

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem reinen Wohngebiet die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 13 BauNVO zulässigen Nutzungen im reinen Wohngebiet ausgeschlossen.

1. 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Gemäß § 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Gebiet auf II Vollgeschosse festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO wird die Traufhöhe für den gesamten Geltungsbereich auf maximal 3,75 m festgesetzt. Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die jeweilige Oberkante des Erdgeschoßfußbodens. Der Erdgeschoßfußboden liegt maximal 40 cm über dem vorhandenen Geländeniveau.

1. 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Gemäß § 22 BauNVO wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Zulässig sind im Bebauungsplangebiet Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Gemäß § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der Baugrenzen sollen ergänzend zu § 23 Abs. 3 BauNVO Balkone und Rankgerüste in voller Breite eines jeden Hauses möglich sein. Die Balkone dürfen die maximale Höhe des Obergeschosses (5,50 m bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens) nicht überschreiten. Die Überdachung der Balkone ist zulässig.

Die Anordnung der Stellplätze und Carports ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Die öffentlichen Straßen des Gebietes werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

1. 5. sonstige Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden auf den mit dem Einschrieb A versehenen Flächen Geh- und Fahrrechte für die Anlieger, auf der mit Einschrieb B versehenen Fläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Ludwigfelde und auf den mit dem Einschrieb C versehenen Fläche ein Gehrecht für die Anlieger der westlich gelegenen Flurstücke festgesetzt.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2. 1. öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets wird auf dem Flurstück 370 der Flur 2 der Gemarkung Gröben eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung eines Spielplatzes von max. 400 m² und eine Versorgungsanlage für das Gebiet als Blockheizkraftwerk sowie die Zufahrt zu dieser Versorgungsanlage zulässig.

2. 2. Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die Baugrundstücke mit mindestens einem Baum I. Ordnung oder zwei Bäumen II. Ordnung je angefangener 350 m² Grundstücksfläche zu bepflanzen.

Die gärtnerisch gestalteten und unterhaltenen Grundstücksfreiflächen sind zu min. 40 % mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

2. 3. Nebenanlagen und Carports

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind sämtliche Dachflächen der Nebenanlagen und Carports dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die Wandflächen der Nebengebäude zu begrünen. Carports sind seitlich mit einheimischen Kletterpflanzen mit einem Mindestpflanzabstand von 2 m zu beranken.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen pro 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Stellplatzflächen in wasserdurchlässigem Material, wie z. B. Schotterrasen, Rasenporensteine oder Rasenpflaster auszuführen.

Hinweise:

Mit Beginn von Erdarbeiten im Zusammenhang mit den Abbrucharbeiten sowie aller weiteren Erdingriffe auf dem Gelände sind der Unteren Denkmalschutzbehörde unter Angabe des Az 4241/94/224 einen Monat vor Beginn schriftlich durch die bauausführende Firma anzuzeigen.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Knochen u. a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam anzuzeigen. (§ 19 Abs. 1 und 2 DSchG)

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind für mind. 5 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 19 Abs. 3 DSchG)

Bodendenkmale sind ablieferungspflichtig. (§19 Abs. 4 und 20 DSchG)