

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

2. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der maximal zulässigen Traufhöhe und Firsthöhe durch aufgehende Wände, Dachflächen und Dachaufbauten um bis zu 0,5 m zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB sowie § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

3. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind in einem Abstand von weniger als 6,0 m zur südöstlichen und zur nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs unzulässig. In einem Abstand von 50 m zur nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ausnahmsweise in einem Abstand von weniger als 6,0 m zur nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs zulässig, wenn ein Abstand zu den vorhandenen Bäumen eingehalten wird, der mindestens dem Kronenbereich der Bäume entspricht.

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. Im allgemeinen Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf bei Einzelhäusern 20 m und bei Doppelhaushälften 10 m nicht überschreiten.

Gestaltungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

5. Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² sind mit Dachneigungen von mindestens 25 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen. Dies gilt nicht für Garagen und überdachte Stellplätze.
6. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 25 Grad sind mit roten oder mit anthrazitfarbenen Ziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Dies gilt nicht für Dachflächen mit einer Fläche von weniger als 10 m².

Pflanz- und Erhaltungsbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

7. Die Fläche zum Anpflanzen ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Baum der Qualität HST mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sowie sechs Sträucher in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzenlisten 1, 2 und 3 zu verwenden, darunter je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. Ordnung der Pflanzenliste 1.
8. Auf den Baugrundstücken ist zusätzlich je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum der Qualität HST mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 zu verwenden.
9. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Bei Abgang von Sträuchern ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Bei Abgang von Bäumen ist Ersatz der gleichen Baumart der Qualität HST mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Ausnahmsweise kann je Baugrundstück eine Zufahrt von maximal 4,0 m Breite zugelassen werden, wenn ein Abstand zu den vorhandenen Bäumen eingehalten wird, der mindestens dem Kronenbereich der Bäume entspricht.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

10. Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind 7 Bäume der Qualität HST mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sowie 50 Sträucher in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen. Es sind mindestens vier verschiedene Arten der Pflanzenlisten 1, 2 und 3 zu verwenden, darunter mindestens 2 Bäume der Pflanzenliste 1.
11. Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensive Wiese anzulegen; darin ist ein Einzelbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Hinweis

Bodendenkmale

Aufgrund der naturräumlichen Lage ist mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalen zu rechnen, deren Schutz durch das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) geregelt ist.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, Nr. 39)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509).

Pflanzenliste 1

Hochwüchsige Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

Pflanzenliste 3

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix purpurea	Purpurweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 2

Sonstige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn und andere lokale Formen
Malus silvestris	Wildapfel
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Kulturbirne
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball