

## Textliche Festsetzungen zur 11. Bebauungsplanänderung

### 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, sofern in den textlichen Festsetzungen zu den Baufeldern keine andere Festlegung getroffen wurde.
- 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.

### 2. Ergänzende Festsetzungen für einzelne Baufelder

#### Baufeld 35.2

- Das Baufeld 35.2 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Für das gesamte Baufeld wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Auf dem Baufeld müssen bis zu einer Tiefe von 15 m 3 Vollgeschosse errichtet werden.
- Die Gebäudefassade entlang der Straße Am Grünzug darf bis zu 50% der Fassadenlänge bis zu 2m von der Baulinie zurücktreten.
- Ausgeschlossen ist eine Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

### Grünordnerische Festsetzungen

- Bei Längsaufstellung von Kfz auf privaten Stellplatzanlagen sind diese im Abstand von 2 Stellplätzen durch Pflanzung von einem Baum gemäß Pflanzliste in einem 10 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe zu gliedern.
- Bei Senkrechtaufstellung von Kfz auf privaten Stellplatzanlagen sind diese durch eine Baumscheibe von mindestens 10 m<sup>2</sup> je 4 Stellplätzen zu gliedern. Die Baumscheiben sind jeweils mit einem Baum sowie Pflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen.
- Die zu pflanzenden Bäume müssen sich aus den folgenden Arten zusammensetzen.



### Pflanzliste

Pflanzliste		Art		Spezifikation
Acer campestre	Feldahorn	Pyrus ssp.	Birne	
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus petraea	Traubeneiche	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche	
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie	Quercus robur 'Fastigata'	Säuleiche	
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Rhamnus frangula	Faulbaum	
Alnus glutinosa	Schwarzlerche	Salix alba	Silberweide	
Betula pendula	Sandbirke	Salix alba 'Tristis'	Trauerweide	
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix aurita	Ohrweide	
Carpinus betulus 'Fastigata'	Säulenhainbuche	Salix caprea	Salweide	
Corylus avellana	Haselnuß	Salix cinerea	Grauweide	
Corylus colurna	Baumhasel	Salix lanata	Wollweide	
Fagus sylvatica	Buche	Salix purpurea	Purpurweide	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Salix purpurea 'Nana'	Kugelweide	
Malus ssp.	Apfel	Salix repens	Kriechweide	
Malus sylvestris	Wildapfel	Salix rosmarinifolia	Lavendelweide	
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane	Salix viminalis	Korbweide	
Populus alba	Silberpappel	Sorbus aria	Mehlbeere	
Populus canadensis	Holzpappel	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	
Populus nigra	Schwarzpappel	Sorbus torminalis	Elsbeere	
Populus nigra 'Italica'	Säulenpappel	Symphoricarpos chenaultii	'Hancock'	
Populus tremula	Espe, Zitterpappel	Tilia cordata	Winterlinde	
Prunus avium	Vogelkirsche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Prunus avium 'Plena'	Gefüllt blühende Vogelkirsche	Tilia tomentosa	Silberlinde	
Prunus padus	Traubenkirsche	Ulmus glabra	Bergulme	
Prunus ssp	Kirsche / Pflaume	Ulmus minor	Feldulme	
		Ulmus resist	Ulme	

### Gestalterische Festsetzungen

- Zulässig sind die Dachformen: Satteldach, asymmetrisches Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, abgewalmtes Satteldach, Walmdach 20° - 45°, Flachdach nur für untergeordnete Verbindungselemente, Gauen sind zulässig.
- Dacheindeckung: Bei geneigten Dächern Hartdach mit Ziegeleindeckung. Ausnahmsweise ist eine Eindeckung mit Dachsteinen zulässig.

### 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. In der Summe ist ein rechnerisch halber Stellplatz als ganzer zu behandeln.
  - Bei überwiegender Nutzung durch Senioren oder Menschen mit Betreuungsbedarf reduziert sich die Stellplatzanzahl auf 1 Stellplatz je 5 Wohnungen.
  - 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 Vorzugsstandorte. 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.
- 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. Bei Vorhaben oben genannter Art ist die Genehmigung durch die Gemeinde einzuholen. Vorhaben oben genannter Art sind nach Bau GB §§ 165 - 169 genehmigungspflichtig.
- Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind Bodendenkmale möglich. Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde mindestens 2 Wochen vor Baubeginn bekanntzugeben. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale gefunden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metalsachen, Münzen, Knochen u. ä.), sind die Denkmalfachbehörde und die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Bodendenkmale sind bis eine Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Funde sind abgabepflichtig. (§ 11 BbgDSchG)

Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, die Kapazitäten der Denkmalfachbehörde / Denkmalschutzbehörde übersteigen, sind die Kosten dafür im Rahmen des zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen. (§7 Abs.3 und 4 BbgDSchG)
- Abwasserentsorgung**

Die vorhandenen Anlagen dürfen nicht überbaut werden. Die Zugänglichkeit des Pumpenwerks von der Straße ist zu gewährleisten.
- Regenwasserentsorgung**

Die Versickerung des Regenwassers auf privaten und öffentlichen Flächen wird im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan vom 6.12.2004 berechnet und dargestellt. Die dort aufgeführten Forderungen sind zu erfüllen.