

# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 3 "Am Upstallgraben" der Gemeinde Fahrland**

**genehmigte Fassung vom 23.02.2000**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Neufassung des Baugesetzbuchs -BauGB- vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in der jeweils gültigen Fassung und  
Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)**

- 1. WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2. MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

#### **1.1.2 Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im WA (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig:

- 1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- 2. Schank- und Speisewirtschaften
- 3. Nicht störende Handwerksbetriebe.

Diese Unzulässigkeit gemäß vorstehender Ziffer 1 und 2 gilt nicht für die Teilgebiete 1.2 und 1.3.

#### **1.1.3 Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

#### **1.1.4 Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im MI (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

Von den Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 sind die Nr. 4 und Nr. 6 bis 8 sind

- sonstige Gewerbebetriebe

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

#### 1.1.5 Unzulässigkeit von Ausnahmen im MI (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

§ 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht anzuwenden.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

#### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

#### 1.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

#### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze, als Mindest- und Höchstgrenze oder zwingend festgesetzt.

### 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 1.3.1 Bauweise im WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
2. Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

#### 1.3.2 Bauweise im MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

1. Siehe Einzeichnungen im Plan
2. Ausnahmen zu den Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die Entfernung zu Nachbargrenzen muß mindestens 2 m betragen.

### 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten im WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zulässig sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich ebenerdige, offene Stellplätze sowie Stellplatzzufahrten. Überdachte Stellplätze und Stellplätze in Gebäuden mit geschlossenem Dach sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze, Stellplatzüberdachungen und -gebäude sind nur bis zu einer Tiefe von 9 m hinter der Baugrenze zulässig.  
(3. und 4. Absatz gestrichen)

#### **1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten im MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Stellplatzzufahrten zulässig. Offene Stellplätze Überdachte Stellplätze, Stellplätze in Gebäuden mit geschlossenem Dach, Garagengebäude und Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **1.7 (gestrichen)**

#### **1.8 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

#### **1.9 öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

1. Die öffentliche Grünfläche G 1 ist mit Bepflanzungen gem. Pkt. 1.14 Nr. 3 anzulegen, Fuß- und Radwege sind zulässig.
2. Die öffentliche Grünfläche G 2 ist als gestalteter Landschaftsbereich mit Graben und Wasserfläche (Überstaubereich) sowie Wiesen und Bepflanzungen gem. Pkt. 1.14 Nr. 3 anzulegen, Fuß- und Radwege sind zulässig.
3. In der Grünfläche G 2 ist ein öffentlicher Spielplatz zulässig.
4. (gestrichen)

#### **1.10 (gestrichen)**

#### **1.11 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

1. Der Graben sowie die Überstauflächen sind als Flächen für die Wasserwirtschaft vorzusehen.
2. Das gesamte im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grünflächen zu versickern bzw. dem Grabenbereich zuzuführen.
3. Die offenen bzw. überdachten Stellplätze sowie Stellplatzzufahrten sind in luft- und wasser-durchlässigem Material (Pflaster mit großer Fuge, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

#### **1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie deren Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Überstauflächen und alle weiteren extensiv angelegten Feuchtbereiche sowie der Graben mit ihren Randbereichen sind als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

### 1.13 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan:

- Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit
- Leitungsrechte zugunsten des Erschließungsträgers.

### 1.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Entlang des Triftweges sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung Laubbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 18-20 cm als Alleen anzupflanzen und zu erhalten. Zufahrten und dadurch bedingte geringfügige Abweichungen vom angegebenen Baumstandort sind zulässig.
2. Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung Laubbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 18-20 cm als Alleen anzupflanzen und zu erhalten. Zufahrten und dadurch bedingte geringfügige Abweichungen vom Baumstandort sind zulässig.
3. Auf den öffentlichen Grünflächen G 1 und G 2 sind je angefangene 500 qm ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Auf mindestens 10% der Flächen sind gestufte Bestände mit Bäumen und Sträuchern der "Pflanzliste N" mit einer Pflanzgröße von 14-16 cm Stammumfang bzw. von 100-150 cm anzulegen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
4. Auf den Baugrundstücken der Baufelder 1.8 und 1.9 sowie in den privaten Grünflächen (Hausgärten) zu den Baugrundstücken der Baufelder 2.2 und 2.4 sind entlang der zur Grünfläche G 2 orientierten Grundstücksgrenzen eine mindestens 1,5 m breite Hecke anzulegen. Es sind Sträucher der "Pflanzliste G" mit einer Pflanzgröße von 100-150 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
5. Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 200 qm ein Laubbaum (Hochstamm) der "Pflanzliste G" mit einem Stammumfang von 14-16 cm anzupflanzen und zu erhalten.

### 1.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

### 1.16 Listen der zu verwendenden Pflanzen

Pflanzliste G: Garten und Feldgehölze

Botanischer Name	Deutscher Name
Großkronige Bäume	
Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanooides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke

Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Tilia cordata	Winter-Linde
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Klein- bis mittelgroßkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Campinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher / Heckenpflanzen, freiwachsend

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzliste N: Naturnahe Bepflanzung

Botanischer Name	Deutscher Name
------------------	----------------

Bäume

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pubescens	Moor-Birke
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BbgBO

### 2.1 (gestrichen)

2.1.1 (gestrichen)

2.1.2 (gestrichen)

### 2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen im MI

#### 2.2.1 Außenwände

Fassadenlängen von über 10 m Länge müssen vertikal gegliedert sein. Die vertikale Gliederung kann wahlweise durch Vorbauten, Vorsprünge, Wechsel von offenen und geschlossenen Flächen, Versatz, Fassadenbänder, Wechsel von Material und Farbe oder Fassadenbegrünungen erfolgen

### 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke im WA

Auf den Baugrundstücken sind zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie versiegelte Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer Breite von maximal 5 m zulässig.

### 2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

### 2.5 (gestrichen)

### 2.6 Einfriedungen im WA

Grundstückseinfriedungen können bis zu einer Höhe von 1,2 m wie folgt errichtet werden:

Zum öffentlichen Straßenraum hin:

- aus Holz, Eisen oder Stahl mit senkrechter, offener Verlattung oder entsprechender Metallverstärkung oder
- als Hecken mit oder ohne integriertem Wildschutzzaun.

Zulässig sind Mauerpfeiler zwischen den Zaunfeldern sowie gemauerte Sockel bis zu einer Höhe von 0,4 m.

Einfriedungen aus Metall sind nur zulässig mit matter Oberfläche.

Zur öffentlichen Grünfläche und zwischen den Baugrundstücken als Holzzäune mit senkrechter offener Verlattung

- als Drahtzäune oder
- als Hecken mit oder ohne integriertem Wildschutzzaun

Für Hecken sind Arten der "Pflanzliste G" zu verwenden.

**2.7 (gestrichen)**

**3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Grenze des LSG "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" gemäß Verordnung vom 30.11.1998 – bekanntgemacht GVBl II, S.2 vom 07. Januar 1999