

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 Auf den Flächen A, B, D und E sind Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, ausgenommen Einfriedungen, unzulässig.
- 1.3 In den Baugebieten WA1 und WA2 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.4 Auf der privaten Grünfläche sind Einfriedungen und Anlagen zur Kompostierung von Gartenabfällen zulässig.

2. Gestaltung

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

3. Grünfestsetzungen

- 3.1 In der öffentlichen Grünfläche ist auf der Fläche M eine bis zu 600 m² große Fläche in der Weise anzulegen und zu erhalten, dass sie als Kinderspielplatz für Ballspiel genutzt werden kann.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum entsprechend Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.

4. Sonstige Festsetzungen

- 4.1 Zwischen den Punkten FGHJ ist die Geltungsbereichsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und deren Zuordnung

- 5.1 Der durch Baugrenzen begrenzten Fläche K werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB die Maßnahmen zum Ausgleich auf der Fläche L voll zugeordnet. Die Maßnahmen umfassen die Entsiegelung von 148 m² Wege- und Fahrradstellfläche, die Beseitigung von 105 m Einfriedung einschließlich deren Fundamenten sowie die Anpflanzung und Erhaltung von 600 m² Gehölzfläche entsprechend Pflanzliste 2.

Hinweise

1. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung des Wasserwerks Berlin-Friedrichshagen, festgesetzt durch Rechtsverordnung der Landesregierung Brandenburg vom 20.02.2001 (GVBl. II, S. 46).
2. Gemäß § 87 Abs. 1 BbgWG bedürfen Anlagen auf den Flächen B, C und D der Genehmigung der unteren Wasserbehörde und sind mit dem zum Unterhalt des Hufeisengrabens Verpflichteten, das ist derzeit der Wasser- und Bodenverband "Stöbber-Erpe" abzustimmen. Dies gilt auch für Bepflanzungen entlang des Grabens, damit die Zugänglichkeit zum Graben zur Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen durch den Unterhaltungspflichtigen gewährleistet werden kann.
3. Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Einzelne Verdachtsflächen können deshalb nicht im Plangebiet dargestellt werden. Grundsätzlich ist vor jeder Baumaßnahme der Staatliche Munitionsbergungsdienst zu informieren und ggf. eine Sicherung und Beräumung der Bauflächen vorzunehmen. Im Bauanzeigeverfahren und zur Rechtskraft einer Baugenehmigung muss der Bauherr die Munitionsfreigabe vorweisen.
4. Aufgrund der Analogie der vorhandenen topographischen Situation am Rande einer Niederung mit der topographischen Lage entsprechender bereits bekannter Fundplätze in der näheren Umgebung werden im Plangebiet Bodendenkmale vermutet. Gemäß § 18 Abs. 2 BbgDSchG ist rechtzeitig vor Beginn von Vorhaben, die mit umfangreichen Erdarbeiten verbunden sind, der Denkmalfachbehörde Gelegenheit zur fachwissenschaftlichen Untersuchung der vermuteten Bodendenkmale zu geben.

Pflanzliste 1

Botanischer Name	Deutscher Name
Laubbäume	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Blutbuche
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Kultur-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Gewöhnliche Kultur-Pflaume
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
Nadelbäume	
<i>Pinus sylvestris</i>	Kiefer

Pflanzliste 2

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere
<i>Ribes sanguineum</i>	Blutjohannisbeere
Rubus - Arten	Brombeere
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
Staphylea - Arten	Pimpernuß
<i>Viburnum rhytidophyllum</i>	Schneeball
<i>Vinca minor</i>	Immergrün