

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

2. Die für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
3. Abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Geschoss zulässig, wenn dieses gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses allseitig zurückgesetzt ist (Staffelgeschoss) oder wenn dieses im Dachraum untergebracht ist und höchstens über zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m erreicht.
4. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 1,2 m für untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Brüstungen, Belichtungselemente, Fahrstuhlschächte, Treppenaufgänge) mit einer Grundfläche von jeweils maximal 10 m² / insgesamt nicht mehr als 10% der Grundfläche zugelassen werden. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ohne diese Beschränkungen zulässig.

Bauweise

5. Im allgemeinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Es besteht keine Beschränkung für die Länge der Gebäude.

Flächen für oberirdische Stellplätze

6. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze von Kraftfahrzeugen für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.

Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

7. Im Allgemeinen Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist die Befestigung von Wegen, offenen Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen hiervon sind Stellplätze und deren Zufahrten in Garagengeschossen und Tiefgaragenzufahrten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.
8. Im allgemeinen Wohngebiet und in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind je angefangene 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm sowie 4 Sträucher, Höhe 80 - 100 cm, zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
9. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

10. Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
11. Mindestens 65 % der Dachflächen von Gebäuden und 100 % der Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind extensiv mit Kräutern und Gräsern zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 Zentimeter betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
12. Dächer unterirdischer baulicher Anlagen sind zu bepflanzen. Die Erdschicht über den unterirdischen baulichen Anlagen muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

Aufhebung bestehender Festsetzungen

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

Hinweise

1. Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren). Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und / oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.

2. Bodenfunde

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen

Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

3. Erdaushubverwertung

Humoser Oberboden ist zu erhalten und soll nach Möglichkeit vor Ort verbleiben und für die Herstellung von Grünflächen verwendet werden (§ 202 BauGB). Die Lagerung von Oberboden bis zur Wiederverwendung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

4. Pflanzlisten

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8-12 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzenlisten empfohlen.