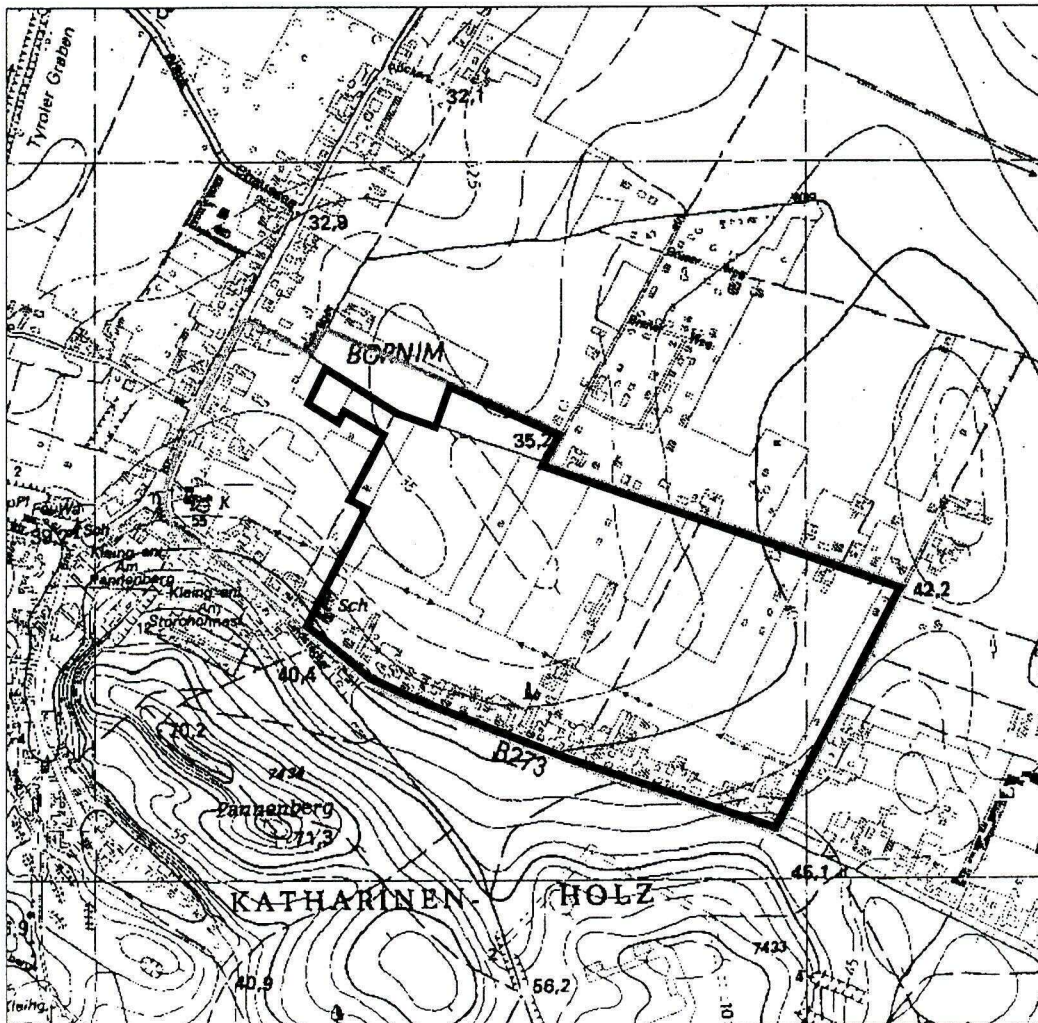


Stadt Potsdam

Bebauungsplan Nr. 11 „Bornim-Hügelweg“ 2. (vereinfachte) Änderung

Begründung zur vereinfachten Änderung des östlichen Teilbereiches
des Bebauungsplanes



September 2002

Inhalt

1	Anlass der Planung	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Bisheriges Verfahren	4
4	Inhalte der Planänderung	4
4.1	Allgemeines Wohngebiet	4
4.2	Gemeinbedarf	5
4.3	Verkehrerschließung	5
4.4	Grünflächen	6
4.5	Ver- und Entsorgung	6
4.6	Naturschutz und Landschaftspflege	6
4.7	Auswirkungen auf den städtischen Finanzhaushalt	7
4.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	7
4.9	Bodenordnung	7
5	Rechtsgrundlagen	8
6	Anlagen	9
6.1	Anlage 1: Geltungsbereich der Planänderung	10
6.2	Anlage 2: Textliche Festsetzungen für den Bereich der 2. (vereinfachten) Änderung	11
6.3	Anlage 3: Gegenüberstellung Neuversiegelung gem. Satzung von 1993 - Neuversiegelung 2. (vereinfachte) Planänderung	1

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (s. Übersichtskarte in Anlage 1) umfasst den gesamten Bereich zwischen der Fußwegverbindung (Walslebensgang) zwischen Hügelweg und Potsdamer Straße und der östlichen Grenze des Bebauungsplanes an der Florastraße (Übersichtskarte siehe Anlage 3). Nicht einbezogen sind die südöstlich am Fußweg gelegenen bebauten Grundstücke (Flurstücke 63/3, 63/4, 63/5, 63/6 der Flur 9). Einbezogen wird die westlich des Fußweges gelegene Fläche (Flurstück 66/2, Flur 9), die als Standort für das Regenrückhaltebecken, das vorrangig der Entwässerung des Regenwassers des östlichen Teilbereiches des B-Planes dient, im Plan zu sichern ist.

Die Fläche des Geltungsbereiches der 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes umfasst 28,5 ha.

3 Bisheriges Verfahren

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17. September 1998, für das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung im Januar 1999 durchgeführt. Aufgrund der unterschiedlichen Interessenlage der Eigentümer im Plangebiet konnte ein deutlicher oder zumindest mehrheitlich getragener Bürgerwille in Bezug auf Änderungsvorstellungen zur vorliegenden Planung nicht erreicht werden. Deshalb wurde im März / April des Jahres 2000 von der Stadt ein Workshop mit den Eigentümern der Grundstücke im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 11 durchgeführt. Im Rahmen von 5 Arbeitssitzungen wurden mit den Eigentümern Vorschläge zur Planänderung und deren stufenweise Umsetzung erörtert, die sich an den Nutzungsvorstellungen der Bewohner orientieren, die planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Anforderungen und die Naturschutzbelange berücksichtigen sowie mögliche Grundstücksneuordnungen definieren. Das Ergebnis bildete die Grundlage für die Vorlage zur Entscheidung über das weitere Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 11 in der Stadtverordnetenversammlung vom 05. Juli 2000 und für folgende Planänderungen.

4 Inhalte der Planänderung

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzung Allgemeines Wohngebiet bleibt erhalten, das Nutzungsmaß wird in Teilbereichen entsprechend der Anregungen der Eigentümer verringert, und die Flächen werden durch die Reduzierung der Gemeinbedarfsflächen sowie der Fußwege erweitert.

Maß der Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der Nutzung orientiert sich an den Erfordernissen der landschaftsangepassten Einbindung des neuen Siedlungsgebietes und an der vorhandenen Bebauungsdichte. Entsprechend der Lage der Wohnbauflächen innerhalb des Geltungsbereiches wird das Nutzungsmaß differenziert. Damit wird eine städtebauliche Gliederung des Gebiets erreicht: mit einer dichteren und höheren Bebauung an den Haupt- und Sammelstraßen und einer niedrigeren und offeneren Bebauung an den öffentlichen Grünflächen und Wohnstraßen. Daraus ergeben sich folgende Festsetzungen:

An der Hauptverkehrsstraße Hügelweg erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und einer maximalen Zweigeschossigkeit.

An der Hauptsammelstraße, der Planstraße 1, wird das Maß jeweils reduziert auf GRZ 0,25 und GFZ 0,5 und auf den Flächen, die direkt an den in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug grenzen, auf GRZ 0,2, GFZ 0,4.

Die entsprechenden Änderungen des Nutzungsmaßes in den Wohngebieten lassen sich wie folgt darstellen:

- Allgemeines Wohngebiet WA 1: Auf den Baufeldern, die an den Hügelweg angrenzen, bleibt das Nutzungsmaß GRZ 0,3 und GFZ 0,6 erhalten.
- Allgemeines Wohngebiet WA 2: Auf den Baufeldern, die direkt an die Planstraße 1 angrenzen, erfolgt eine Reduzierung der GRZ von 0,3 auf 0,25 und von GFZ 0,6 auf GFZ von 0,5. Die Zahl der Vollgeschosse von maximal 2 Geschossen wird beibehalten. Eine Ausnahme von der Reduzierung sind die am Einmündungs-

1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Bornim-Hügelweg“ ist seit dem Oktober 1993 rechtsverbindlich. Durch die Stadtverordnetenversammlung wurde auf der Sitzung am 17. September 1998 die Aufstellung neuer Bebauungspläne für die Plangebiete der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 11 (Bornim-Hügelweg) und Nr. 12 (Bornim-Gutsstraße) beschlossen (DS 98/0544).

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 05. Juli 2000 wurde eine Entscheidung zum weiteren Vorgehen zum Bebauungsplan Nr. 11 gefällt. In Konkretisierung des Beschlusses vom 17.09.98 wurde festgelegt, dass für den Bebauungsplan Nr. 11 ein Planänderungsverfahren eingeleitet werden soll, das sich in zwei unterschiedliche Verfahren aufgliedert:

- in ein förmliches Änderungsverfahren für den westlichen Teilbereich (zwischen Rückertstraße und dem ca. 230 m entfernten östlich gelegenen parallel verlaufenden Fußweg) als 1. Änderung und
- in ein vereinfachtes Änderungsverfahren für den östlich anschließenden Teilbereich (zwischen o.g. Fußweg und Florastraße) als 2. (vereinfachte) Änderung.

Laut Beschlussfassung ist für den östlichen Teilbereich „zwischen dem o.g. Fußweg und der Florastraße ohne die südöstlich am Fußweg gelegenen bebauten Grundstücke eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen, die vorrangig darauf auszurichten ist, im Einvernehmen mit den jeweiligen Beteiligten zu einer schonenden Entwicklung des Plangebiets auch im Rahmen des Umlegungsverfahrens zu kommen.

Planungsziele sind:

- die Differenzierung der Bebauungsdichte durch Reduzierung der abseits der Haupteinzelverkehrsstraßen gelegenen Flächen auf eine GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4,
- die Ergänzung von Festsetzungen zur Wahrung ortstypischer Strukturen,
- die stärkere Verschwenkung des Straßenradius der Planstr.1 im Anschlussbereich an den Hügelweg bei entsprechenden Anpassungen im Nebenstraßennetz,
- die Reduzierung des Nebenstraßennetzes um nicht zwingend erforderliche Teilabschnitte,
- der Verzicht auf die in Nord-Süd- Richtung verlaufenden, ca. 3 m schmalen Grünverbindungen,
- die Anpassung der Fläche des Regenrückhaltebeckens an die reduzierte Bebauungsdichte,
- die Erweiterung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche (Schule) zugunsten der Zweckbestimmung Kindertagesstätte im Ersatz für bislang vorgesehene Einzelstandorte nach Prüfung des konkreten Flächenbedarfs.“¹

Durch die vorliegende Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Art der Nutzung - Allgemeines Wohngebiet mit den erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen und wohnungsnahen Grünflächen - bleibt erhalten. Das Maß der Nutzung wird aufgrund veränderter Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt sowie zur besseren Anpassung an die ortstypische Struktur in einigen Teilbereichen verringert, ohne die städtebauliche Struktur des geplanten Wohngebiets wesentlich zu verändern. Aufgrund der Reduzierung der Baudichte wird die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf überprüft und auf einer Fläche konzentriert. Die Erschließung wird in Teilabschnitten zugunsten der Verbesserung der Verkehrsführung und der Bodenordnung geringfügig umgestaltet, ohne das differenzierte Erschließungsnetz in seiner Gestaltung und Hierarchisierung wesentlich zu verändern.

Da somit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann auf das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zurückgegriffen werden.

¹ Beschluss vom 05.07.00 zur Stadtverordnetenversammlung Potsdam (DS-Nr. 00/0510)

bereich am Hügelweg gelegenen Bauflächen in einer Grundstückstiefe von 25 m. Eine weitere Ausnahme bildet der Bereich südlich der Planstraße 1 und westlich des mittleren in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünfläche (Teil des Grundstückes der Gärtnerei Pohl). Hier wird die Festsetzung von GRZ 0,2 und GFZ 0,4 an der Planstraße 1 beibehalten.

- Allgemeines Wohngebiet WA 3: Auf den Flächen, die nördlich an den in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug angrenzen, sowie auf den Flächen, die östlich der Gemeinbedarfsfläche und südlich des Grünzuges liegen, erfolgt eine Reduzierung der GRZ von 0,3 auf 0,2 und von GFZ 0,6 auf GFZ von 0,4. Die Zahl der Vollgeschosse von maximal 2 Geschossen wird beibehalten.

Bauweise

Zur Vermeidung von ortsuntypischen Bauweisen (Geschosswohnungsbau) wird durch eine zusätzliche textliche Festsetzung (Nr. 5) eine maximale Zulässigkeit von zwei Wohnungen pro Wohngebäude im gesamten Geltungsbereich festgesetzt.

Zur Orientierung an den Dachformen im Bestand wird die in der textlichen Festsetzung Nr. 25 in der bisherigen Fassung enthaltene Zulässigkeit von Flachdächern gestrichen (s. textliche Festsetzung Nr. 16, 2. (vereinfachte) Änderung Bebauungsplan Nr. 11).

4.2 Gemeinbedarf

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen ist laut Schulentwicklungsplanung der Standort der Grundschule für die Sicherung der Schulversorgung nicht mehr erforderlich. Diese Fläche soll jedoch für soziale Infrastruktureinrichtungen erhalten werden und wird dementsprechend als Gemeinbedarfsfläche für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt..

Um langfristig die Versorgung mit Kindertagesstätten im Wohngebiet zu sichern, werden die im Bebauungsplan bisher festgesetzten zwei KITA-Standorte mit jeweils 100 Plätzen (jeweils ca. 1.750 m² Grundstücksfläche bei zweigeschossiger Bauweise) auf der Gemeinbedarfsfläche der ehemaligen Grundschule konzentriert. Damit können die beiden nördlich des Grünzuges liegenden Gemeinbedarfsflächen aufgegeben und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden (siehe Anlage 3).

4.3 Verkehrserschließung

Das Verkehrserschließungssystem mit seiner Hierarchisierung in Hauptverkehrs-, Sammel-, Anlieger- und Wohnstraßen bleibt im Wesentlichen erhalten. Zur Verbesserung der Verkehrsführung und der Grundstückszuschnitte sowie zur Reduzierung der Erschließungskosten erfolgen vereinfachte Planänderungen in Teilbereichen des Verkehrsnetzes.

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

- Der Radius des Kreisbogens der Trassenführung der Planstraße 1 im Einmündungsbereich zum Hügelweg wird zugunsten einer Verbesserung des Grundstückszuschnittes und damit einer optimaleren Bebaubarkeit verändert.
- Aufgrund der Änderung des Kreisbogens kann die Planstraße, die parallel zu der in Nord-Süd-Richtung orientierten Grünfläche (Streuobstwiese) verläuft, entfallen.
- Als Folge der Änderung des Kreisbogens wird die Erschließung des südlich des Kreisbogens liegenden Baufeldes durch eine parallel zum Kreisbogen der Planstraße 1 geführte Wohnstraße neu geordnet.
- Die Trassenführung der parallel zur Potsdamer Straße verlaufenden Wohnstraße im Bereich des westlichen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzuges wird zugunsten einer Verbesserung des Grundstückszuschnittes geringfügig verändert.
- Da eine öffentliche Verkehrsfläche zur Sicherstellung der öffentlich-rechtlichen Erschließung nicht zwingend erforderlich ist, kann die geplante in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wohnstraße im Bereich der am Hügelweg gelegenen Grünfläche entfallen.
- Auf die als Wegeverbindungen zu den Streuobstwiesen in Ost-West-Richtung verlaufenden 3 m breiten Grünverbindungen wird aufgrund der Schutzwürdigkeit der Streuobstwiesen verzichtet.

- Die 3 m breiten Grünverbindungen zu dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug können entfallen, da sie das Baugebiet zerschneiden und aus erschließungstechnischen Gründen nicht unbedingt erforderlich sind.

4.4 Grünflächen

Die Struktur der Grünzüge, die das Wohngebiet gliedert und mit wohnungsnahen Grünflächen mit Kinderspielflächen versorgt, wird weitestgehend erhalten. Lediglich im westlichen Teilabschnitt wird durch die Änderung der Verkehrserschließung die Grünfläche geringfügig verändert.

Die in der Verlängerung der Gutsstraße in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünfläche (Streuobstwiese) wird zugunsten des Erhalts der angrenzenden Streuobstwiese erweitert (Flurstück 50) und entsprechend der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die in Ost-West-Richtung verlaufenden als Grünfläche festgesetzten 3m breiten Fußwege entfallen aus Naturschutz- und erschließungstechnischen Gründen (s. Pkt. 4.3).

4.5 Ver- und Entsorgung

Durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Raumordnung des Landes Brandenburg wurde ein Leitfaden zur umweltverträglichen und kostengünstigen Regenwasserbewirtschaftung herausgegeben, welcher die Möglichkeiten zur Zurückhaltung von Regenwasser speziell in Siedlungsgebieten wie denen des B-Planes 11 und 12 aufzeigt. Grundlage ist das Brandenburgische Wassergesetz, in dem gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 das Niederschlagswasser zu versickern ist.

Aufgrund der vorgenannten Darstellungen wird davon ausgegangen, dass in dem neu zu bebauenden Bebauungsplangebiet 11 kein Niederschlagswasser oder nur in Notfällen von privaten Flächen in die öffentliche Kanalisation abgeleitet wird. Dies hat Auswirkungen für die Bemessung des Regenwasserrückhaltebeckens, welches so dimensioniert werden sollte, dass ausschließlich das Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen berücksichtigt wird.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung, die zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens sowie zur Errichtung einer Pumpstation dient, wird aufgrund o.g. Ausführungen um eine Fläche von ca. 1.200 m² verringert.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei jeder Änderung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Festsetzungen Eingriffe im Sinne des Naturschutzes zu erwarten sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein einfaches Planänderungsverfahren, durch das vorrangig keine neuen Bauflächen entstehen. Durch die Änderung des Planungsrechtes werden bislang zulässige Eingriffe vermieden bzw. vermindert (u.a. durch die Erweiterung von Grünflächen zum Erhalt einer Streuobstwiese sowie durch die Aufhebung von öffentlichen Verkehrsflächen zugunsten der Festsetzung von Bauflächen mit geringerem Versiegelungsgrad). Deshalb sind zusätzliche Eingriffe i.S. des Naturschutzes nicht zu verzeichnen. Folgende Änderungen beeinflussen die Eingriffs-Ausgleichsbilanz:

- Änderung der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet in Grünfläche mit Pflanzbindung (Streuobstwiese) (- 1.550 m²)
- Änderung der Festsetzung Grünfläche in Allgemeines Wohngebiet (Grünverbindungen) (+ 990 m²)
- Änderung der Festsetzung Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung KITA zugunsten der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2 bzw. 0,25. (annähernd ausgeglichen)
- Wegfall der westlichen Anliegerstraße zwischen Hügelweg und Planstr.1 (- 450 m²) und der Wohnstraße durch die Grünfläche am Hügelweg (- 160 m²) zugunsten Allgemeines Wohngebiet
- Reduzierung der Verkehrsfläche im westlichen Teilbereich zwischen Hügelweg und in Ost-West-Richtung verlaufende Grünfläche (- 630 m²) zugunsten Allgemeines Wohngebiet
- Änderung der Festsetzung GRZ 0,3 in 0,25 und 0,2 auf einigen Bauflächen (- 6.920 m²).

Es kann festgestellt werden, dass die potenziellen Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter gegenüber dem rechtsgültigen Plan vermindert werden:

- Eine Verbesserung des Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes erfolgt durch den Erhalt einer Obstwiese sowie durch die Verringerung der Baudichte mit der Folge eines höheren Anteils des Siedlungsgefüges auflockernder privater Grünflächen mit Bäumen, Sträuchern und Wiesenflächen.
- Eine Verbesserung des Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Klimas und der Luft erfolgt durch den geringeren Versiegelungsgrad als Folge der Reduzierung der Erschließungsflächen und der Baudichte.

Insgesamt wird gegenüber dem rechtsgültigen Plan ca. 8.500 m² weniger Fläche versiegelt. Ein Anteil von ca. 1550 m² wird als Streuobstwiese erhalten (s. Anlage 3: Gegenüberstellung Neuversiegelung gem. Satzung von 1993 - Neuversiegelung 2. (vereinfachte) Planänderung).

Die für den Ausgleich erforderlichen Ersatzflächen für die als Bauflächen festgesetzten Streuobstwiesen sollen auf folgenden Flächen durch vertragliche Regelungen der Stadt Potsdam mit den Eigentümern / Pächtern gesichert werden:

- Gemeindegebiet Grube, Flur 3, Flurstück 160/2
- Gemeindegebiet Bornim, Flur 2, Flurstücke 300, 302, 307, 337
- Gemeindegebiet Satzkorn Flur 1, Flurstück 60

4.7 Auswirkungen auf den städtischen Finanzhaushalt

Der Bebauungsplan dient der Anpassung bestehender Baurechte an den veränderten Bedarf. Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt nicht. Mittelbare Kosten können entstehen, wenn Fachbereiche, die durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechte verwirklichen und für entsprechende Projekte finanzielle Mittel in den Haushalt eingestellt werden.

Der städtische Anteil an den Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen (Straße, Ver- und Entsorgung, Pumpstation, Regenrückhaltebecken), die nach § 127 Abs.2 BauGB beitragsfähig sind, und die Kosten der Herstellung und Pflege der öffentlichen Grünflächen werden den Finanzhaushalt belasten.

Im Einzelnen ergibt sich:

- | | |
|--|------------------------|
| - für Anlagen nach §127 BauGB (10%iger Stadtanteil): | ca. 1,5 Mio. EURO |
| - für Anlagen der Trinkwasser- und Abwasserentsorgung: | ca. 3,4 Mio. EURO |
| - für die Herstellung öffentliche Grünflächen: | ca. 300.000 EURO |
| - Pflege öffentlicher Grünflächen: | ca. 20.000 EURO / Jahr |

Darüber hinaus sind die Grundstücks-, Erschließungs- und Baukosten sowie die Personalkosten für den Betrieb der im Zuge der fortschreitenden Bebauung erforderlichen Einrichtung einer Kindertagesstätte in der mittelfristigen Haushaltsplanung zu berücksichtigen.

4.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Aufgrund der Planänderungen erfolgt gegenüber dem rechtsgültigen Plan kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft bzw. der Eingriff wird vermindert.

Die für den Ausgleich erforderlichen Ersatzflächen für die als Bauflächen festgesetzten geschützten Streuobstwiesen werden durch vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Potsdam und den Eigentümern / Pächtern gesichert werden (siehe dazu Kap. 4.6, letzter Absatz).

4.9 Bodenordnung

Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im vereinfachten Änderungsverfahren ist aufgrund der kleinteiligen, unzweckmäßigen Grundstückszuschnitte nur durch eine Grundstücksneuordnung möglich. Zur Neuordnung der Grundstücke wurde durch die Stadtverordnetenversammlung bereits 1993 ein amtliches Umlenkungsverfahren angeordnet und im Jahre 1994 eingeleitet.

5 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (GVBl. I S. 2141, ber. BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 BGBl. I S.466)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25.Juni 1992 GVBl. S. 208, geändert durch 3. Bbg. FRG vom 17.12.1996, GVBl. S. 364).

6 Anlagen

6.1 Anlage 1: Geltungsbereich der Planänderung



6.2 Anlage 2: Textliche Festsetzungen für den Bereich der 2. (vereinfachten) Änderung

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) und Nr. 5 BauNVO (Tankstellen).
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) und Nr. 5 (Tankstellen).
3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sind gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen. Im WA 3 sind zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser. Die straßenseitige Gebäudelänge darf bei Einzel- und Doppelhäusern 20 m, bei Hausgruppen 50 m nicht überschreiten.
5. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, und WA 3 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7. Die Fläche mit Bindung zum Anpflanzen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist als Schutzfläche für das angrenzende Wohngebiet von einer Bebauung freizuhalten und mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
8. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation in der Weise nachzupflanzen, dass der Charakter einer Streuobstwiese erhalten bleibt. Es sind bei Abgang hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm nachzupflanzen sowie eine Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern vorzunehmen.
9. In den Wohngebieten ist je 200 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und zu unterhalten.
10. In den Vorgartenzonen sind hochwüchsige Nadelhölzer nicht zulässig.
11. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Erdgas bzw. Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxiden (SOx) und Stickoxiden (NOx) überschreiten nicht die Emissionswerte für SOx bezogen auf Heizöl und NOx bezogen auf Erdgas.
13. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur energiesparende Heizungstechniken gekoppelt mit energiesparender Bauausführung und Nutzung regenerativer Wärmequellen verwendet werden.

Ökologische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

14. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als Beläge sind nur kleinteilige Natursteine, Ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrassen zulässig.

Erhaltungsbereich (gem. § 172 BauGB)

15. In dem nach § 172 BauGB als Erhaltungsbereich gekennzeichneten Gebiet bedarf zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 89 Abs. 10 i.V.m. § 6 Abs. 6 Nr. 2 BbgBauO über gestalterische Festsetzungen)

16. Im Geltungsbereich der 2. (vereinfachten) Planänderung sind Dachneigungen nur von 40° bis 50° zulässig. Außenwände von oberirdischen baulichen Anlagen sind nur in Verblendmauerwerk und in Putzausführung zulässig; dies gilt nicht für untergeordnete Vorbauten gem. § 6 Abs. 6 BbgBauO. Fenster und Türen müssen ein stehendes rechteckiges Format haben.
17. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 und im Mischgebiet MI sind selbstständige Werbeanlagen (nicht an der Stätte der Leistung) nicht zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

18. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Nachrichtliche Übernahmen

19. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum größten Teil im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Nedlitz Zone III. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben ist die Einhaltung der wasserschutzrechtlichen Bestimmungen zu prüfen.
20. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden.