB § 9 (1) 15

Alle nicht bebauten, durch die notwendigen Erschließungswege versiegelten oder befestigten Flächen werden als Freiflächen festgesetzt. Diese sind von Versiegelung freizuhalten.

Für die Baum- und Strauchpflanzungen werden ausschließlich einheimische orts- und standortgerechte Gehölze verwendet.

Die Grünflächen werden spätestens zwei Jahre nach Beendigung der Baumaßnahmen fertiggestellt. Die Pflege der Grünflächen erfolgt durch den/die Flächeneigentümer.

Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses nach BauGB § 9 (1) 16

Versiegelungen sind weitgehend zu vermeiden. Der Anteil vollversiegelter Flächen wird durch die Verwendung wasserdurchlässige Beläge auf den Erschließungsstraßen und dem Reitweg, wie breitfugig verlegte Rasenfugenpflaster und wassergebundene Wegedecke reduziert. Bei unvermeidlicher Versiegelung ist das abzuleitende Oberflächenwasser dem Grundwasserkörper durch Versickerung direkt auf dem Grundstück zuzuführen bzw. aufzufangen und als Gießwasser zu nutzen. Eine schnelle Versickerung von Niederschlagswasser in den Bodenkörper ist durch eine hohe Durchgrünung vor Ort zu dämpfen. Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist nur die Verwendung organischer Düngemittel im Plangebiet zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach BauGB § 9 (1) 20

Mit Grund und Boden ist ein sparsamer Umgang anzustreben, Versiegelungen sind nur im unbedingt notwendigen Maß vorzunehmen. Bodenmassen sind in einzelnen Schichten abzutragen und nach Möglichkeit im Plangebiet wiederzuverwenden.

Als Abgrenzung des Wohngebietes gegenüber der Umgebung wird ein zweireihiger Grünstreifen entlang des Feldweges angelegt. Dieser wird mit einheimischen ortsund standortgerechten Sträuchern bepflanzt.

Zur Abgrenzung der geplanten Grundstücke untereinander werden ein- und zweireihige Hecken- und Strauchpflanzungen angelegt und mit einheimischen ortsund standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Einfriedungen in Form von Zäunen sind mit Hecken zu bepflanzen. Sockelbauwerke sind unzulässig.

Die an das Bebauungsplangebiet angrenzende, nach §31 BbgNatSchG geschützte Eichenallee ist vor Beeinträchtigungen durch die Bau- und Erschließungsmaßnahmen unbedingt zu bewahren. Dementsprechend werden die notwendigen Wurzelschutzmaßnahmen nach DIN 18920 vorgenommen, desweiteren die Detailplanung der Zufahrten und Leitungstrassen im Zuge der Ausführungsplanung mit Fachleuten abgestimmt um weitergehende Schutzmaßnahmen festzulegen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach BauGB § 9 (1) 25a

Strauchpflanzungen

Das Wohngebiet wird durch einen zweireihigen Gründstreifen von der Umgebung abgegrenzt. Zur Abgrenzung der geplanten Grundstücke untereinander werden ein- und zweireihige Hecken- und Strauchpflanzungen angelegt. Für Pflanzgebote im Grünstreifen werden nur einheimische orts- und standortgerechte

Straucharten gemäß nachstehenden Pflanzenlisten verwendet. Es werden insgesamt 1290 Sträucher gepflanzt.

Sträucher Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
 Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera periclymenum	Wald-Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
 Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Buschrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
 Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
 Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Sollten aus gestalterischen Gründen zusätzlich weitere Arten, als in den Pflanzlisten vorhanden, einschließlich Koniferen, gepflanzt werden, dann ist ihr Anteil auf 10% der Gesamtmenge der Pflanzen zu begrenzen. Die Pflanzen sind nicht als Kompensationsmaßnahme anzurechnen. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, daß sich ein Mindestmaß an naturnahen einheimischen Vegetationsstrukturen entwickeln kann. Sollen Ziersträucher verwendet werden, werden insbesondere folgende Arten empfohlen:

jeweits 1 Stück pro m2

Botanischer Name	Deutscher Name
Buddleja davidii	Sommerflieder
Chaenomeles japonica	Japanische Zierquitte
Deutzia gracilis	Zierliche Deutzie
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
 Magnolia stellata	Stern-Magnolie
Philadelphus coronarius	Gemeiner Pfeifenstrauch
Potentilla fruticosa	Strauch-Fingerkraut
Pyracantha coccinea	Europäischer Feuerdorn
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder

Obstbäume

Pflanzabstand

Für Pflanzungen im Plangebiet werden nur einheimische orts- und standortgerechte Obstbäume gemäß der nachstehenden Pflanzenlisten verwendet.

Auf den geplanten Grundstücken werden 24 (je zwei pro Grundstück) Obstbäume gepflanzt. Im freibleibenden Bereich werden zwei Obstbaumreihen mit insgesamt 38 Bäume angelegt.

Deutscher Name	Botanischer Name	Sorte
Apfel	Malus domestica	'Alkmene
		'Boskop
		'Elstar
	Malus sylvestris	'Jonathan
Birne	Pyrus communis	'Clapps Liebling'
J	, yrus sommunis	Gute Luise'
		Williams Christ
Pflaume	Prunus domestica	
i ildullie	Truitus domesticu	'Hauszwetsche'
		'Ontariopflaume' 'Stanley'
		Starlley
Sauerkirsche	Prunus cerasus	'Kassins Frühe'
		'Schattenmorelle'
Süßkirsche	Prunus avium	'Große schwarze Knorpel'
		'Ludwigs Frühe'
		'Morellenfeuer'
Pflanzqualität.	jeweils Hochstomm	

TEIL B - TEXT

Teil B I - Text

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

1. Größe: Das Grundstück in der Gemeinde Münchehofe, Gemarkung Münchehofe, Flur 1, Flurstück 1 und 2 hat eine Gesamtfläche von

18.912 m2. Die Bebauung und Erschließung erfolgt jedoch nur straßenbegleitend an der Dorfstraße auf 10.278m2. Diese Fläche wird in 12 Einzelgrundstücke

mit 660 m2 bis 882 m2 parzelliert.

Das Grundstück liegt am westlichen Rand der Gemeinde Münchehofe. 2. Lage:

Es wird im Westen durch einen Feldweg, im Süden und im Osten durch die Dorfstraße und im Norden durch das Flurstück 3 begrenzt.

3. Erschließung: Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über 2 Erschließungsstraßen,

die an der Süd- und Ostseite des Grundstückes parallel zur Dorfstraße angeordnet werden. Jede dieser beiden Straßen erhält eine Anbindung an die Dorfstraße. Es ist zu prüfen, ob die Überfahrten zum Schutz des Wurzelraumes als

tragende Platte ausgeführt werden kann. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde sind für die Alleebäume zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vorzusehen.

Das Befahren des Wurzelraumes ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Die detaillierte Straßenplanung und die Anbindung an die Kreisstraße 6424 sind vor Baubeginn mit dem zuständigen Straßenverkehrsamt und der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei der Planung der Anbindung sind die erforderlichen Sichtdreiecke einzuhalten und die Schleppkurven entsprechend auszubilden. Auf dem Grundstück wird gleichfalls parallel zur Dorfstraße ein Reitweg angelegt.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen werden die Erschließungsstraßen mit den Übergängen zur öffentlichen Verkehrsfläche überführt. Die medientechnische Erschließung erfolgt für jedes Einzelgrundstück seperat.

Die Erschließung des Grundstücks während der Bauphase erfolgt vor Fertigstellung der Erschließungsstraße nicht über die Kreisstraße.

4. Bebauung:

Die Bebauung erfolgt straßenbegleitend entsprechend der ortsüblichen Baustruktur. Die Gebäude können traufständig wie auch giebelständig zur Straße

In den ausgemessenen 12 Baufeldern kann jeweils 1 Einfamilienhaus errichtet Die Gebäude sind eingeschossig, mit einer Einliegerwohnung und erhalten

ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45°.

Die Traufhöhe liegt zwischen 2.80m und 4.30m.

5. Erscheinungsbild:

Die Gebäude erhalten eine helle Putzfassade oder Klinkerfassade. Die Dächer werden mit Dachziegel eingedeckt. Dachgauben und Dachfenster sind zulässig.

6. Stellplätze:

PKW-Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten (BbgBO §52,WBbgBO52 Tab.). Es können 2 Stellplätze angeordnet werden. Die Stellplätze können als Carport oder Garage ausgeführt werden.

Je Wohneinheit WE bis 100m2 Nutzfläche nach DIN 277 ist ein

7. Wärmeversorgung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas und Heizöl als Brennstoff zugelassen.

8. Abfallsatzung:

Anschluß- und Benutzerzwang. Der Abfall wird gemäß KrW-AbfG vom 27.09.94 erfaßt und entsorat.

Entsprechend Abfallsatzung besteht für das Planungsgebiet

9. Wasser/Abwasser:

Der Schutz der Grundwasserrecourcen ist zu gewährleisten. Eine dauergesicherte Abwassersammlung und -ableitung ist durch den Anschluß an das vorhandene Kanalisationssystem zu sichern.

Im Bereich der Alleebäume sind die Rohrgräben in Handschachtung auszuführen. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

10. Bodendenkmal:

Im Plangebiet ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit Bodendenkmalen zu rechnen.

Eine vorläufige Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde eingeholt.

Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist bei der Denkmalschutzbehörde

zu beantragen. Der Termin zu Beginn der Erdarbeiten ist 2 Wochen vorher dem Brandenburgischen Landesdenkmalamt, Abt. Bodendenkmalpflege zu melden. Sollten archäologische Dokumentationen erforderlich werden so ist gemäß BbgDSchG. §12, §15, §19 und §20 zu verfahren.

11. Altlasten:

Es besteht kein Altlastenverdacht.

Ergeben sich im Verlauf der Realisierung neue Erkenntnisse, ist das Umweltamt zu informieren. Für das Planungsgebiet ist eine Freigabe durch den Munitionsbergungs-

dienst erforderlich.

12. Grünordnungsplan:

Durch den Antragsteller wird ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Laubbäume

Für die Nachpflanzung der lückigen Allee zwischen nördlichem Ortsausgang und B1/5 sowie weiteren Straßenbäumen werden insgesamt 66 Bäume zur Verfügung gestellt.

Bei der Pflanzung sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und einzubeziehen. Die Gehölzart ist einheitlich zu wählen. Werden die Bäume straßenbegleitend gepflanzt, dann in einem Pflanzstreifen von ca. 1,50 m Breite. Dort erfolgt die Ansaat von

Die Bäume haben zur äußeren Fahrbahnkante einen Abstand von 3 m. Die genauen Baumstandorte werden im Durchführungsvertrag zwischen Investor und Gemeinde nachgewiesen und dort in einem Planausschnitt beigefügt.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia x europaea	Holländische Linde
Ulmus laevis	Flatterulme
	Acer campestre Acer platanoides Betula pendula Quercus petraea Quercus robur Tilia cordata Tilia x europaea

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach BauGB § 9 (1) 25b

Die Pflanzangebote müssen bis 2 Jahre nach Beendigung der Baumaßnahmen durchgeführt sein.

Die Fertigstellungspflege erfolgt nach DIN 18916. Die Entwicklungspflege nach DIN 18919 wird während eines Zeitraumes von 36 Monaten durchgeführt.

Mit dem Auftragnehmer der Gehölzpflanzungen ist eine Anwachsgarantie von 36 Monaten zu vereinbaren. Abgestorbene Pflanzen sind innerhalb von sechs Monaten zu ersetzen.

Die Baumpflege auf den Grünflächen ist durch den Flächeneigentümer bzw. Abschluß von Pflegeverträgen mit dem Flächeneigentümer sicherzustellen.

Für die angrenzende, nach §31 BbgNatSchG geschütze Eichenallee werden die notwendigen Wurzelschutzmaßnahmen nach DIN 18920 vorgenommen.

Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist mit Ausnahme der Behandlung der Eichen gegen Eichensplint-Käfer nicht zulässig.

1.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ist die Errichtung von Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung und 2 PKW Stellplätzen als Carport oder Garage zulässig. Ein Carport bzw. ein Stellplatz ist dem Baufeld zugeordnet.

Die vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0.16 sowie die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0.17 dürfen nicht überschritten werden.

Befestigung von Stellflächen

2 PKW-Stellplatze pro Grundstück sind als Carport oder Garage zulässig.

Befestigung von Mischverkehrflächen

Die Erschließungsstraßen sind mit Rasenfugenpflaster mit breiter Fuge Die Pflasterung wird im Kiesbett verlegt. Die Verwendung von Hochborden ist nicht zulässig.

Befestigung des Reitweges

Die im Plangebiet befindlichen Reitwege werden als wassergebundene Wegedecke befestigt.

TEIL C - VERMÖGENSRECHTLICHE ASPEKTE

Das Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Münchehofe, Flur 1, Flurstück 1 und 2 ist laut Grundbuch von Münchhofe Blatt 178, Frau Sigrid Helmreich

Benutztes Kartenmaterial

1. Der große Bauatlas, Berlin und Brandenburg 14. Auflage 94/95, RV Reise- und Verkehrsverlag GmbH Seite 229. Maßstab 1: 20.000

2. Amtlicher Lageplan, M 1: 500, (Gesch.B-Nr.: 99099), vom 02.12.1999,

erstellt durch: Vermessungsbüro Werner Höhne Friedrichshagener Straße 1-4 15566 Schöneiche