

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen unzulässig.
2. Im Plangebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3. Im allgemeinen Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf bei Einzelhäusern 15 m und bei Doppelhaushälften 8 m nicht überschreiten.

Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4. Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zulässig.

Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

5. Das zweite zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.
6. Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² sind mit Dachneigungen von mindestens 25 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen. Dies gilt nicht für Garagen und überdachte Stellplätze.
7. Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
8. Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet nur in Form von Hecken, lichten Holz- oder Metallzäunen oder Maschendrahtzäunen zulässig. Bei der Anlage von Hecken wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

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

9. Die privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht für den Eigentümer des Flurstücks Nr. 261 in der Flur 8 der Gemarkung Siethen zu belasten.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind als bauliche Anlagen nur solche Anlagen zulässig, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen oder nicht überdachte Terrassen, sowie Spielgeräte, wie Tore für Ballspiele, Schaukeln und Klettergerüste. Der Versiegelungsgrad darf 10% nicht übersteigen. Innerhalb der Fläche A ist zusätzlich zur oben genannten Versiegelung bis zu einer Fläche von 40 m² eine Zufahrt zu den Flurstücken 684 und 729, Flur 8 der Gemarkung Siethen zulässig.

Anpflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11. Im allgemeinen Wohngebiet und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, oder ein standortgerechter Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 8 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Dies gilt nicht für Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits mit einem Wohngebäude bebaut waren. Bäume, für die eine Erhaltung festgesetzt wird, sind anzurechnen. Es wird die Verwendung der Arten der Pflanzenliste empfohlen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 BbgWG)

12. Die Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung B ist vollständig mit einer dichten Strauchpflanzung mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro Quadratmeter im 5,0 m breiten Bereich mindestens dreireihig, ansonsten zweireihig anzulegen. Die Pflanzung ist als freiwachsende Hecke anzulegen. Es sind standortgerechte Sträucher in einer Mindestgröße von 100 cm zu verwenden. Es wird die Verwendung der Arten der Pflanzenliste empfohlen.
13. Im allgemeinen Wohngebiet ist anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern, auf denen es anfällt. Gemeinschaftsanlagen zur Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser sind ausnahmsweise zulässig.
14. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Sonstige Festsetzungen

15. Auf der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist eine Zufahrt mit einer Breite bis zu 3,0 m zu dem Flurstück 123/2 zulässig.

Hinweis

Innerhalb des B-Plangebietes können im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete je Grundstück bei Errichtung von Wärmepumpenanlagen mit Sonden nur Bohrungen für die Erdwärmesonden mit einer Tiefe bis max. 60 m und einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze zugelassen werden. Diese Tiefenbegrenzung ist einzuhalten, d.h. geringere Tiefen sind zulässig, darüber hinaus nicht.

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den zukünftigen Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Verpflichtungen gemäß dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) zu beachten.

Pflanzenliste

Hochwüchsige Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix purpurea	Purpurweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sonstige Bäume

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Gew. Kulturpflaume
Pyrus communis	Kulturbirne
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus torminalis	Elsbeere