

# Textliche Festsetzungen

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

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen unzulässig.

## Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2. Im Plangebiet sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zwischen der südöstlichen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche unzulässig.

## 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 10 m nicht überschreiten. Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.
4. Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen gemäß zeichnerischer Festsetzung gelten nicht für Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 m<sup>2</sup>.

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

5. Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Grundfläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> sind mit Dachneigungen von mindestens 25 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen. Dies gilt nicht für Garagen und überdachte Stellplätze.
6. 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 m<sup>2</sup>.

## Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

7. Die Fläche zum Anpflanzen ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je angefangene 650 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der Qualität HST mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sowie je angefangene 20 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Strauch in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzenlisten 1, 2 und 3 anzupflanzen, darunter mindestens je Grundstück ein Baum 1. Ordnung der Pflanzenliste 1. Die zu pflanzenden Bäume 1. Ordnung der Pflanzenliste 1 müssen zur nordwestlichen und zur südwestlichen Geltungsbereichsgrenze mindestens einen Abstand von 4,0 m einhalten.
8. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und nicht überdachten Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

## Hinweis

Der Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin Brandenburg (BER) / Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld. Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen. Es wird empfohlen, den Schallschutz für Außenbauteile entsprechend der DIN 4109 / VDI 2719 zu dimensionieren.

# Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, Nr. 39)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509).

## 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 domestica	Kulturapfel
Malus silvestris	Wildapfel
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Kulturbirne
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## Pflanzenliste 3

### *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