

Bebauungsplan Nr. 11 „Bornim-Hügelweg“

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise sind nur die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind ab dem 1. Obergeschoß andere als Wohnnutzungen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO).
4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Reihenhäuser nur mit einer straßenseitigen Gebäudelänge von maximal 50 m und Einzelgebäude mit einer Länge von 20 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
5. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig. Die straßenseitige Gebäudelänge darf 20 m nicht überschreiten.
6. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 14 BauNVO). Mit einer Pergola versehene Stellplätze (Carports) sind zulässig.
7. Die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen 200 m² nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
8. Im Mischgebiet MI sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO selbständige Lagerplätze, Speditionen und Tankstellen unzulässig. Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
9. Im Mischgebiet MI sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 14 BauNVO).

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

10. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnete Fläche auf dem Kirchengrundstück ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Pflanzungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

11. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet MI mit Bindungen für Bepflanzungen sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind aufzunehmen, gehölzfreie Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.
12. Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (Schule) ist als Schutzfläche für das angrenzende Wohngebiet von der Bebauung freizuhalten und mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
13. Auf den gewerblich genutzten Grundstücken im Mischgebiet MI sind für jeweils vier nicht überdeckte PKW-Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
14. Im Mischgebiet MI ist je 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und zu unterhalten.
15. In den Wohngebieten ist je 200 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und zu unterhalten.
16. In den Vorgartenzonen sind hochwüchsige Nadelhölzer nicht zulässig.

17. Maschenzäune zu öffentlichen Wegen sind 0,5 m bis 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzunehmen und beidseitig zu bepflanzen.
18. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

Ökologische Belange

19. Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als Belage sind nur kleinteilige Natursteine, Ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen zulässig.
20. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).
21. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Gas bzw. Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxiden (SO_x) und Stickoxiden (NO_x) überschreiten nicht die Emissionswerte für SO_x bezogen auf Heizöl und NO_x bezogen auf Erdgas (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).
22. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur energiesparende Heizungstechniken gekoppelt mit energiesparender Bauausführung und Nutzung regenerativer Wärmequellen verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB i. V. mit § 8 LImSchG).
23. Im Mischgebiet ist eine schalldämmende Bauweise als passive Schallschutzmaßnahme zur Minderung des Straßenverkehrslärms beim Bau von Wohnungen anzuwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Erhaltungsbereich gemäß § 172 BauGB

24. In dem nach § 172 BauGB als Erhaltungsbereich gekennzeichnetem 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 Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Örtliche Bauvorschrift gem. § 83 Abs. 5 BauO sind gestalterische Festsetzungen

25. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachneigungen nur von 40° bis 50° sowie Flachdächer zulässig. Außenwände von oberirdischen baulichen Anlagen sind nur in Verblendmauerwerk und in Putzausführung zulässig. Fenster und Türen müssen ein stehendes rechteckiges Format haben.
26. Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI sind selbständige Werbeanlagen nicht zulässig.

Verkehrsflächen

27. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Nachrichtliche Übernahmen

28. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenbefunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden.