

Landkreis Potsdam Land
Gemeinde Groß Glienick

Bebauungsplan Wohngebiet Sacrower Allee/Wendensteig

BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Baugebiet "Sacrower Allee/Wendensteig" ist Teil eines Gesamtkonzeptes der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Groß Glienick auf der Grundlage des laufenden Flächennutzungsplansverfahrens.

Eingeleitet mit der Wende im November 1989 und dem Tag der Vereinigung am 03.10.1990 wurden die Voraussetzungen zur Übernahme der Planungshoheit der BRD geschaffen.

Da durch die fehlende Bauleitplanung keine Flächen zur Bebauung nach BauGB vorhanden, aber im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rückgabeansprüchen, drindend notwendiger Wohnbedarf zu decken ist, wurde mit Beschuß der Gemeindevorvertretung Nr. 54/91 das Flurstück 127 in Flur 14 zur Bebauung mit 6 Einfamilienhäusern bestimmt.

2. EINFÜGEN IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Aufteilung des Flurstückes und die Größe der 6 Teilstücke ist im Beschuß Nr. 54/91 festgelegt.

Die geplante Bebauung steht in Übereinstimmung mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTAND

Das im Geltungsbereich erfaßte Planungsgebiet ist eine kommunaleigene Fläche. Sie ist insgesamt 3090 qm groß und bisher unbebaut. Es wird begrenzt im Osten durch die Sacrower Allee, im Westen durch den Wendensteig, im Süden und Norden durch teilweise mit Wohn- oder Wochenendhäusern bebauten Grundstücken.

Eine markante städtebauliche Gestaltung ist in unmittelbarer Umgebung des Flurstückes 127 nicht erkennbar

Von der Gemeinde wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Grundstücksfläche beschlossen.

Diese Fläche ist eine Teilfläche des im Flächennutzungsplan-Entwurf ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes Groß Glienicker Aue.

Die Oberfläche ist eine in westlicher Richtung abfallende Fläche. Der Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt an der Sacrower Allee und dem tiefsten Punkt am Wendensteig beträgt ca. 5,0 m. Der Grundwasserspiegel liegt ca. 10 m unter dem tiefsten Punkt.

4. ERSCHLIESUNG

4.1 Straße, Fußgänger, Radfahrer

Die Anbindung an das äußere Verkehrsnetz erfolgt

- a) über die Sacrower Allee für die unmittelbar angrenzenden Teilstücke und, durch eine Wohnweg-Anbindung, für die mittleren beiden Teilstücke,
- b) über den Wendensteig für die an ihn unmittelbar angrenzenden beiden Teilstücke.

Je Grundstück wird eine Zufahrt gewährt.

4.2 ÖPNV

Die Verkehrsverbindung zu anderen Ortschaften erfolgt über die bestehenden Buslinien nach Berlin-Spandau, Potsdam, Falkensee. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Richard-Wagner-Straße.

4.3 Zufahrten Stellplätze

Es sollen Flächen auf den Grundstücken so wenig wie möglich versiegelt werden. Für Zufahrten und Stellplätze sollen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zur Anwendung kommen. Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücksflächen versickern bzw. teilweise (von Dächern) als Gießwasser aufgefangen werden.

4.4 Entwässerung

Derzeitig ist noch keine Anschlußmöglichkeit an die Vorflut gegeben. Ein Abwasserentsorgungsnetz besteht noch nicht. Laut Beschuß der Gemeindevorvertretung soll auch die Groß Glienicker Aue in den nächsten Jahren an das zu schaffende Entwässerungssystem angeschlossen werden. Bis dahin sollen Übergangslösungen für die Abwasserentsorgung der 6 Wohnhäuser in Form von abflußlosen Sammelgruben betrieben werden, die den Anforderungen an Hygiene und Umweltschutz vollauf gerecht werden. Aus Platzgründen können nur Einzelgruben, bestenfalls Doppelgruben vorgesehen werden.

Die Abwasserentsorgung soll durch Einbeziehung in das für den gesamten Ort zu schaffende Abwasserentsorgungsnetz, das geplant wird, entgültig gelöst werden.

4.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das vorhandene Netz gewährleistet. Anbindungen sind sowohl in der Sacrower Allee als auch im Wendensteig möglich.

4.6 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Ortsnetz. Anbindungen sind sowohl in der Sacrower Allee als auch im Wendensteig möglich.

4.7 Telekommunikation

Vorgesehen ist der Anschluß an das teilweise bereits verlegte Ortsnetz für Ton- und Fernsehempfang.

5. PLANUNGSKONZEPTION/NUTZUNG

5.1 Leitidee, Einbindung in die Landschaft

Bei den Festsetzungen zur Gestaltung wird angestrebt, Gestaltungselemente mit ortstypischem Charakter einzubeziehen, durch entsprechende Anordnung und Integration von Garage und Nebenanlagen in das Gebäude auf den relativ kleinen Grundstücken ausreichend gestaltbare Freiflächen zu erhalten. gegenseitige störende Einwirkungen der Nachbarn zu minimieren.

Die Bebauung soll in offener Bauweise mit den Ansprüchen an moderne Gestaltung gerecht werden eingeschossigen Einzelhäusern mit ausgebautem bzw ausbaufähigem Dachgeschoß bei Wahrung des ländlichen Stils erfolgen.

5.2 Interne Erschließung

Die am Straßenraum angrenzenden privaten Freiflächen sollen als Vorgärten, Vorplätze und Stellplätze genutzt werden.

Die gesamte unbebaute Grundstücksfläche soll wenigstens zu 2/3 gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

5.3 Art und Maß der Nutzung, Baugrenzen

Das Plangebiet ist entsprechend der Zweckbestimmung als Reines Wohngebiet festgelegt.

Die Grundfläche je Wohnhaus darf maximal 120 qm betragen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der Garage mit einbezogenen Nebenräumen bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

Es werden nur Baugrenzen festgelegt, um eine gewisse Variabilität in der Stellung der Gebäude zu ermöglichen.

5.4 Garagen, Stellplätze

Aus gestalterischen Gesichtspunkten, insbesondere unter Berücksichtigung der kurzen Grundstücksfronten, sollen Garagen dem Gebäude angeschlossen oder in dasselbe integriert werden. Ihre gänzliche oder teilweise Anordnung außerhalb der Baufenster und Grenzbebauung soll zugelassen sein, jedoch immer unmittelbar angeschlossen an das Hauptgebäude. Stellplätze sollen unmittelbar an die Garagenvorplätze angeschlossen werden.

5.5 Gestaltung

Bei der geringen Anzahl von Gebäuden am Standort, soll die Anzahl und Art der verwendeten Materialien für Dach und Fassade eingeschränkt bleiben, ebenso die zugelassenen Dachformen.

Es werden relativ steile Dächer zugelassen, um einen Dachausbau zu ermöglichen.

Alle genannten Einschränkungen zielen darauf ab, eine gewisse Einheitlichkeit im Gesamteindruck der Bebauung zu gewährleisten.

5.6 Grünordnung

Es soll sichergestellt werden, daß die durch Bebauung ausgelösten Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes planerisch bewältigt werden.

Die festgesetzten Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen sowie die gestalterischen Festsetzungen im Lageplan, Gestaltungsplan und zugehörigem Textteil sollen gleichzeitig eine hohe Wohnqualität und ein ortstypisches Erscheinungsbild gewährleisten. In einem ergänzenden Bestandsplan ist die Ausgangssituation dargestellt. Es handelt sich im wesentlichen um einen zumeist an oder hinter den Grundstücksgrenzen lokalisierten Bestand jungen bis mittleren Alters, wie z.B. eine vitale Stieleiche unmittelbar hinter der nördlichen Grundstücksgrenze mit einem Kronendurchmesser von ca. 8 m und verwilderte Wuchsformen verschiedener Ziergehölze.

Die Birken am Rand bzw. hinter der Grenze des Planungsgebietes besitzen aus ökologischer Sicht mittlere Wertigkeit, sie sind jedoch als standortgerechtes Element von Bedeutung

Weiter befinden sich auf der zu bebauenden Fläche Obstgehölze im schlechten Pflegezustand. Der gesamte Bestand enthält keine geschützten Arten, hat keinen hohen Wert und ist mit den vorgesehenen Maßnahmen ersetzbar.

Dabei war unter Berücksichtigung des Platzbedarfes der Gehölze im Kronen- und Wurzelbereich mit zunehmenden Alter und des relativ geringen Platz- und Raumangebotes auf den Baugrundstücken der Umfang der Maßnahmen abzuwägen und zu begrenzen.

6. REALISIERUNG

Mit der festgelegten Aufteilung ergeben sich Grundstücke von der Größe zwischen 457 m² und 515 m² (im Mittel ca. 489,6 m²).

6.1 Flächenbilanz

<u>Bebauungsfläche insgesamt:</u>	ca. 3.090 m ²
Nettobaufäche	ca. 2.937 m ²

6.2 Kosten der Erschließung

Die anteiligen Erschließungskosten für die Herstellung des Endzustandes (voraussichtlich 1994) werden auf ca. 40-45 DM je m² Grundstücksfläche geschätzt.

Darin enthalten sind:

- die innere und äußere Erschließung,
- Straßenbau,
- Straßenbeleuchtung,
- Vermessung,
- Wasserleitung,
- Kanalisation.

Nicht enthalten sind:

- Kosten für Elektro- und Fernmeldeerschließung.

Nach Genehmigung des Bebauungsplanes und genauer Erfassung des zeitlich geordneten Bedarfs erfolgt die Bedarfsvoranmeldung an die Versorgungsträger durch die künftigen Bauherren.

6.3 Finanzierung

Die Gemeinde wird im mehrjährigen Finanzplan ihren Anteil von 10 % übernehmen.

Aufgestellt:
Halbe, den 29.06.1992
Planungsgruppe Objektiva
Lindenstraße 38
1616 Halbe
Tel. Märkisch Buchholz 317

Anerkannt:
Groß Glienicke, den

LANDKREIS POTSDAM
GEMEINDE GROSS GLIENICKE

GROSS GLIENICKE

BEBAUUNGSPLAN SACROWER ALLEE/WENDENSTEIG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ERARBEITET VOM
PLANUNGSBÜRO OBJEKTIVA

Tel. Märkisch Buchholz 317
Lindenstraße 38
1616 Halbe

I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986(BGBL. I S. 2253), mit Änderung vom 25.07.1988 (BGBL. I, S. 2093) zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XI, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990, (BGBL. II, S. 885, 1127);
2. Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investitionen in den Gemeinden (Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (Bau ZVO) der vom 20. Juni 1990 (GBL.I, Nr. 45 S. 793) in der mit dem Einigungsvertrag vom 31. August 1990, Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 geänderten Fassung;
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (Bau NVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I, S. 132) geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV, Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrags vom 31. August 1990, Kapitel XIV Ergänzung gemäß Einigungsvertrag vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBL II S. 885, 1124)
4. Bau GB - MaßnahmenG v. 17. Mai 1990 (BGBL. I, S. 926) soweit Vorschriften dieses Gesetzes im Einigungsvertrag vom 31. August 1990, Abschnitt II, Artikel 1, Nr. 1 für anwendbar erklärt wurden;
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL. I, 1991 S. 58);
6. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1989 (BGBL. I, S. 1461), geändert Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 3 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990, in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (GBBL II S. 885. 1125);
7. Gesetz über die Inkraftsetzung des Raumordnungsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der Deutschen Demokratischen Republik vom 5. Juli 1990 (GBL I, S 627) § 2 und 3.
8. Gesetz vom 20. Juli 1990 über die Bauordnung BauO, GBL I Nr. 50, S. 950 - EinfGBauO i.V. mit Artikel 9 Abs. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBL 1990 II S. 885, 892)
9. Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBI I Nr. 50 S. 929) mit zugeordneter Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung - VV BauO -

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9, Abs. 1, Bau GB und Bau NVO

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9, Abs. 1, Nr. 1 und 6 Bau GB

§§ 1 – 15 Bau NVO und §§ 16 – 21 Bau NVO

- 1.1 Für die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend.

- 1.2 Gemäß § 1, Abs. 4 Bau NVO sind im allgemeinen Wohngebiet zugelassen (§ 3 Abs. 1 und 2 Bau NVO):
 - Wohngebäude
 ausnahmsweise sind zulässig:
 - Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
 - nicht störende handwerksbetriebe, Läden.nicht zulässig sind:
 - Schank- und Speisewirtschaften;
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
 - Gartenbaubetriebe;
 - Ställe für Kleintierhaltung

- 1.3 Die Zulässige Grundfläche der Wohngebäude beträgt maximal 120 qm. Sie darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen um maximal 25 vom Hundert überschritten werden.
Zufahrten zu den Garage und Stellplätzen werden nicht in die zulässige Grundfläche einbezogen. (§ 19, Abs. 2 und 4 BauNVO)

- 1.4 Die Höhe der baulichen Anlagen über der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe als Höchstgrenze für die Trauf- oder Simshöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachkante) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) -3,6 m .

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB
§§ 22 und 23 Bau NVO

2.1 Bauweise:

- = offene entsprechend Einschrieb im Lageplan

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

2.3 Stellung baulicher Anlagen

§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen oder festgelegt.

2.4 Höhenlage der Gebäude

§ 9, Abs. 1, Nr. 2 und § 9, Abs. 2 BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH darf höchstens 0,3 m - gemessen von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche an der höchsten Stelle am Schnittpunkt mit der Außenwand - über der natürlichen Geländeoberfläche an dieser Stelle liegen.

Die Höhen sind auf NN zu beziehen.

2.5 Im Anschluß an Gebäude dürfen Aufschüttungen oder Abgrabungen eine Höhe von maximal 0,7 m - gemessen von der bestehenden, natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand - nicht überschreiten.

2.6 Veränderungen des natürlichen Geländes in Form von Aufschüttungen und/oder Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m zur Herstellung von ebenen Sitzplätzen und Gartenbeeten zulässig.

3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT EINFAHRTEN

§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB

§ 14, § 23 Abs. 3 und 5, § 12 Abs. 1 und 6 BauNVO

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Bau NVO sind in die Baukörper von Wohnhaus und Garage zu integrieren, sie sind außerhalb derselben nicht zulässig.

3.2 Hundezwinger und Ställe für Kleintierhaltung sind nicht zulässig (als Ausnahme können Anlagen für die Haltung eines Hundes je Grundstück mit Zustimmung der Nachbarn zugelassen werden).

3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) Bau NVO (Anlagen für Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen) sind ausnahmsweise zugelassen, soweit für sie im Bebauungsplan Flächen ausgewiesen sind (Leitungstrasse, Abwassergruben) sind diese bindend.

3.4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

3.4.1 Oberirdische Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen dem Hauptgebäude angeschlossen oder in dasselbe integriert sein.

3.4.2 Es sind maximal 2 Garagen in einer Bauflucht zulässig.

3.4.3 Eventuell notwendig werdende Stellplätze sind nur im unmittelbaren Anschluß an die Garagenvorplätze zulässig.

3.4.4 Von öffentlichen Verkehrsflächen ist vor Garagentoren ein Mindestraum von 5,0 m Tiefe einzuhalten.

3.4.5 Zu- und Ausfahrten

Je Grundstück ist eine Zu- und Ausfahrt im Bereich der Vorgartenflächen zulässig.

4. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

§9, Abs. 1, Nr. 11 und Nr. 26 Bau GB
§ 3 Abs. 2 Ziff. 4 StrG

- 4.1 Die Anordnung der Verkehrsflächen in ihrer Funktion ist Richtlinie für die Ausführung.
- 4.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist so auszubauen, daß sie als befahrbarer Wohnweg für Anlieger- und Versorgungs-/Entsorgungsverkehr, Radfahrer und Fußgänger gemeinsam gefahrlos benutzbar ist.
- 4.3 Die zur Herstellung des Höhenausgleiches zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Baugrundstücken erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsflächen.
- 4.4 Die zur Abgrenzung von öffentlichen Verkehrsflächen zu privaten Grundstücksflächen erforderlich werdenden Rabattenplatten, Randsteine oder Pflasterstreifen sind Eigentum der Gemeinde. Die dafür erforderlichen Stützfundamente sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN, ABWASSERBESEITIGUNG, ABFALLENTSORGUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB

Flächen für Abwassersammelgruben sind im Lageplan gekennzeichnet.

Die Lage ist nicht bindend. Zum Zweck der Zusammenfassung zur gemeinschaftlichen Nutzung durch wenigstens zwei Bauherren sind auch andere Standorte zulässig.

Die Flächen für die Führung der Versorgungsleitungen sind im Lageplan gekennzeichnet. Sie gelten als öffentliche Fläche. Sämtliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind in diesen Bereich zu führen. Eine Ausnahme bilden die zeitweiligen Abwasserleitungen zu den Sammelgruben.

Freileitungen sind nicht zulässig.

6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.1 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der mittleren angrenzenden Grundstücke (3 und 4) auf allen übrigen Grundstücken.

6.2 Leitungsrecht (wird in weiteren Verfahren konkretisiert)

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Groß Glienicke. Das Recht ist auf andere Versorgungsträger übertragen.

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNG UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT, FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG UND NEUANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

7.1 Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes und als Ausgleichsmaßnahme für die Flächenversiegelung durch Bebauung sind die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote zu erfüllen. Die Standorte sind variierbar.

Alle Pflanzmaßnahmen müssen spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung ausgeführt sein.

Sämtliche Bepflanzungen sind an die heimischen Arten der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation gebunden.

Als standortgerechte Gehölze werden vorgeschlagen:

Pflanzgebot 1 = Kleinkronige Bäume

Acer Platanoides	Spitzahorn
Robinia Pseudoacacia	Scheinakazie
Prunus Padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzgebot 2 = Sträucher

Ligustrum vulgar	Rainweide
Rosa canina	Hundrose
Rosa gallica	Essigrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Coryllus avellana	Haselnuß
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder

Pflanzgebot 3 = Hecken - geschnittene belaubte Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m Straßenseitig, sonst bis zu 1,5 m

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Raumweide
Crateagus monogyna	Weiβdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
keine Coniferen	

Obstgehölze

Es können standortgerechte Obstgehölze wie Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Pfirsich gepflanzt werden. Art und Anzahl sind unbeschränkt.

7.2 **Pflanzbindung**

Der im Lageplan gekennzeichnete Baum (Stieleiche) Standort unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze ist zu erhalten und zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen. Sie darf im unteren Bereich höhengleich, wie bereits auf dem Nachbargrundstück erfolgt, zur Schaffung des erforderlichen Raumes für das Gebäude schonend beschnitten werden.

7.3 Durch Auf- und Abtrag entstandene Böschungen sind dauerhaft zu begrünen.

7.4 **Heizungen**

Die für im Gebiet einsetzbaren Brennstoffe sollen mit der Ortssatzung für das gesamte Siedlungsgebiet Groß Glienicker Aue bestimmt werden.

Für das Bebauungsgebiet wird vorzugsweise auf Gasheizungen orientiert. Soll als Heizmedium Öl verwendet werden, so ist der Umgang mit Wasserschadstoffen entsprechend den Rechtsvorschriften dem Landesumweltamt, Referat Gewässerschutz, anzugeben.

8. UNBEBAUTE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1, Nr. 2, Nr. 10, Nr. 20 und Abs. 5 BauGB

Alle unbebauten sind gärtnerisch als Zier-Stauden und/oder Gemüsegarten anzulegen und zu pflegen.

Zur Verzögerung des Abflusses von Oberflächenwasser infolge der mit der Bebauung erfolgten Versiegelung sind Dachwässer in Zisternen aufzufangen und zu vergießen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BauO und VVBau

1. GEBÄUDE

§ 12 Abs. 1 und 2 BauO

1.1 Dachgestalt

Als Grundform gilt das Satteldach. Als Gestaltungselement kann das Walm- und Krüppelwalmdach bevorzugt angewendet werden.

1.2 Die Dachneigung darf zwischen 35° und 45° liegen.

Zur Gestaltung der Dächer über Garagen siehe Pkt. 3.1.

1.3 Die Deckungsmaterialien müssen kleinteilig sein. Ihre Farbe soll im Spektrum braun - rot liegen. Elemente, die der Einsparung von Primärennergieträgern dienen, sind in die Dachfläche einzubinden. Sie können von den genannten Gestaltungsregeln für die Deckungsmaterialien abweichen.

1.4 Dachaufbauten sind zulässig. Ihr Abstand zum Hauptfirst darf 1/4 der jeweiligen Dachseite nicht unterschreiten. Die Außenhaut der Aufbauten muß dem Material des Gebäudes entsprechen.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von max. 1,5 qm zulässig. Ihre Gesamtfläche darf 1/20 der jeweiligen Dachseite nicht übersteigen. Ihr Abstand von den Giebelwänden muß mindestens 1,5 m betragen.

2. FASSADENGESTALTUNG

§ 19 BauO, Abs. 2

Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeteile müssen überwiegend verputzt sein. In ihrer farblichen Gestaltung sind nur gedeckte Farben, keine reflektierenden, keine grellen und keine schwarzen Farben zugelassen.

Sichtmauerwerk kann mit Vormauer-Vollziegeln oder Klinker in roten Farbtönen im Märkischen Verband ausgeführt werden. Für untergeordnete Bauteile und Giebel ist Holzbekleidung zugelassen.

3. **GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN UND SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
§ 49 Nr. 1 BauO

- 3.1 Garagen und Nebenanlage über der Geländeoberfläche sind baulich mit dem Hauptbaukörper zu verbinden. Sie müssen gestalterisch und im Material mit dem Hauptgebäude abgestimmt sein.

Garagendächer sind vorzugsweise in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen bzw. dessen Dachform anzupassen. Die Dachneigung über Garagen kann bis auf 25° vermindert werden.

Flachdächer über Garagen der Dachneigungsgruppen I und II (0 bis 5°) sind zugelassen, wenn sie begrünt werden.

Garagen und Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze müssen so gestaltet sein, daß ohne Schwierigkeiten ähnliche Anlagen auf dem Nachbargrundstück errichtet werden können.

- 3.2 Je Wohnhaus sind 1 - 2 Garagen oder Stellplätze auf privaten Flächen zugelassen.
- 3.3 Offene Stellplätze dürfen nicht mit geschlossener Oberfläche versehen werden. Sie sind mit Schotterrasen, Betongrasplatten, Kiesel-Rasenpflaster oder Verbundsteinpflaster herzustellen.
- 3.4 Die übrigen unbebauten Grundstücksflächen sind wenigstens zu 2/3 gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Dem öffentlichen Straßenraum zugewandte Vorplätze und Vorgärten dürfen nicht als Lager oder Arbeitsflächen verwendet werden.

4. **VERSORGUNGSLEITUNGEN**

Leitungen zur Versorgung mit Elektroenergie, Gas sowie Fernmeldeleitungen und Ton-/Fernsehempfangskabel sind unterirdisch zu verlegen und einschließlich notwendig werdenden zugehörigen Ausrüstungen, wie Kabelkästen u.ä. auf den Grundstücken zu dulden.

Sie dürfen nicht überbaut werden.

5. **EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN**
§ 10 BauO

5.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen als Hecken, als Zäune ohne Stacheldraht mit und ohne Hinterpflanzung zulässig.

Ihre Höhe darf in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Fronten 1,0 m nicht übersteigen, in übrigen Bereichen 1,50 m. Stützmauern sind, in den übrigen Bereichen, bis max. 0,9 m Höhe zulässig. Betonmauern sind zu stocken oder zu begrünen.

5.2 Einfriedungen dürfen die Übersichtlichkeit an den Straßen nicht beeinträchtigen. Pflanzungen sind entsprechend zurückzuschneiden. Bei Verkehrsflächen ohne Gehweg muß die Einfriedung einen Mindestabstand von 70 cm von der Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

6. **STRASSENBELEUCHTUNG**
(§126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs,
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch das Anbringen oder das Entfernen der in Absatz 1 bezeichneten Gegenstände entstehen, zu beseitigen; er kann statt dessen eine angemessene Entschädigung in Geld leisten.

7. **ABFALLBEHÄLTER**

Für bewegliche Abfallbehälter sind verdeckte Plätze einzurichten.

IV HINWEISE**1.0 GELÄNDESCHNITTE**

Dem Bauantrag sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte (längs und quer) mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe und bestehendem Gelände über das Baugrundstück beizufügen.

2.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Material- und Pflanzangaben beizufügen.

3.0 FASSADEN-UND DACHGESTALTUNG

Im Bauantrag müssen die zur Verwendung kommenden Materialien der Fassaden und Dächer erkennbar sein.

4.0 SCHLUSSABNAHME

Die Schlußabnahme kann erst erfolgen, wenn alle zu pflanzenden Sträucher und Bäume gepflanzt sind.

5.0 MUTTERBODEN

Mutterboden ist sorgfältig zu sichern, auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzten Fläche zuzuführen.

6.0 UNTERIRDISCHE LEITUNGEN

Im Bereich unterirdischer Leitungsführungen sind Pflanzungen mit einer Wurzeltiefe von mehr als 20 cm nur mit Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers zulässig.

7.0 BEFESTIGUNG

Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten, Höfen und anderen unbebauten Flächen der Grundstücke sollten wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

Pflaster- und Plattenbeläge sind wasserdurchlässig, wenn sie mit offenen Fugen hergestellt werden.

Im Anschluß an öffentlichen Flächen sind nur quadratische und rechteckige Pflastersteine und Platten empfohlen.

8.0 BODENDENKMALPFLEGE

Werden bei Ausgrabungen bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, so ist eine Denkmalschutzbehörde oder die Polizei umgehend zu benachrichtigen und der Bau bis auf weiteres einzustellen.

Aufgestellt: Halbe, den 29.06.1992

Planungsgruppe OBJEKTIVA

Dipl.Ing. H. Hoffmann

