

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§ 1 - 15 BauNVO)

W R Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

0,6

Geschoßflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen:

TH 3,8m Traufhöhe über OFG als Höchstmaß

FH 8,5m Firsthöhe über OFG als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

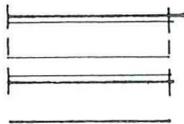


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen sowie Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsberuhigter Bereich

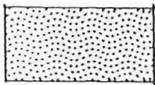


Öffentliche Parkflächen

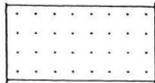


Einfahrt

Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

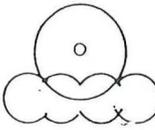


Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.18)

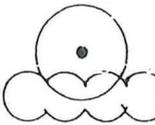


Ackerfläche, vorhanden

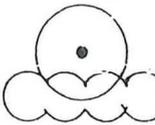
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nrn.20 und 25 BauGB)



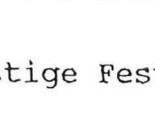
Anpflanzen von Bäumen



Anpflanzung von Sträuchern



Erhaltung von Bäumen



Erhaltung von Sträuchern

Sonstige Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung des Maßes der Nutzung
(§ 16 Abs.5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§ 3 und 16 BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:
Errichtung von 26 Einfamilienhäuser nach den Festsetzungen des Planes
2. Höhe baulicher Anlagen:
Die Bezugshöhe für die Festsetzung des Höchstmaßes der Höhe baulicher Anlagen ist OF Gelände im Bestand. Sie resultiert daraus, daß diese Festsetzung an allen Baustandorten gilt, das Gelände jedoch um ca. 1 m fällt und damit eine einheitliche Höhe über HN nicht angesetzt werden kann.

3. Zahl der Vollgeschosse:
Grundsätzlich sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Geschöß ein ausbaufähiges Dachgeschöß nach nachfolgenden Grundsätzen sein muß.
4. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der Baugrenzen sind zulässig:
 - Wege, Hauseingänge, Zufahrten,
 - Stellplätze und Garagen sowie
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.Die Abstandsregelungen des § 6 BbgBO sind zu beachten.

Festsetzungen zur Grünordnung auf Grund des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (§ 7 BbgNat.SchG)

Aufgrund des § 9 Abs.1 Nrn. 20 und 25 BauGB werden nachfolgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Das Niederschlagswasser der zu überbauenden und zu versiegelnden Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern, auf denen es anfällt. Dazu kann eine der folgenden Ausführungsarten gewählt werden: Zisternen, Teiche, Versickerungsmulden, Rigolenversickerung; Dimensionierung und Berechnung gemäß ATV / A 138. Nichtüberdachte Stellplätze und Zufahrten sind regenwasserdurchlässig auszubilden (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken o.ä.). Geschlossene Versiegelungen aus Ortbeton bzw. Asphalt sind auszuschließen.
2. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
3. Pflanzgebote
 - Die im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Mindestens 20 % dieser Flächen sind mit Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen.Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu pflanzen.

- * An der Anliegerstraße ist ein gepflanzter Windschutzstreifen anzulegen, bestehend aus großkronigen Laubbäumen und Sträuchern als Unterholz.
 - * Entlang des Anliegerweges sind mittelgroßkronige Bäume einzusetzen.
 - * Auf den privaten Grünflächen sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum oder zwei mittelgroße Bäumen fachgerecht zu pflanzen.
- Die Bepflanzung ist mit standortgerechter und heimischer Vegetation entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen. Sie ist dauerhaft zu erhalten. Im Plan gekennzeichnete Bäume sind in der Qualität und Größe 3 x verschult, Stammumfang 14 - 18 cm zu pflanzen. Die gekennzeichneten Sträucher sind in der Qualität und Größe 2 x verschult, 50 - 100 cm Höhe zu pflanzen.

Festsetzungen auf der Grundlage des Gesetzes über die Bauordnung (§ 83 Abs.1 Nr.1 und Abs.4)

1. Kubatur der baulichen Anlagen

- Das zweite Geschöß ist als ausbaufähiges Dachgeschoß in Form eines Satteldachs, Dachneigung $43^{\circ} \pm 5$, mit oder ohne DrempeI unter Berücksichtigung der maximalen Traufhöhe zu errichten; abgewalmt ist möglich.
- Die Gebäudetiefe der Einzelhäuser wird auf max. 9,5 m beschränkt, die der Doppelhäuser auf max. 10,5 m.
Anbauten bleiben hierbei unberücksichtigt.
- Giebel- und Traufstellung sind möglich. Die gebietsabschließende Bebauung auf dem Flurstück 264 wird mit Ausnahme der Randbebauung ausdrücklich in Traufstellung zur Straße gefordert.
- Anbauten sind im Rahmen der Überbaubarkeit der Grundstücke zulässig. Sie sind deutlich gegenüber dem Hauptbaukörper abzusetzen. Sie sind mit Steildach zu errichten, ggf. mit Dachrichtungswechsel. Ausnahmen, in Form von Flachdächern, sind zulässig bei Balkonen und abgeschleppten Wintergärten o.ä.
Bei der gebietsabschließenden Bebauung auf dem Flurstück 264 sind straßenseitige Anbauten nur zulässig als überdachte Zugänge und herausgestellte Giebel bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m.

2. Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen

- Um die Kleinteiligkeit der Bebauung zu sichern, sind Garagen und sonstige Nebengebäude bis zu einer Gebäudelänge von 10,0 m bei einer Traufhöhe von 3,0 m zulässig. Darüberhinaus sind die Baukörper durch Versatz in der Bauflucht von mindestens 0,50 m voneinander abzusetzen.
- Überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebengebäude sind mit Steildächern, Dachneigung > 37° auszubilden. Flachdächer können unter Erfüllung eines Pflanzgebotes zugelassen werden. In diesem Fall ist das Dach extensiv zu bepflanzen bzw. mittels Baum-, Strauch- und Kletterpflanzen zu übergrünen.

3. Oberflächengestaltung baulicher Anlagen

- Dachdeckung in Ziegel bzw. Betondachstein, unglasiert, Farbskala: ziegelrot-dunkelbraun,
- Fassadenfarben sind ab Helligkeitswert 85 nach unten hin zulässig; metallisch glänzende Oberflächen von Verkleidungen sind unzulässig.

4. Einfriedungen

- Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrswegen sind transparent zu gestalten. Grelle Farbigkeit ist auszuschließen. Geschlossene Hecken zum Straßenraum sind bis zu einer Wuchshöhe von 1,5 m zulässig.

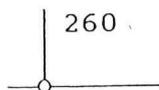
Nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



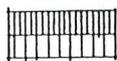
oberirdisch
Zweckbestimmung: Elektrizität

Angaben zu den Grundstücken



Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenzen



Wohnhaus, vorhanden



Nebengebäude, vorhanden

Liste geeigneter Pflanzen zur Verwendung im Bebauungsgebiet

Großbäume:

Spitzahorn - *Acer platanoides*
Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
Winterlinde - *Tilia cordata*
Stieleiche - *Quercus robur*
Traubeneiche - *Quercus petraea*
Esche - *Fraxinus excelsior*

Bäume mittlerer Größe:

Feldahorn - *Acer campestre*
Schwarzerle - *Alnus glutinosa*
Sandbirke - *Betula pendula*
Walnuß - *Juglans regia*
Vogelkirsche - *Prunus avium*
Baumhasel - *Corylus colurna*
Blumenesche - *Fraxinus ornus*
Zierapfelsorten - *Malus spec.*
Wildapfel - *Malus sylvestris*
Wildbirne - *Pyrus pyraeaster*
Pflaume - *Prunus spec.*
Zierkirsche - *Prunus serrulata*
Traubenkirsche - *Prunus padus*
Maulbeerbaum - *Morus alba*
Mehlbeere - *Sorbus aria*
Eßbare Eberesche - *Sorbus aucuparia* var. *edulis*
Schwedische Mehlbeere - *Sorbus intermedia*
Rotdorn - *Crataegus laevigata* "Paulii" oder "Paul's Scarlet"

Sträucher:

Felsenbirne - *Amelanchier ovalis* oder *Alemanchier lamarckii*
Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Kornelkirsche - *Cornus mas*
Haselnuß - *Corylus avellana*
Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*
Forsythie - *Forsythia intermedia*
Zaubernuß - *Hamamelis mollis*
Stechpalme - *Ilex aquifolium*
Liguster - *Liguster vulgare*
Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
Pfeifenstrauch - *Philadelphus coronarius*
Schlehe - *Prunus spinosa*
Strauch- und Wildrosen - *rosa glauca*, *rosa rubiginosa*,
rosa formentosa, *rosa virginiana*,
rosa multiflora, *rosa rugosa* u. Sorten,
rosa gallica, *rosa canina*

Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
Schneespiere - *Spiraea x arguta*
Prachtspiere - *Spiraea vanhouttei*
Flieder (Sorten) - *Syringa vulgaris* Hybriden
Wolliger Schneeball - *Virbunum lantana*
Gemeiner Schneeball (und Sorten) - *Virbunum opulus*
Schneebeere - *Symphoricarpos orbiculatus*

Schling- und Kletterpflanzen:

Waldrebe - Clemens Spec.
Efeu - *Hedera helix*
Heckenkirsche - *Lonicera caprifolium*
Wilder Wein - *Parthenocissus quinquefolia*, *P. tricuspidata*
Knöterich - *Polygonum aubertii* (in Europa verbreiteter Schling-
strauch)

Arten für die Bepflanzung von Regenwasserteichen:

Schilf - *Phragmites australis*
Schmalblättriger Rohrkolben - *Typha angustifolia*
Rohr-Glanzgras - *Phalaris arundinacea*
Gemeiner Froschlöffel - *Alisma plantago-aquatica*
Gemeiner Felberich - *Lysimachia vulgaris*
Flutterbinse - *Juncus effusus*
Flechtbinse - *Scirpus lacustris*
Iris-Arten