

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die der Versorgung dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

Bauweise und überbaubare Grundstückefläche (§ 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 2 BauGB)

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Gebäudelängen über 16,0 m unzulässig. Vortretende Gebäudeteile, wie Dachüberstände und Balkone, bleiben dabei unberücksichtigt.
- Ein Vortreten von Balkonen, die mehr als 1,5 m hervortreten, sowie sonstigen Gebäudeteilen wie Erker und Terrassen, die mehr als 2,0 m hervortreten, ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen zulässig, wenn die Breite der Gebäudeteile maximal bis zu 40 vom Hundert der jeweiligen Fassadenbreite beträgt.

Gestaltungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBauO)

- Im allgemeinen Wohngebiet darf die maximale Dachneigung 20 Grad nicht überschreiten.

Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Zufahrt / Stellplätze / Fuss- und Radweg" ist in einer Breite von 6,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Geh- und Fahrrecht für die Nutzer und Besucher der Flurstücke 24, 26, 27 und 28 sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.

Erhaltungs- und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, oder zwei Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen. Es werden Arten der Pflanzliste 1 empfohlen. Vorhandene Bäume gleicher Qualität sind anzurechnen.
- Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 4,5 m² überbaubare Grundstücksfläche 1 m² Sträucher und Hecken zu pflanzen. Vorhandene Sträucher und Hecken können angerechnet werden. Es werden Arten der Pflanzliste 2 empfohlen.

Hinweis:

Pflanzliste 1

(Baumarten für die Begrünung der Baugrundstücke):

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Malus domestica	Kulturapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Kulturbirne
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Kaiserlinde
Ulmus resista	Resista-Ulme in Sorten

Pflanzliste 2

Sträucher für die Begrünung der Baugrundstücke:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn u.a. lokale Formen
Ligustrum vulgaris	Liguster
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose

Pflanzliste 3

Kletterpflanzen für

die Fassadenbegrünung:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie*
Lanicera in Sorten	Heckenkirsche*
Polygonum aubertii	Schlingknöterich*
Porthenocissus in Sorten	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen*

* Arten benötigen Kletterhilfe / Rankgerüst

Pflanzliste 4

(Baumarten für die Begrünung von Stellplatzanlagen im öffentlichen Straßenraum)

<u>Dachsweg:</u>	Tilia tomentosa	Kaiserlinde
	Ulmus resista	Resista-Ulme in Sorten

<u>Fuchsweg und Wieseweg:</u>	Betula pendula	Sand-Birke
	Ulmus resista	Resista-Ulme in Sorten

Pflanzliste 5

Sträucher für die Begrünung von Stellplatzanlagen mit empfohlener Pflanzdichte und Qualität:

(vStr = verpflanzte Sträucher / Tr = Triebe / CxI = Containerpflanzen mit Größe in x Liter)

Name			Pflanzen/m ²	Qualität
Cotoneaster salicifolis	"Herbstfeuer"	Immergrüne Kriechmispel	4-6	vStr
Mahonia aquifolium	"Atropurpera"	Niedrige Mahonie	4	C3I
Potentilla fruticosa	"Goldteppich"	Fingerstrauch	5-8	vStr
Spiraea japonica	"Albiflora"	Weißer Zwerg-Spiere	4-5	vStr 5Tr
Spiraea japonica	"Little Princess"	Rosa Zwerg-Spiere	6-8	vStr 4Tr
Sxmphoricarpos chenaultii	"Hancock"	Weißer Zwerg-Spiere	4-6	vStr 4Tr

- Im Plangebiet sind fensterlose Außenwände von Gebäuden von mehr als 50 m² Größe sowie Außenwände von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, je angefangene 50 m² Außenwandfläche mit mindestens einer rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanze zu begrünen. Es werden Arten der Pflanzliste 3 empfohlen.
- Ebenerdige Stellplatzanlagen in den Baugebieten und innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind je drei Stellplätze mit einem großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, in einer mindestens 12 m² großen, unversiegelten Pflanzfläche zu bepflanzen. Der Abstand der Bäume darf 16,0 m nicht überschreiten. Es werden Arten der Pflanzliste 4 empfohlen. Die Pflanzfläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind mindestens vier Pflanzen pro m² mit einer Wuchshöhe von 30 bis 40 cm zu pflanzen. Es werden Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste 5 empfohlen.

Hinweise:

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 32 „Stadtvillen am Brunnenpark“ treten die Festsetzungen des rechtswirksamen B-Plans Nr. 1.3 „Dachsweg - Stadtvillen“ mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Zum Schutz der Vögel sind die Rodung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung nur innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28. Februar (d.h. außerhalb der Brutzeit) zulässig.

Rechtsgrundlagen

- BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).