

Der Bebauungsplan Nr. 9.2 "Ahrensdorfer Heide", Satzung vom 12. Juli 2000, wird wie folgt geändert:

A Textliche Festsetzungen

Es wird folgende textliche Festsetzung gestrichen:

~~1.6 Als Ausnahme kann bei der Herstellung eines gegenüber der unteren Vollgeschosse zurückgesetzten obersten Geschosses (Staffelgeschoss) anstatt eines Dachgeschosses, dessen Grundfläche weniger als zwei Drittel des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt, ein weiteres Vollgeschoss und eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche / festgesetzten Geschossflächenzahl in den mit WR2 bezeichneten Baugebieten um maximal 66%, in allen anderen Baugebieten um maximal 33% zugelassen werden.~~

Es wird folgende textliche Festsetzung eingefügt:

1.7 Im reinen Wohngebiet WR4neu ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses über höchstens zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m erreicht und als Dachgeschoss ausgebildet wird. Die Geschossfläche des Dachgeschosses ist nicht auf die festgesetzte zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen.

Anstatt eines Dachgeschosses kann ausnahmsweise abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres zurückgesetztes Vollgeschoss (Staffelgeschoss) und eine Erhöhung der festgesetzten Geschossflächenzahl um maximal 33% zugelassen werden.

B Zeichnerische Festsetzungen

a) Aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Bezeichnung des WR2 im Änderungsbereich in WR4neu geändert.

b) Zur Abgrenzung des WR4neu zum nordöstlich angrenzenden, außerhalb des Änderungsbereichs befindlichen WR2 wird eine Knotenlinie entlang der nordöstlichen Grenze des Änderungsbereichs ergänzt.

C Ergänzung Hinweis

Im reinen Wohngebiet WR4neu gilt die Vollgeschossdefinition gemäß § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010.

Hinweis:

Im Änderungsbereich des Bebauungsplan Nr. 31 weiterhin rechtswirksame textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9.2 "Ahrensdorfer Heide":

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.4 In allen Baugebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die der Kleintierhaltung dienen, nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.3 In allen Baugebieten sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdeckte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3. Verkehrsflächen

3.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1 Die im Plan mit einem 'L' (Leitungsrecht) bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

6. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

6.3 Je 400 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Artenliste B zu pflanzen und zu erhalten. An den im Plan gekennzeichneten Außengrenzen der Siedlungsflächen zum Freiraum sind die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke in mindestens 5 m Tiefe von der Grenze zu begrünen. Ausnahmsweise zulässig ist eine Bepflanzung mit Gehölzen der Artenliste A, C und E (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

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

7.1 Das auf den Dachflächen der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, auf denen es anfällt. Gemeinschaftliche Entwässerungseinrichtungen sind ausnahmsweise zulässig. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

7.2 In allen Baugebieten ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Diese Festsetzung gilt nicht für Zufahrten, über die mehr als zwei Grundstücke erschlossen werden.

Pflanzlisten

Artenliste A, B, C und E: siehe Bebauungsplan Nr. 9.2 "Ahrensdorfer Heide".