

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 10 „Bertinistraße / Jungfernsee“

Die Zwischenüberschriften (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

(1.) Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung

(1.1) Ausschluss von Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1 sind Gartenbaubetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

(1.2) Nutzungen in Sondergebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. §10 und §11 Abs. 1 BauNVO)

1. Im Sondergebiet SO ist nach §10 als Nutzung ein Wochenendhaus zulässig.
2. In den Sondergebieten SO1 ist nach §10 als Nutzung ein Bootshaus zulässig.
3. Im Sondergebiet SO2 sind nach §11 als Nutzung Gewächs- und Treibhäusern zulässig.

(2.) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(2.1) Ausschluss und Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V., §12 Abs.6 und §14 BauNVO)

In der öffentlichen Grünfläche und den privaten Grünflächen der Villa Gutmann (Gartendenkmal DII), der Villa Stark und der Villa Mendelssohn-Bartholdy (Gartendenkmal DI) sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unzulässig.

(Flurstücke 525/2, 527/2, 531/4, 544/2, 581, 582/1, 584/1, 712, 738, 739, 740, 741, 791, 792, 793, 883, 884)

Im Bereich der privaten Grünflächen der Villa Hagen (Flurstückes 545) sind Nebenanlagen und Garagen unzulässig. Die Errichtung von Stellplätzen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Bereich der privaten Grünflächen der Villa Jacobs (Gartendenkmal DIII) können Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausnahmsweise zugelassen werden. (Flurstücke 276 der Gemarkung Nedlitz, 521/24, 521/25, 689, 690, 726, 730)

(2.2) Steganlage

Im Uferbereich der denkmalgeschützten Gartenanlage der „Villa Jacobs“ ist eine privat genutzte Steganlage (Länge max. 7.00m) mit einem Bootslegeplatz im Bereich der öffentlichen Uferzone zulässig.

(3.) Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(3.1) Geh- und Fahrrecht zur Erschließung der Flurstücke 521/24, 521/25 und 690

Die Fläche F1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Anlieger der Flurstücke 521/24, 521/25 und 690 zu belasten.

Die Fläche F2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers und Anlieger des Flurstücks 521/24 zu belasten.

(4.) Grünfestsetzungen

(4.1) Maßnahme 1 und 2

Die zeichnerisch dargestellten Flächen für Maßnahmen 1 und 2 sind als gehölzbestandene Offenflächen so zu gestalten, dass Sichtbeziehungen zwischen Straßenraum und Jungfernsee möglich werden. Diese Sichtbeziehungen sind dauerhaft zu erhalten. Mindestens 50% der Maßnahmenfläche sind als extensiv gepflegte Wiesen zu entwickeln. Mindestens 20 % und höchstens 40 der Maßnahmenfläche mit mindestens 1 Baum je 300 qm der Liste 1 und 5 Sträuchern je 100 qm der Liste 2 zu bepflanzen und zu entwickeln. Ausgenommen davon sind die Bereiche der eingetragenen Gartendenkmale. Bestehende Versiegelungen außerhalb des festgesetzten Baufensters sind aufzuheben (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB)

(4.2) Maßnahme 3

Die zeichnerisch dargestellte Fläche für Maßnahmen 3 ist als gehölzbestandene Offenfläche zu gestalten. Mindestens 50% der Maßnahmenfläche als extensiv gepflegte Wiesen zu entwickeln. Mindestens 20 % und höchstens 40% der Maßnahmenfläche sind mit mindestens 10 Sträuchern je 100 qm der Liste 2 zu bepflanzen und zu entwickeln. Ein öffentlicher Uferweg ist in die Fläche zu integrieren (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB)

(4.3) Maßnahme 4

Die zeichnerisch dargestellte Fläche für Maßnahmen 4 ist als gehölzbestandene Offenfläche zu gestalten. Mindestens 50% der Maßnahmenfläche als extensiv gepflegte Wiesen zu entwickeln. Mindestens 20 % und höchstens 40% der Maßnahmenfläche sind mit mindestens 1 Baum je 300 qm der Liste 1 und 5 Sträuchern je 100 qm der Liste 2 zu bepflanzen und zu entwickeln. Bestehende Versiegelungen sind mit Ausnahme der öffentlichen Treppe auf dem Flurstück 730 aufzuheben. Ein öffentlicher Uferweg ist in die Fläche zu integrieren und an den vorhandenen Uferweg anzuschließen (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB).

(4.4) Befestigung von Flächen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine Befestigung in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau zulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(5.) Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

(5.1) Dächer

1. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 darf die Dachneigung der Gebäude 25 Grad nicht überschreiten.
2. Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.

(5.2) Fassade

1. Die Außenwandflächen im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 sind in Sichtziegelmauerwerk auszuführen.

(5.3) Einfriedungen

1. Festsetzungen für die Flurstücke 544/2 und 545:
An den Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur zulässig:
 - durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,60m.
2. Festsetzungen für das Grundstück „Villa Jacobs“:
An der wasserseitigen Grundstücksgrenze sind als Einfriedungen nur zulässig:
(Flurstücke 276, 521/24, 521/25, 688, 689, 690, 726, 730)
 - durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,50m.
3. An den landseitigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 276, 521/2, 521/4, 521/5, 521/6, 521/24, 521/25, 522, 688, 689, 690, 726, 730, sind als Einfriedungen nur zulässig:
 - durchsehbare Draht- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von 1,50m.Der Sockel darf 0,25 m nicht überschreiten.
4. Festsetzungen für alle anderen Bereiche des Bebauungsplans:
An den Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur zulässig:
 - durchsehbare Draht- oder Metallzäune ohne Sockel mit einer Maximalhöhe von 1,20m.

(6.) Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet ist bezogen auf die folgenden Flurstücke Bestandteil der weiteren Schutzzone (SZ III) des Wasserwerks Nedlitz :

276, 521/2, 521/4, 521/5, 521/6, 521/7, 521/24, 521/25, 522, 688, 689, 690, 691, 726, 730.

(7.) Hinweise

1. Im Plangebiet befindet sich ein geschütztes Bodendenkmal. Das Vorkommen weiterer Bodendenkmale ist wahrscheinlich. Die Entdeckung von Bodendenkmalen bei Erdarbeiten ist meldepflichtig. (DSchGBbg)
2. Das gesamte Plangebiet ist in die UNESCO - Weltkulturerbeliste eingetragen. Der Bereich der Denkmalbereichssatzung erstreckt sich von der Meierei bis zum Garten der Villa Jacobs.
3. Das Plangebiet ist Teil eines Denkmalbereiches und grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet. Im Plangebiet liegen untergeordnete Flächen des Landschaftsschutzgebietes, geschützte Garten-, Bau- und Naturdenkmale. Alle Maßnahmen sind auf ihre Vereinbarkeit mit den Schutzordnungen zu prüfen.
4. Der südwestliche Bereich der Villa Jakobs ist beeinflusst von der ehemaligen angrenzenden militärisch genutzten Fläche. Hier wurden erhebliche Grundwasserkontaminationen mit Lösungsmitteln nachgewiesen (LCKW). Die vorhandene Monitoring - Messstelle auf dem Grundstück muss für Grundwasseruntersuchungen erhalten bleiben. Bei Beschädigungen oder Verlust ist die Messstelle auf Kosten des Eigentümers unverzüglich neu zu errichten. Aufgrund der Grundwasserbelastungen ist eine Grundwassernutzung sowohl zu Brauchwasser- als auch zu Trinkwasserzwecken nicht möglich.
5. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Gehölze und andere Vegetationsbestände durch ortsfeste Bauzäune zu schützen.
6. Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen in offener Bauweise im Bereich von Baumscheiben ist nicht zulässig.
7. Alle Anpflanzungen auf Grundlage der Festsetzungen dieses Plandokumentes sind bis zum Abschluss der

Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der Erschließung für die öffentlichen und privaten Flächen sowie für die Gebäude folgt, zu realisieren. In den ersten drei Jahren ist für alle Ausgleichspflanzungen eine Anwachspflege zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen und anlagen sind gemäß der Festsetzungen bis zur folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. In diesem Fall ist erneut eine dreijährige Anwachspflege zu gewährleisten.

8. Der Planbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.
9. Das Flurstück 276, Flur 1 der Gemarkung Nedlitz, liegt innerhalb des Entwicklungsgebiets Bornstedter Feld.

(8) Gehölzliste**Gehölzliste Nr. 1**

Acer campestre – Feldahorn	Populus tremula -
Alnus glutinosa - Schwarzerle	Zitterpappel
Aesculus hippocastanum	Prunus avium -
'Baumannii' - gefüllt blühende	Vogelkirsche
Roskastanie	Prunus spec. -
Betula pendula - Sandbirke	Kirsche/Pflaume
Carpinus betulus - Hainbuche	Pyrus spec. - Birne
Castanea saliva –	Quercus robur - Stieleiche
Esskastanie	Quercus petrae –
Crataegus monogyna - Weiß-	Traubeneiche
/Rotdorn	Salix alba - Silberweide
Fagus sylvatica - Rotbuche	Salix viminalis - Korbweide
Fraxinus excelsior - Esche	Taxus baccata – Gemeine
Juniperus communis –	Eibe
Gewöhnlicher Wachholde	Tilia cordata - Winterlinde
Malus spec. - Apfel	Tilia platyphyllos -
Morus nigra – Schwarzer	Sommerlinde
Maulbeerbaum	

Gehölzliste Nr. 2

Cornus alba – Weißer	Salix aurita -
Hartriegel	Öhrchenweide
Cornus sanguinea – Roter	Salix cinerea - Grauweide
Hartriegel	Salix purpurea -
Corylus avellana - Haselnuss	Purpurweide
Ilex aquifolium - Stechpalme	Sambucus nigra -
Juniperus communis –	Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Wachholder	Taxus baccata – Gemeine
Prunus spinosa - Schlehe	Eibe
Rosa arvensis – Feldrose	
Rosa canina – Hundsrose	
Rosa rubiginosa – Wein-Rose	
Rosa tomentosa – Filz-Rose	