

**Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1
"Wohnbebauung alte Potsdamer Straße" in Ahrensdorf**

I. Festsetzung gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Bauland

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Nicht zugelassen werden dürfen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die Auswirkungen ändern sich daher gegenüber dem WR - Gebiet nicht

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ: 0,2 GFZ: 0,4
Firsthöhe max. 9,10m

1.3 Bauweise § 22 BauNVO

Vorgegeben ist eine offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser, Reihen- und Doppelhäuser sowie kleinere Wohnanlagen mit bis zu 8 Wohnungen.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die wesentlichen Gebäudekanten sind parallel zu den eingezeichneten Baugrenzen anzulegen.

1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gebäude zulässig.

1.6 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Verkehrsflächen

2.1 Die dargestellten Verkehrsflächen umfassen Fahrbahnen, Gehwege und Verkehrsgrünflächen.

2.2 Ein Mindestabstand von 20 m von der Bahnlinie für die Bebauung ist einzuhalten

3. Versorgungsflächen

4. Grünflächen

Die Grünflächen im räumlichen Geltungsbereich sind für Freizeit und Spiele.

II. Grünordnung

1. Allgemeine Festsetzungen

Pflanzen für die Herstellung von Grünflächen im Plangebiet sind der heimischen Flora, der potentiellen natürlichen Vegetation und bei näher bestimmten Pflanzgebieten den Listen 1 - 3 zu entnehmen. Blaulaubige und panaschierte Sorten und Formen sind nicht zulässig.

Ungegliederte Fassadenflächen sowie Pergolen und Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Liste 3 oder Spalierobst zu begrünen.

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung unter 15° und ab einer Flächengröße von 15 qm sind extensiv zu begrünen oder zu bekieseln.

Anfallendes Oberflächenwasser von Dach- und Verkehrsflächen ist auf den Grundstücken zu verrieseln.

2. Verkehrsflächen

Die Gestaltung der Straßen und straßenbegleitenden Flächen hat für jeden Straßenzug nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Bäume, Baumscheiben, Beleuchtung, Wegebaumaterialien etc. sind in diese Konzepte zu integrieren.

Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 8 qm mit luft- und wasserdurchlässigem Material auszubilden. Baumscheiben sind je Baum mindestens 2 qm offen auszuführen und durch geeignete Vorrichtungen vor Überfahren und Begehen zu schützen.

Bäume sind an den gemäß Grünordnungsplan ausgewiesenen Standorten und in den Arten der Pflanzgebote zu pflanzen. Eine Verschiebung am jeweiligen Standort um 2 m parallel zur Straße ist zulässig. Zusätzliche Baumpflanzungen haben nach der Artenliste 1 zu erfolgen. Als Pflanzqualität für Bäume werden Hochstämme oder Stammbüsche der Qualität 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm festgelegt. Sträucher sind in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm zu verwenden. Die Bepflanzung hat bis zum Abschluß der auf die Fertigstellung der Anlagen folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Beläge von Geh- und Radfahrflächen sind versickerungsfähig herzustellen.

3. Stellplätze

Kfz. - Stellplätze sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Beläge herzustellen.

4. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind nach den Pflanzgebieten des Grünordnungsplans mit Bäumen, Sträuchern, Schling- und Kletterpflanzen der Listen 1 - 3 zu gestalten. Für die Qualität der Pflanzware gelten die gleichen Festlegungen wie Ziffer 2. Die öffentlichen Grünflächen sind in qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1 : 200 auszuformulieren und mit dem zuständigen Gartenamt abzustimmen.

5. Private Grünflächen

Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, daß mindestens 80% der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche begrünt werden. Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum, oder Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen.

Pflanzqualität und Pflanzenarten für private Grünflächen:

- Bäume, Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 200 - 250 cm, Liste 1,
- Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm.

Für Zuwegungen und befestigte Flächen ist kleinteiliges Material mit offener Fugenausbildung, Schotterrasen oder wassergebundene Decke zu verwenden.

Auf Vorgartenflächen ist die Errichtung von Gartengerätehäusern, Arbeits- oder Lagerflächen nicht zulässig. Das Gleiche gilt für Werbeanlagen und Warenautomaten.

5.1 Pflege

Der Einsatz von Bioziden und mineralischen Stickstoffdüngern ist in allen öffentlichen oder privaten Grünflächen unzulässig. Die Pflege der Rasenflächen in allen Grünflächen ist auf eine zwei- bis dreimalige Mahd im Jahr beschränkt.

6. Einfriedungen

Einfriedungen jeglicher Art außer Hecken sind nicht höher als 1 m auszuprägen. Im Vorgartenbereich sind Metallzäune - außer Schmiedeeisen - unzulässig. Terrassenflächen in Verbindung mit Gebäuden dürfen durch seitliche Einfriedungen bis in eine Höhe von maximal 2,0 m voneinander getrennt werden. Als Materialien sind Holz, Hecken und Mauerwerk entsprechend dem Material der Fassade zulässig.

7. Lärmschutz

Zum Schutz vor Lärmimmission von der Bahnstrecke und der Straße im Norden des Planungsgebietes sind geeignete Lärmschutzvorkehrungen, die gemäß Liste 1 - 3 zu bepflanzen sind, zu treffen. Folgende Lärmpegel sollen nicht überschritten werden: Tagsüber 55 dB (A), nachts 45/40 dB (A). Die Sportanlagen-Lärmschutzverordnung vom 18.07.1991 ist einzuhalten.

8. Naturschutz

8.1 Bestand

Der Baumbestand im Planungsgebiet, insbesondere die Alleen, ist gem §§ 31, 32 BbgNatSchG zu schützen und zu erweitern.

8.2 Planung

Im Norden des Planungsgebietes ist auf der zu schaffenden Böschung eine Wallhecke gemäß der natürlichen potentiellen Vegetation zu schaffen. Die Böschung vor der Hecke ist aus magerem Boden zu errichten und als Standort für Trocken- und Magerrasengesellschaften zu sichern.

Der sich im Süden des Planungsgebietes befindende Graben ist gemäß Grünordnungsplan zu einem natürlich mäandrierendem Bachbett zu erweitern. Er ist stellenweise zu Teichen aufzuweiten. Er ist mit landschaftstypischen Gehölzen der Liste 1 und 2 zu bepflanzen. Für die Qualität der Pflanzware gelten die Festsetzungen in Ziffer 2. Das Gebiet ist für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten.

9. Bodendenkmale

Der Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmalen bei Erdarbeiten ist nachzukommen.

10. Pflanzlisten

Liste 1:

Acer campestre	(Ac)
Acer platanoides	(Ap)
Acer pseudoplatanus	(Aps)
Alnus glutinosa	(Ag)
Betula pendula	(Bp)
Betula pubescens	(Bb)
Carpinus betulus	(Cb)
Cydonia oblonga	(Cy)
Fagus sylvatica	(Fs)
Fraxinus excelsior	(Fe)
Fraxinus omus	(Fo)
Malus communis	(Mc)
Malus domestica	(Md)
Mespilus germanica	(Me)
Morus alba	(Mo)
Morus nigra	(Mon)
Pinus sylvestris	(Ps)
Populus tremula	(Pt)
Prunus cerasus	(Pc)
Prunus domestica	(Pd)
Prunus mahaleb	(Pm)
Prunus padus	(Pp)
Pyrus communis	(Pyc)
Pyrus pyrastrer	(Pyp)
Quercus petraea	(Qp)
Quercus robur	(Qr)
Salix alba	(Sxa)
Salix alba "Tristis"	(Sxs)
Sorbus aucuparia	(Sa)
Sorbus domestica	(Sd)
Tilia cordata	(Tc)
Tilia platyphyllos	(Tp)
Ulmus glaba	(Ug)
Ulmus laevis	(Ul)
Ulmus minor	(Um)

Bäume

Feld - Ahorn
Spitz - Ahorn
Bergahorn
Erle
Hänge - Birke
Moor - Birke
Hainbuche
Quitte
Rot - Buche
Gemeine Esche
Blumen - Esche
Heimischer Wildapfel
Kultur - Apfel
Mispel
Schwarze Maulbeere
Maulbeere
Gemeine Kiefer
Zitter - Pappel, Espe
Sauer - Kirsche
Pflaume
Steinweichsel
Gewöhnliche Traubenkirsche
Kultur - Birne
Wild - Birne
Trauben - Eiche
Stiel - Eiche
Silber - Weide
Trauerweide
Eberesche
Speierling
Winter - Linde
Sommer - Linde
Berg - Ulme
Flatter - Ulme
Feld - Ulme

Liste 2:

Andromeda polifolia
Arctostaphylos uva-ursi
Berberis vulgaris
Calluna vulgaris
Comus mas
Comus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Erike tetralix
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Genista germanica
Genista pilosa
Genista sagittalis
Genista tinctoria
Hippophae rhamnoides
Ilex aquifolium
Juniperus communis
Ledum palustre
Lonicera xylosteum
Mahonia aquifolium
Ononis repens
Ononis spinosa
Prunus avium
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rosa pendulina
Rosa rubiginosa
Rosa rugosa
Rosa tomentosa
Rubus caesius
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Salix fragilis
Salix pentandra
Salix purpurea
Salix repens
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Sarothamnus scoparius
Thymus pulegioides
Thymus serpyllum
Vaccinium myrtillus
Vaccinium oxycoccos
Vaccinium vitis-idaea
Viburnum opulus
Viscum album
Viscum laxum

Sträucher

Rosmarianheide
Gemeine Bärentraube
Gemeine Berberitze
Heidekraut
Kornelkirsche
Blutroter Hartriegel
Hasel
Zweigrippfliger Weißdorn
Weißdorn
Glocken - Heide
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Deutscher Ginster
Haar - Ginster
Pfeil - Ginster
Färber - Ginster
Sanddorn
Stechpalme, Hülse
Wacholder
Sumpf - Porst
Geißblatt
Mahonie
Knechender Hauhechel
Domiger Hauhechel
Vogel - Kirsche
Schiehe
Purgier - Kreuzdorn
Schwarze Johannesbeere
Rote Johannesbeere
Hunds - Rose
Hecken - Rose
Alpen - Rose
Wein - Rose
Kartoffel - Rose
Filz - Rose
Kratzbeere
Brombeere
Himbeere
Ohr - Weide
Sal - Weide
Grau - Weide
Bruch - Weide
Lorbeer - Weide
Purpur - Weide
Kriech - Weide
Mandel - Weide
Korb - Weide
Schwarzer Holunder
Besenginster
Gemeiner Thymian
Sand - Thymian
Heidelbeere
Gemeine Moosbeere
Preiselbeere
Gemeiner Schneeball
Laubholz - Mispel
Nadelholz - Mispel

Liste 3:

Aristolochia macrophylla
Clematis spec.
Hedera helix
Jasminum nudiflorum
Lonicera caprifolium
Lonicera periclymenum
Parthenocissus quinquefolia
"Engelmannii"
Parthenocissus tricuspidata
"Veitchii"
Polygonum aubertii
Rosa spec.
Solanum dulcamare
Vitis vinifera
Wisteria sinensis

Schling- und Kletterpflanzen

Pfeifenwinde
Waldreben - Arten
Efeu
Echter Jasmin
Jelängerjeliaber
Wald - Geißblatt
Wilder Wein
Wilder Wein
Schling - Knötchen
Kletterrosen
Bittersüßer Nachtschatten
Weinrebe
Blauregen