

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1.1 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im WA § 4 BauNVO
WA 1 bis WA 12: Ausnahmeweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 10 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen im WA (§ 10 Abs. 2 Pkt. 4 BauNVO)
WA 5/6: Für den Bereich WA 5/6 wird die Höchstgrenze der Firsthöhe (FH) auf +8,80 m über der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.3.1 WA1: ab...Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO; es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Gebäudelänge der Einzelhäuser darf 11,0 m nicht überschreiten.
- 1.3.2 WA1 bis WA9: ab...Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäudelänge der Einzelhäuser darf 11,0 m, die der Doppelhäuser darf 22,0 m nicht überschreiten.
- 1.3.3 WA10 bis WA11: ab...Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude sind mit Einhaltung seitlicher Grenzabstände zu errichten. Die Gebäudelänge darf 33,0 m nicht überschreiten.

- 1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
Im WA 1a, WA 1 und WA 10 ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Zwei in sich abgeschlossene Wohnungen je Wohngebäude sind ausnahmeweise zulässig.

- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen im WA (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Erdgeschossfußbodenhöhen in den Wohngebieten dürfen nachfolgende Höhen nicht überschreiten:

| | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| WA1a: +44,20 m ü. D+NN02 | WA5/6: +40,80 m ü. D+NN02 |
| WA1: +44,20 m ü. D+NN02 | WA7: +40,50 m ü. D+NN02 |
| WA3: +43,80 m ü. D+NN02 | WA8: +43,60 m ü. D+NN02 |
| WA3: +41,75 m ü. D+NN02 | WA9: +43,70 m ü. D+NN02 |
| WA4: +42,90 m ü. D+NN02 | WA10: +43,40 m ü. D+NN02 |
| WA10: +42,90 m ü. D+NN02 | WA11: +43,40 m ü. D+NN02 |
| WA10: +42,90 m ü. D+NN02 | |

- 1.6 Flächen für Garagen im WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Der Abstand zwischen Garagen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung muß mindestens 3,00 m betragen; ausgenommen hiervon ist WA 4 und WA 5/6.

- 1.7 Anschluß von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- 1.7.1 Entlang der an das Plangebiet grenzenden Fußstraße und Potsdamer Straße ist die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 1.7.2 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiet WA 10 sind entlang der Potsdamer Straße Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge im Anschluß an Straßenverkehrsflächen nicht zulässig.

1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.8.1 Öffentliche Grünflächen
- 1.8.1.1 G 1 Östliche Grünfläche
Auf der mit G1 gekennzeichneten Grünfläche ist eine 2.910 qm große Parkanlage anzulegen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten. In die öffentliche Grünfläche ist ein Kinderspielfeld zu integrieren. Entlang der Grenze zur Tankstelle ist eine Sicht- und Lärmschutzpflanzung von 5m Breite aufzubauen. Mindestens 30% der Fläche (870 qm, einschließl. Sicht- und Lärmschutzpflanzung) sind mit einer Strauchpflanzung der Pflanzliste 2 zu bepflanzen (Sträucher u. Halster, 60-100cm).
- 1.8.1.2 G 2+3 Mittige Grünfläche
Auf den mit G2 + G3 gekennzeichneten Bereichen ist eine 2.568 qm große Grünfläche vorzusehen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Das bestehende Bodenrelief ist gemäß den ausgewiesenen Höhenbezugspunkten und Höhenlinien der Grünfläche beizubehalten. Der Kiefernwaldcharakter darf nicht verändert werden. Der der Grünfläche zugewandte Seitenbereich der Fläche mit Zweckbestimmung Fußweg ist mit Stauden und Strüchern (Sträucher u. Halster, 60-100cm) der Pflanzliste 2 auf 1,0 m Breite zu unterpflanzen. Je qm Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch anzupflanzen.
- 1.8.1.3 G 4 Südwestliche Grünfläche
Auf der mit G4 gekennzeichneten 188 qm großen Fläche sind die Bäume zu erhalten und mit 2 Bäumen zu ergänzen. Die Bäume sind mit Stauden und Strüchern (Sträucher u. Halster, 60-100cm) der Pflanzliste 2 zu unterpflanzen.
- 1.8.1.4 G 5 Nordwestliche Grünfläche
Die Bäume auf der mit G5 gekennzeichneten 330 qm großen Fläche sind zu erhalten. Der Kiefernforstcharakter ist zu erhalten.

- 1.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 (1) Nr.20 BauGB
Stellplätze und Zufahrten, sowie öffentliche Rad- und Fußwege sind nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

- 1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstige Bepflanzung (§9 (1) Abs. 25a BauGB)

- 1.10.1 Pflanzen von Bäumen im privaten Bereich
Im allgemeinen Wohngebiet 1-11 sind pro angefangene 100 qm überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbäum (Stammumfang 18-20cm) oder zwei Obstbäume (Stammumfang 12-14cm) der Pflanzliste 1 zu pflanzen (mind. 70 Bäume).
- 1.10.2 Anlage von Strauchflächen im privaten Bereich
Im allgemeinen Wohngebiet 1-11 sind pro 3 qm überbaubarer Grundstücksfläche 1 qm Sträucher zu pflanzen (mindestens 2-300 qm) 2 350 qm². Verwendung finden die in Pflanzliste 2 aufgeführten Gehölze. (Mindestqualität: Sträucher u. Halster, 60-100cm).
- 1.10.3 Begrünung privater Stellplätze
Für jeweils 3 senkrecht oder schräg zur Fahrbahn angeordnete oberirdische Stellplätze bzw. nach 2 oberirdischen Längsparkplätzen ist ein Laubbäum (Stammumfang 20-25cm) in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen (mind. 8 Bäume). Die Mindestfläche der Baumscheibe beträgt 12 qm.
- 1.10.4 Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen
Entlang der Fußstraße und der bar-/(Plat)zstraße sind Laubbäume (Stammumfang 20-25cm) der Pflanzliste 1 zu pflanzen (mind. 20 Bäume). Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind beidseitig straßenbegleitende Grünstreifen herzustellen, welche mit mindestens 500 qm bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen sind.
- 1.10.5 Begrünung öffentlicher Stellplätze
Für jeweils 3 senkrecht oder schräg zur Fahrbahn angeordnete oberirdische Stellplätze bzw. nach 2 oberirdischen Längsparkplätzen ist ein Laubbäum (Stammumfang 20-25cm) in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen (mind. 4 Bäume). Die Mindestfläche der Baumscheibe beträgt 12 qm, für Bäume an Längsparkplätzen 6 qm. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

- 1.10.6 Lärm- und Sichtschutzpflanzung
Um Beeinträchtigungen (Lärm, Staub, Abgase, störende Gerüche) zu vermeiden, ist die Tankstelle mit einem mindestens 5 m breiten Gehölzstreifen zu umgrünen.
Aufbau: Pro angefangene 100 qm Pflanzfläche ist ein Laubbäum (Stammumfang 20-25cm) vorzusehen.
Je angefangene 2 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Verwendung finden die in Pflanzliste 2 aufgeführten Gehölze (Mindestqualität: Sträucher u. Halster, 60-100cm).
Die Pflanzung ist gestuft vorzunehmen; Pflanzarten mit dichtem Laub sind zu bevorzugen.

- 1.10.7 Fassadenbegrünung
In dem allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 100 qm überbaubare Grundstücksfläche 20 qm Außenwände von Gebäuden sowie Außenwände von Garagen und Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO mit rankenden, kletternden oder schlingenden Gehölzen zu begrünen.

- 1.11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen §9 (1) Nr.25b BauGB
Die in den öffentlichen Grünflächen G1 bis G5 vorhandenen Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind gemäß Pflanzliste 1 zu ergänzen.
- 1.12 Flächen mit Verkehrungen zum Schutz vor Gerüchen (Lärmwirkungsbereich §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Lärmwirkungen des Straßenverkehrs auf der Potsdamer Straße sind für angeführte Teilgebiete folgende Schalldämm - Maße R 'w'res einzuhalten:
WA 10 und WA 11
Der Potsdamer Straße zugewandte Gebäudeselle und flankierende Gebäudeselle : 45 dB
Der Potsdamer Straße abgewandte Gebäudeselle : 40 dB
Die gemäß DIN 4109 nachzuweisenden passiven Schallschutzmaßnahmen haben den nach DIN 18005 ermittelten u.g. Schalldämm-Maßen Rechnung zu tragen.
Maßnahmen mit gleicher Wirkung können entsprechend der aktuellen schallschutzrechtlichen Erfordernisse im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.
- 1.13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung der Planstraße im Toleranzbereich von +/- 50 cm, bezogen auf die dargestellten Höhenbezugspunkte, zulässig.
- 1.14 Andere gesetzliche Vorschriften (§9 Abs. 6 BauGB)
Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II B

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungsregeln)

- 2.1 Dachneigungen
In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA11 ist die minimale Dachneigung der Hauptdächer auf 30 Grad festgesetzt.
- 2.2 Einfriedungen
Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dürfen eine Höhe von 1,2 m bezogen auf die nächstgelegenen Höhenbezugspunkte nicht überschreiten.
- 2.3 Knieflöcke
WA1 bis WA11: In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA11 sind Knieflöcke im Dachgeschoß zulässig.

3. Hinweise

- 3.1 Pflanzliste
Die Pflanzlisten setzen sich überwiegend aus heimischen, standortgerechten Bäumen, Gehölzen und Strüchern zusammen. Grundlage für die Auswahl ist vor allem die "vorläufige Liste geeigneter, einheimischer Baum- u. Straucharten für Hecken u. Flurgebümpflanzungen" für das Land Brandenburg. Ergänzend dazu wurden Pflanzen aus der Liste der empfohlenen heimischen Gehölze für Berlin hinzugefügt.

Pflanzenauswahl:

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| 3.1.1 Bäume: | |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Aesculus hippocastanum | Bußkastanie |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Corylus avellana | HeiB-Buche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Ulmus glabra | Berg-Ulm |
| Ulmus laevis | Flatter-Ulm |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus domestica | Pflaume |
| Pyrus communis | Kultur-Birne |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus auc. | Eibara Eberesche |
| Sorbus intermedia "Breweri" | Schwedische Eberesche |
| Salix alba | Silberweide |
| Crategeus monogyna | Weißdorn |
| Crategeus laevigata | Rotdorn |
| Milus sylvestris | Witlo-Afel |

3.1.2 Sträucher und Stauden in den privaten Gärten und Grünanlagen:

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| Amelanchier lamarckii | Kupfer-Felsenbirne |
| Amelanchier laevis | Hängende Felsenbirne |
| Cornus mas | Nerpenkirsche |
| Cornus sanguinea | Blutheertrappel |
| Corylus avellana | Hazelstrauch |
| Crategeus laevigata agg. | Zweiggrifflicher Weißdorn |
| Crategeus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pflaumenhütchen |
| Genista tinctoria | Färber-Ginster |
| Juniperus communis | Gemeiner Wacholder |
| Kolkwitzia amabilis | Kolkwitzie |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Salix caprea | Schweide |
| Sorotamus scoparius | Besenginster |
| Syringa vulgaris | Gemeiner Flieder |
| Ribes nigrum | Schwarze Johannisbeere |
| Ribes rubrum | Rote Johannisbeere |
| Ribes uva-ursi | Stachelbeere |
| Rhamnus cathartica | Purpurer Kreuzdorn |
| Rosa canina agg. | Hunde-Rose |
| Rosa caryophylla | Hagebutte |
| Rosa rubiginosa | Wald-Rose |
| Rosa rugosa | Kartoffel-Rose |
| Rosa laevigata | Feld-Rose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Rubus coccineus | Krotzbeere |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |
| Bodendecker: | |
| Dryopteris filix-mas | Mumfarn |
| Vincetoxicum | Immergrün |
| Hypericum polygalinum | Immergrünes Johanniskraut |
| Geranium spec. | Storchschnabel |
| Euonymus fortunei | Spindelstrauch |
| Hedera helix | Efeu |
| Lonicera pileata | Heckenkirsche |
| Rosa multiflora | Vielfarbige Rose |
| Rubus fruticosus | Wilde Himbeere |
| Kletterpflanzen: | |
| Aristolochia macrophy. | Pfeifenwinde |
| Clematis vitalba | Weißrabe |
| Hedera helix | Efeu |
| Hesulus lupulus | Hopfen |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |
| Jasminum nudiflorum | Winterjasmin |
| Lonicera xylosteum | Waldkriecher |
| Parthenocissus quinquefolia | Fünfbliedriger Weib |
| Parthenocissus tricuspidata | Dreibliedriger Weib |
| "Wittichii" | |

3.2 Baumschutz

Während der Baumaßnahmen sind die vorhandenen Bäume der öffentlichen Grünflächen gem. DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen.

3.3 Bodendenkmale

- 3.3.1 Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdbefestigungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonzerkerben, Metallgegenstände, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde (Tel. 03371/808-3807) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel. 033702/713-20/21) anzuzeigen (§ 19 Absatz 1 und 2 BgDGSchG).
- 3.3.2 Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungstätten sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Absatz 3 BgDGSchG).
- 3.3.3 Bodenfunde sind überlieferungspflichtig (§ 19 Absatz 3 und 4 sowie § 20