

Bebauungsplan Nr. 12 „Bornim - Gutsstraße“

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise sind nur die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 BauNVO genannten Nutzungen zulässig (§ 9 Abs. 1 BauGB).
2. Im Reinen Wohngebiet WR sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind ab dem 1. Obergeschoß andere als Wohnnutzungen ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO).
4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Reihenhäuser nur mit einer Gebäudelänge von maximal 50 m und Einzelgebäude mit einer Länge von 20 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
5. Im Reinen Wohngebiet WR sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Die straßenseitige Gebäudelänge darf 20 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)..
6. Die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen insgesamt 200 m² nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
7. Im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet WA/WR 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.

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

8. In den Wohngebieten ist je 200 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und zu unterhalten.
9. In den Vorgartenzonen sind hochwüchsige Nadelhölzer nicht zulässig.
10. Maschenzäune zu öffentlichen Wegen sind 0,5 m bis 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzunehmen und beidseitig zu bepflanzen.
11. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit selbstklimmenden, rankenden Pflanzen zu begrünen. Je laufenden Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen.

Ökologische Belange

12. Im Allgemeinen und Reinem Wohngebiet WA/WR ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als Beläge sind nur kleinteilige Natursteine Ziegel oder wassergebundene Decken mit Schotterrasen zulässig.
13. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).
14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Erdgas 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).
15. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur energiesparende Heizungstechniken gekoppelt mit energiesparender Bauausführung und Nutzung regenerativer Wärmequellen verwendet werden (§ 9 Abs. 23 BauGB i. V. mit § 8 LimSchG).

Örtliche Bauvorschriften

16. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachneigungen von nur 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.
17. Im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet WA/WR sind selbstständige Werbeanlagen nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen die zulässige Traufhöhe und eine Gesamthöhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Nachrichtliche Übernahmen

18. 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.

Verkehrsflächen

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