TEIL- B/ TEXT

TEIL B I

FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgelegt:

Grundstück:

Das Plangebiet im Landkreis Märkisch- Oderland, Gemeinde Münchehofe in der Gemarkung Münchehofe Flur 1, Flurstücke 649 bis 659 umfasst eine Gesamtfläche von 7.672 m². Die Fläche wird in 10 Baugrundstücke mit 593 bis 760 m² und eine Erschließungsstraße einschließlich Wendehammer mit einer Größe von ca. 1.233 m² parzelliert.

Erschließung:

Die Erschließungsstraße mündet dort in den Giebelweg, wo der vorhandene Straßenverlauf nach Norden abbiegt. (sämtliche medientechnischen Ver- und Entsorgungstrassen folgen dem Straßenverlauf). Bauart, Zuordnung und Gestaltung der Anliegerstraße ist im

Durchführungsvertrag mit der Gemeinde geregelt und festgelegt.

- Art und Maß der baulichen Nutzung:
 - Art der Nutzung: Reines Wohngebiet (WR)
 - zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,2
 - zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4
 - Zahl der Geschosse (inclusive Dachgeschoss)

Die Grundflächenzahl für die Baugrundstücke ist unter Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO berechnet.

max.II

Die Zahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt,

wobei das oberste Vollgeschoss nur im Dach mit Drempel (Drempel-Höhe: max. 1,30 m) zulässig ist.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

Generell ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben. Gestattet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Einliegerwohnungen sind zulässig. Es sind Baufelder mit Baugrenzen festgesetzt.

Gestalterische Vorgaben:

Dächer:

- Flachdächer sind für Wohngebäude nicht zulässig. - der niedrigste Wert der zulässigen Dachneigung
- beträgt 30° - der höchste Wert der zulässigen Dachneigung
 - beträgt 50°

 keine Einschränkungen Fassaden:

Einfriedungen: - Es sind Einfriedungen in der Höhe von max. 1,70 m, geschlossene Einfriedungen in der Höhe von max.

1,50 m zugelassen.

Stellplätze:

Je Baugrundstück sind eine Garage und ein überdachter Stellplatz innerhalb der Baufelder sowie ein nicht überdachter Stellplatz zulässig.



Erdbewegungen/Aufschüttungen/Baumaterialien

Die Aufschüttung des Geländes erfolgt im östlichen Bereich des Plangebietes maximal bis auf 46,60 ü. DHHN im Bereich der Baufelder unter Berücksichtigung der Höhenlagen der angrenzenden Grundstücke und der Sicherung und dem Wiedereinbau des Mutterbodens.



Ver- und Entsorgung

Die Leitungen der Ver- und Entsorgungsanlagen werden gebündelt über die Anliegerstraße geführt und an die Versorgungsnetze über den Giebelweg angebunden. ZU diesem Zweck werden Leitungsrechte in der Anliegerstraße festgesetzt. Elektroenergie

Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung

Telekommunikation

Von den Versorgungsträgern benötigte Nebenanlagen können auf dem Plangebiet im Bereich der Grünstreifen errichtet werden.

Wasserversorgung: Anschluss aller Baugrundstücke an das Trinkwassernetz, zwei Unterflurhydranten sind im Bereich der Erschließungsstraße (innerhalb der Begegnungsfläche und innerhalb des Wendehammers) zu installieren.

Abwasserentsorgung: Anschluss aller Baugrundstücke an das vorhandene Kanalisationssystem.

Regenentwässerung: Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser wird jeweils auf dem Grundstück versickert.

Abfallentsorgung: Die Erfassung und Entsorgung des Hausmülls der einzelnen Baugrundstücke erfolgt entsprechen der Abfallsatzung des Landkreises Märkisch- Oderland und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Es besteht Anschluss- und Benutzerzwang.

Bodendenkmale

Alle Erdeingriffe, auch für neue Ver- und Entsorgungsleitungen, sind Unteren Denkmalschutzbehörde (Bodendenkmalpflege) und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Werden Rettungsgrabungen notwendig, die die Kapazitäten des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum überschreiten, hat der Vorhabenträger die Dokumentation sicherzustellen die Kosten der Dokumentation zu tragen. Funde sind ablieferungspflichtig.

Altlasten

Es besteht kein Altlastenverdacht. Sollten bei der Realisierung Kontaminationen festgestellt werden, ist das Umweltamt umgehend zu informieren. Belastungen durch Kampfmittel sind nicht bekannt. Es ist keine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die diesbezügliche Stellungnahme des staatlichen Munitionsbergungsdienstes zum Plangebiet wurde eingeholt.

TEIL B II- TEXT

GÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Bestand: 1.

Der vorhandene Bewuchs mit zum Teil sehr alten Obstbäumen unterliegt der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg (BaumSchVO) und ist zu erhalten.

Die vorhandene, in der Mitte des Grundstücks von West nach Ost verlaufende, 4 m breite Erschließungsstraße des ehemaligen Campingplatzes mit Wendeschleife ist samt Unterbau zurück zu

Eingriffsbeschreibung



Parzellierung des Plangebietes in 10 Baugrundstücke und einer Anliegerstraße, Bebauurg mit Einzel- und Doppelhäusern. Flurstücksteile der Flurstücke 656,657, 658 und 659 werden auf einer Fläche von 1.600 m² mit Bodenmaterial aus dem Plangebiet (Auskofferung Straßenunterbau) bei vorherigem Abtrag und anschließendem Wiederandecken des Mutterbodens aufgeschüttet.

Ausgleichsmaßnahmen/Festsetzungen für Neupflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches 3.1



Bauparzellen: Auf jedem Baugrundstück sind 3 Obstbäume und 70 Heckenpflanzen (Laubgehölze) neu zu pflanzen.

Gesamt: 30 Obstbäume 700 Heckenpflanzen



Bei allen Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Pflanzquote von 85% mit Pflanzen aus der Pflanzliste geeigneter einheimischer Baum- und Straucharten zu gewährleisten.

3.2

Baumarten		Straucharten	
Naß/reich		Naß/reich	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Salbe fragilis	Bruch-Weide	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
		Salix cinerea	Graue Weide
Naß/arm		Salix myrsinifolia	Schwarz-Weide
Betula pubescens	Moor-Birke	Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Salix repens	Kriechweide
mao dyrvodino	Comeme Nerei	Salix triandra	Mandel-Weide
eucht-frisch/reich		Salix viminalis	Korbweide
Acer campestre	Feld-Ahorn		Gewöhnlicher Schneeball
Acer platanoides	Spitz-Ahom	Viburnum opulus	Gewoninicher Schneeban
Acer pseudoplatanus	A STATE OF THE STA	l laß/arm	
	Berg-Ahom Gemeine Hainbuche	Salix aurita	Oh - Maida
Carpinus betulus		and the second s	Ohr-Weide
Fagus sytvatica	Rotbuche	Salix cinerea	Graue Weide
raxinus excelsior	Gemeine Esche	Salix repens	Kriechweide
Malnus domestica	Kultur-Apfel -		
Prunus avium	Süß-Kirsche	Feucht-frisch/reich	
Prunus domestica	Pflaume *	Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	Corylus avellana	Haselnuß
Pyrus communis	Kultur-Birne	Crataegus laevigata agg.	Zweigriffliger Weißdorn
Quercus robur	Stiel-Eiche	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Salix alba	Silber-Weide	Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Salix x rubens	Hohe Weide	Hedera helix	Gemeiner Efeu
Tilia cordata	Winter-Unde	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Jlmus glabra	Berg-Ulme	Prunus avium	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsc
Jlmus laevis	Flatter-Ulme	Frunus domestica	Pflaume *
Jlmus minor	Feld-Ulme	Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
	r old Gillie	Rhamnus frangula	Faulbaum, Pulverholz
eucht-frisch/arm		Rhamnus catharticus	
Betula pendula	Sand-Birke	Ribes rubrum	Purgier-Kreuzdom
	Moor-Birke		Rote Johannisbeere
Betula pubescens		Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Fagus sylvatica	Rotbuche	Rosa cannina agg.	Hunds-Rose
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rubus caesius	Kratzbeere
Malus sylvestris	Kultur-Apfel,	Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Populus tremula	Zitter-Pappel	Rubus idaeus	Echte Himbeere
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche	Salix caprea	Salweide
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Pyrus communis	Kultur-Birne *	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche		
		Feucht-frisch/arm	
Frockenireich		Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Betula pendula	Sand-Birke	Lonicera pericylmenum	Wald-Geißblatt
agus sylvatica	Rotbuche	Frunus domestica	Pflaume
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Prunus spinosa	Schlehe
Populus tremula	Zitter-Pappei	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche	Fhamnus frangula	Faulbaum, Pulverholz
Prunus domestica	Pflaume *	Rubus caesius	Kratzbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche		
Sorbus torminalis	Eisbeere	Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Supra coming	FISHERIE	Trookon/mish	
Frankan/arm		Trocken/reich	Principal Control
rocken/arm	0	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Betula pendula	Sand-Birke	Frunus spinosa	Schlehe
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Fosa canina agg.	Hunds-Rose
		Rosa corymbifera	Heckenrose
		Rosa rubiginosa	Wein-Rose
		Rosa tomentosa	Filz-Rose
		Rubus caesius	Kratzbeere
	The state of the s	Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
		Rubusidaeus	Echte Himbeere
		Salix caprea	Salweide
		Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
* Arten, die vermutlich nicht einheimisch sind, aber		Rhamnus catharticus	
	zpflanzungen, insbesondere	T STATITUS CATITALICUS	Pugier-Kreuzdorn
•		Trockenlarm	
als Nahrungsangebot für Vögel geeignet sind.		Genista tinctoria	Fänhan Ciarta
			Färber-Ginster
		Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
		Rosa corymbifera	Hecken-Rose
		Rosa tomentosa	Filz-Rose
			Resenginster

Sarothamnus scoparius

Besenginster