

## Textliche Festsetzungen

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Art der baulichen Nutzung

1.1 Folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden als unzulässig festgesetzt:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### Flächen für Stellplätze

1.2 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sämtliche Stellflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschlossen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern den Maßnahmen wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen.

### 2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen zu begrünen.

2.2 In der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang nachzupflanzen.

2.3 In der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind pro Baugrundstück zulässig:

- bauliche Anlagen die der Pflanzenzucht, der Lagerung von Gartengeräten sowie der Holzlagerung dienen, bis zu einem maximalen Volumen von  $70 \text{ m}^3$  umbauter Raum und einer maximal überbauten Fläche von  $30 \text{ m}^2$
- versiegelte Flächen (Wege etc.) in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau, bis zu einer maximalen Fläche von  $30 \text{ m}^2$
- Einfriedungen entlang den Grundstücksgrenzen bis zu einer maximalen Höhe von  $1,25 \text{ m}$  bestehend aus transparentem Drahtgeflecht und ausschließlich unter Verwendung punktförmige Fundamente; zwischen der Unterkante des Drahtgeflechts und dem anstehenden Erdreich sind mindestens  $10 \text{ cm}$  Abstand vorzusehen

2.4 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mindestens  $60 \text{ heimische, standortgerechte und freiwachsende Gehölze}$  fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandener heimischer Gehölzbestand kann integriert werden. Es sind Pflanzen der Qualität Str. 2xv. 60-100 zu verwenden. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste wird empfohlen.

#### Pflanzliste (als Empfehlung):

##### Halbschattenpflanzen:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Heckernrose (*Rosa corymbifera*)
- Filz-Rose (*Rosa tomentosa*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

##### Schattenpflanzen:

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gemeiner Faulbaum (*Frangula alnus*)

### 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen  $25\text{--}45^\circ$ . Garagen und Nebengebäude sind ausschließlich mit Flachdächern zu errichten.

3.2 Die Traufhöhe wird mit  $72,0\text{--}72,5 \text{ m ü. NHN}$  für Doppelhäuser und  $71,5\text{--}72,5 \text{ m ü. NHN}$  für Einzelhäuser jeweils als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

3.3 Grundstückseinfriedungen sind als Hecken, aus transparentem Drahtgeflecht oder senkrechter Holzlatzung bis zu einer maximalen Höhe von  $0,80 \text{ m}$  entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Kiefernblick“ zulässig. Ein massiver Sockel ist bis zu einer maximalen Höhe von  $0,30 \text{ m}$  zulässig.

## Hinweise

Die unter 2.4 festgesetzte Ersatzpflanzung ist bis zum Ende des auf den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes folgenden Jahres zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist zu gewährleisten, abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) – in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) – zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 25])

Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) – in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

## Planzeichnung

