

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB)

- Im Plangebiet mit der Bezeichnung Wohnen sind acht Wohnhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

- Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind in einem Abstand von weniger als 8,0 m von der nordwestlichen und von weniger als 6,0 m von der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs unzulässig.

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Im Plangebiet mit der Bezeichnung Wohnen 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 20 m und bei Doppelhaushälften 10 m nicht überschreiten.

Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Wohnungen müssen mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, der über eine nach Südosten ausgerichtete Fensteröffnung verfügt und der nicht Küche ist. Bei Wohnungen mit mehr als vier Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume diese Bedingung erfüllen.
- Entlang der Groß Schulzendorfer Straße müssen an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (R_{w,res}) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schallpegelbereich III erforderlich sind. Als straßenzugewandt gelten auch solche Fassaden, die zur nordwestlichen Baugrenze einen Winkel bis zu 60° aufweisen.
Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.
- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Erdwall zum Schutz gegen Belästigungen durch den benachbarten Landwirtschaftsbetrieb zu errichten und entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 9 zu bepflanzen. Die Oberkante dieses Schutzwalls muss eine Höhe von mindestens 43,6 m über NHN erreichen.

Gestaltungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

- 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.
- Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 25 Grad sind mit roten oder mit anthrazitfarbenen Ziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Dies gilt nicht für Dachflächen mit einer Fläche von weniger als 10 m².

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Baum der Qualität HST mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sowie sechs Sträucher in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzenlisten 1, 2 und 3 zu verwenden, darunter je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. Ordnung der Pflanzenliste 1.
- Auf den Baugrundstücken ist zusätzlich je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum der Qualität HST mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzenlisten 1 oder 2 zu verwenden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind 8 Bäume der Qualität HST mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sowie 80 Sträucher in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen. Es sind mindestens vier verschiedene Arten der Pflanzenlisten 1,2 und 3 zu verwenden, darunter mindestens 2 Bäume der Pflanzenliste 1.

Nachrichtliche Übernahme und Hinweis

Bodendenkmal

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein ortsfestes Bodendenkmal, das durch das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) geschützt ist (Landesnummer 130407, Rast- und Werkplatz der Steinzeit; Siedlung der römischen Kaiserzeit und des deutschen Mittelalters).

Aufgrund der naturräumlichen Lage ist im übrigen Plangebiet ebenfalls mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalen zu rechnen, deren Schutz durch das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) geregelt ist.

Pflanzenliste 1

Hochwüchsige Bäume 1. Ordnung:

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

Pflanzenliste 2

Sonstige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn und andere lokale Formen
Malus silvestris	Wildapfel
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Kulturbirne
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus torminalis	Elsbeere

Pflanzenliste 3

Sträucher

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