

Textliche Festsetzungen

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

1. 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.
2. Im Mischgebiet sind allgemein nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Oberhalb des 2. Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

3. Im Mischgebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4. Im Mischgebiet müssen Wohnungen mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, der über eine Fensteröffnung verfügt, die nicht zur Potsdamer Straße, zum Fuchsweg oder zum Grundstück Potsdamer Straße 110 gerichtet ist, und der nicht Küche ist.
5. Im Mischgebiet müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - entlang der straßenseitigen Baugrenzen an der Potsdamer Straße die Außenbauteile von Gebäuden einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB(A) aufweisen und in sonstigen Räumen, die für einen ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, von mindestens 40 dB(A) aufweisen,
 - entlang der straßenseitigen Baugrenze am Fuchsweg und entlang der seitlichen Baugrenze zum Grundstück Potsdamer Straße 110 die Außenbauteile von Gebäuden einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB(A) und in sonstigen Räumen, die für einen ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, von mindestens 35 dB(A) aufweisen.

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

6. Die Flächen A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

7. Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume ist bei Abgang an gleicher Stelle Ersatz zu leisten.
8. Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger oder mittelkroniger 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 sind Arten der Pflanzliste 1 unter Verwendung gebietsheimischen Pflanz- und Saatgutes aus gesicherten Herkünften anzupflanzen. Vorhandene Bäume gleicher Qualität sind anzurechnen.
9. 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.
10. 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. Es sind Arten der Pflanzliste 2 unter Verwendung gebietsheimischen Pflanz- und Saatgutes aus gesicherten Herkünften anzupflanzen. Die Pflanzfläche ist mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen. Der Abstand der Bäume darf 16,0 m nicht überschreiten.

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

11. Im Bereich zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie an der Potsdamer Straße und der straßenseitigen Fassade sind Grundstückseinfriedungen über 40 cm Höhe unzulässig. Der untere Höhenbezugspunkt ist mit 43,7 m über NHN festgesetzt.

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

12. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten B und C zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Hinweis:

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 26 „Dachsweg - Sonnenhof“ treten die Festsetzungen des rechtswirksamen B-Plans Nr. 1.3 „Dachsweg - Stadt villen“ mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.