

# Bebauungsplan Nr. 4 „Eigenheimsiedlung Steinstraße“

## Textliche Festsetzungen

- 1a Die Allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2, WA3) sind gemäß § 1(4) BauNVO gegliedert. Zulässige Vorhaben sind: nur Wohnhäuser. Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziffer 1-5 BauNVO sind unzulässig.
- 1b Das allgemeine Wohngebiet (WA4) ist gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert. Zulässige Vorhaben sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
  - ausnahmsweise auch Betriebswohnungen.
- 1c Innerhalb des (ungegliederten) Allgemeinen Wohngebietes (WA5) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziffer 2-5 BauNVO unzulässig.
2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO,
  - Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß können zugelassen werden.
3. Bei allen Gebäuden darf die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) 11,00m über der Straßenkrone der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
4. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) unzulässig.
5. Alle im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Alle den Wuchs und das Wurzelwerk beeinträchtigenden Maßnahmen, insbesondere Erdarbeiten, Versiegelungen und schädigende Nutzungen sind im Umkreis von 5,0m (gemessen vom Stamm) unzulässig. Für Eingriffsregelungen, Schutz- und Pflegemaßnahmen sind die RAS – LG 4 sowie die DIN 18920 anzuwenden.
6. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; (Fests. Gemäß § 9 (1) Ziff. 25a BauGB) sind nur einheimische und standortgerechte Laubgehölze der Pflanzenliste 1 und 2 gemäß dem nebenstehenden Pflanzschema (2- bzw. 3-reihig) anzupflanzen. Innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind Anlagen zur Verrieselung des Oberflächenwassers von den angrenzenden Grundstücksflächen zulässig.
7. Innerhalb der durch das Planzeichen „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ (Festsetzung gemäß § 9 (1) Ziff. 25b BauGB festgesetzten nicht überbaubaren Flächen sind alle Bäume und Sträucher geschützt. Als Ersatz ist für jeden entfallenen Baum (Mindeststammumfang 25cm) der Pflanzenliste 1 in der Rangfolge.

- a) möglichst in der Nähe des Eingriffsortes
- b) im übrigen Plangebiet und
- c) in den Ersatzflächen (Aufforstungsflächen)

zu pflanzen.

Alternativ sind abweichend von der Pflanzenliste 1 auch Obstbäume als Nieder- oder Mittelstamm (Apfel-, Birnen-, Pflaumen- und Kirschbäume in Sorten) zulässig.

Die Ersatzregelung bezieht sich auch auf Bäume, die außerhalb des Pflanzenerhaltungsgebotes entfallen.

## **Nachrichtliche Hinweise**

1. auf das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22.07.1991 (GVBl. Ld. Brandenbg. Nr.20 v. 08.08.1991, S.311):  
Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metellsachen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischem Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Tel. 78073) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (Denkmalschutzgesetz § 19 Abs. 1 u. 2).  
Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (Denkmalschutzgesetz § 19 Abs. e).  
Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (Denkmalschutzgesetz § 19 Abs.4 und § 20).