

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Nutzungsbeschränkungen für das Allgemeine Wohngebiet

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Auch die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

Kennzahlen

2. Die Grundflächenzahl darf 0,3 nicht überschreiten.
3. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt.

Geschossigkeit

4. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Höhenbegrenzungen

5. Die Firsthöhe darf 8,50 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Die Geländeoberfläche ist als Bezugspunkt in DHHN92 (Deutsches Haupthöhennetz 1992) angegeben und im Plan innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche beziffert.
6. Die Oberkante Erdgeschossfußboden muß < 0,5 m über Oberkante Gelände betragen. Die Geländeoberfläche ist als Bezugspunkt in DHHN92 (Deutsches Haupthöhennetz 1992) angegeben und im Plan innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche beziffert.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und § 23 BauNVO)

7. Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

8. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig.

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9. Die Verkehrsfläche ist als private Fläche festgesetzt.

Gestaltungsregelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBauO)

Fassadengestaltung

10. Es sind ausschließlich Fassaden in Putz zulässig. Dies gilt für Hauptgebäude und Garagen. Im Bereich der Giebel ist der Einsatz von Holz zulässig. Für den Gebäudesockel können hiervon Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine farbliche Anpassung an die jeweils darüber liegende Fassadenfläche erfolgt. Die Farbgestaltung ist in weiß oder hellen Pastelltönen entsprechend den nachfolgend angegebenen Farben aus dem Farbregister RAL 840 HR vorzunehmen:

- RAL - 1000 - Grünbeige
- RAL - 1001 - Beige
- RAL - 1002 - Sandgelb
- RAL - 1013 - Perlweiß
- RAL - 1014 - Elfenbein
- RAL - 1015 - Hellelfenbein
- RAL - 1017 - Safrangelb
- RAL - 3031 - Orientrot
- RAL - 6019 - Weißgrün
- RAL - 7047 - Telegrau
- RAL - 9001 - Cremeweiß
- RAL - 9002 - Grauweiß
- RAL - 9003 - Signalweiß
- RAL - 9010 - Reinweiß
- RAL - 9018 - Papyrusweiß

Hinweise

Der bei sämtlichen Baumaßnahmen ab > 40 cm Tiefe anfallende Erdaushub im kontaminierten Bereich ist nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) des Landkreises Teltow-Fläming zu separieren und in Form von Haufwerken bereit zu stellen. Dieses Erdreich ist entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu beseitigen und gesetzeskonform zu entsorgen. Die Vorschriften der Berufsgenossenschaftsrichtlinie für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit in kontaminierten Bereichen (BGR 128) sind zu beachten. Die UABB ist mindestens 14 Tage vor Beginn der Bodensanierung in Kenntnis zu setzen.

Dachgestaltung

11. Im Baugebiet ist das 2. Vollgeschoss des Hauptgebäudes als Dachgeschoss auszubilden. Es sind nur Satteldächer zulässig. Dabei darf die Dachneigung 40 Grad nicht unterschreiten und 50 Grad nicht überschreiten.
12. Bei Garagen sind nur Flachdächer mit max. 25 Grad Dachneigung zulässig.
13. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude muß entsprechend den nachfolgend angegebenen Farben mit rotbraunen Dachziegeln oder rotbraunen Betondachsteinen erfolgen. Den Farbrahmen bilden folgende Farben aus dem Farbregister RAL 840 HR:

- RAL - 3002 - Kaminrot
- RAL - 3003 - Rubinrot
- RAL - 3004 - Purpurrot
- RAL - 3011 - Braunrot
- RAL - 3013 - Tomatenrot
- RAL - 3016 - Korallenrot

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bepflanzung der Baugrundstücke

14. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 120 m² Grundstücksfläche mindestens ein Strauch, 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen und zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden.
15. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 0,16 m oder ein Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 0,1 m gemessen bei 1,30 m über Oberkante Gelände zu pflanzen und zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

B PFLANZLISTEN

Pflanzenliste 1

| | |
|--------------------|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn und andere lokale Formen |
| Fragus sylvatica | Rotbuche |
| Malus silvestris | Wildapfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Pyrus communis | Kulturbirne |
| Salix alba | Silberweide |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Pflanzenliste 2

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguineum | Bluthartriegel |
| Corylus avellana | Haselnus |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Syringa vulgaris | Flieder |
| Ribes rubrum | Rote Johannisbeere |
| Ribes uva-crispa | Stachelbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa corymbifera | Hagebutte |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus ideaus | Himbeere |