



Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Innerhalb der WA-Gebiete sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb der WA-Gebiete sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- e) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- f) Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

1.2 Festsetzung nach § 48 Abs. 1 BbgBO

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßflächen sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, die den Anforderungen gemäß § 48 Abs. 1 BbgBO entsprechen, einschließlich der Treppenträume sowie Bade-, Wasch- und Aborträume, Nebenräume und Flure einschließlich deren Umfassungswände mitzurechnen.



1.3 Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den hinteren Baugrenzen und den nach § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Flächen M1 und A1 dürfen nicht mit Garagen und Stellplätzen überbaut werden.

1.4 Untergliederung nach Lärmschutzzonen

WA 1: Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind auf der lärmzugewandten Gebäudeseite zur L 795 wie auch seitlich davon Lärmschutzmaßnahmen zu treffen:

- Außenwände R'w > 35 dB
- Dachhaut über ausgebaute Aufenthaltsräume (Fensterflächenanteil < 20 %) R'w > 30 dB
- Fenster der Schallschutzklasse 2 (Fensterflächenanteil < 40 %) R'w > 25 dB

WA 2: Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind auf der lärmzugewandten Gebäudeseite zur L 795 wie auch seitlich davon Lärmschutzmaßnahmen zu treffen:

- Außenwände R'w > 40 dB
- Dachhaut über ausgebaute Aufenthaltsräume (Fensterflächenanteil < 20 %) R'w > 35 dB
- Fenster der Schallschutzklasse 2 (Fensterflächenanteil < 40 %) R'w > 30 dB

2. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

2.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Anpflanzungen von Bäumen (Straßenbegleitgrün)

In einem Abstand von 2,5 m bis 4,0 m ab Straßenbegrenzungslinie ist je angefangene 600 m² Baugrundstücksfläche ein Baum der Pflanzliste 1 (STU 14/16) zu pflanzen.

M1 - Pflanzmaßnahmen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf der Fläche M1 sind pro 100 m² Grundstücksfläche 5 Sträucher der Pflanzliste 2 anzupflanzen.

A1 - Anlage einer geschlossenen Hecke auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf der Fläche A1 ist entlang der östlichen Pflanzungsgrenze eine freiwachsende Hecke in einer Tiefe von 2,0 m anzulegen. Dazu sind Sträucher der Pflanzliste 3 zweireihig versetzt im Abstand von 2,0 m zu pflanzen.

2.2 Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 25 a BauGB

A2 - Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsinseln

Auf der Fläche A2 sind jeweils zwei großkronige Bäume (Linde, Ahorn) und ein mittelkroniger Baum (Hainbuche) als Hochstämme mit einem Stammumfang 18/20 zu pflanzen.

G1 - Öffentliche Grünfläche

Auf der Fläche G1 sind pro 200 m² Fläche 1 Laubbaum oder 10 Sträucher der Pflanzliste 4 zu pflanzen.

G2 - Spielplatz

Der Spielplatz ist mit einer einreihigen Hecke der Pflanzliste 4 einzugrünen und als Parkraum zu gestalten.

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

Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Die PKW-Stellflächen auf den Grundstücksflächen sind mit Pflastersteinen mit einem Fugenabstand von mindestens 0,5 cm ohne Fugenversiegelung oder Rasengittersteinen zu verlegen.

Begrünung von Stellplätzen

Je vier zusammenliegender Stellplätze ist ein Baum der Art "Schwedische Mehlbeere" mit einem Stammumfang 14/16 zu pflanzen.

3. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 9 BauGB

Die Fläche des Plangebietes liegt insgesamt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Ludwigsfelde (Trinkwasserschutzzone III).

4. Außerkraftsetzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Artenlisten für Pflanzungen

Pflanzliste 1 (Straßenbegleitgrün)

Bäume	
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Hochst., 3xv., m. B. 14 - 16
Betula pendula (Sandbirke)	Hochst., 3xv., m. B. 14 - 16
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)	Hochst., 3xv., m. B. 14 - 16
Pyrus calleryana Chanticleer (Chin. Wildbirne)	Hochst., 3xv., m. B. 14 - 16
Crataegus laevigata Paulii (Rötdorn)	Hochst., 3xv., m. B. 14 - 16
Crataegus prunifolia (Pflaumen-Dorn)	Hochst., 3xv., m. B. 14 - 16

Pflanzliste 2 (Pufferzone Fläche M 1)

Sträucher	
Ameanchier lamarckii (Felsenbirne)	2xv., o. B., 60 - 100
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	2xv., o. B., 60 - 100
Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)	2xv., o. B., 60 - 100
Philadelphus coronarius (Gem. Pfeifenstrauch)	2xv., o. B., 60 - 100
Prunus spinosa (Schlehe)	2xv., o. B., 60 - 100
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	2xv., o. B., 60 - 100
Rosa canina (Hunds-Rose)	2xv., o. B., 40 - 60
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	2xv., o. B., 40 - 60
Crataegus monogyna (Weißdorn)	2xv., o. B., 60 - 100
Corylus avellana (Gem. Hasel)	2xv., o. B., 60 - 100

Pflanzliste 3 (Heckenbepflanzung Fläche A 1)

Sträucher	
Ligustrum vulgare (Liguster)	2xv., o. B., 60 - 100
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	2xv., o. B., 60 - 100
Philadelphus coronarius (Gem. Pfeifenstrauch)	2xv., o. B., 60 - 100
Prunus spinosa (Schlehe)	2xv., o. B., 60 - 100
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	2xv., o. B., 60 - 100
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	2xv., o. B., 40 - 60
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	2xv., o. B., 60 - 100

Pflanzliste 4 (Bepflanzung öffentlicher Grünflächen)

Sträucher/Heister	
Rosa canina (Hunds-Rose)	2xv., o. B., 40 - 60
Rosa rugosa (Kartoffelrose)	2xv., o. B., 40 - 60
Rubus fruticosus (Brombeere)	2xv., o. B., 40 - 60
Prunus spinosa (Schlehe)	2xv., o. B., 40 - 60
Berberis vulgaris (Berberitze)	2xv., o. B., 40 - 60
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)	2xv., o. B., 40 - 60
Acer campestre (Feldahorn)	2xv., o. B., 80 - 100
Ulmus minor (Feldulme)	2xv., o. B., 80 - 100
Crataegus monogyna (Weißdorn)	2xv., o. B., 60 - 100
Carpinus betulus (Hainbuche)	2xv., o. B., 60 - 100

Bäume	
Tilia cordata (Winterlinde)	Hochst., m.B. 14 - 16
Quercus robur (Stieleiche)	Hochst., m.B. 14 - 16
Betula pendula (Sandbirke)	Hochst., m.B. 12 - 14
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Hochst., m.B. 14 - 16