

# **Anlage**

**Bebauungsplan Nr. 17  
„Havelstraße, Eichholzstraße, Fontaneweg“**

**Textliche Festsetzungen**

## Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

### Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Für das Allgemeine Wohngebiet, Teilfläche 5, sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nur Wohnnutzung und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig (§ 4 Abs.2 Nr.1 und 2). Weitere Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr.3 sowie § 4 Abs.3 Nr.1-5 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO).
2. Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen 1-4 und 6-8, sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr.3-5 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO) sind ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO).
3. Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen 1-4 und 6-8 ist ab dem 1. Obergeschoß nur Wohnnutzung zulässig. Die in § 4 Abs.2 Nr.2 und 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ab dem 1.Obergeschoß nur ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.3 BauGB i.V.m. § 1 Abs.7 BauNVO).

### Reines Wohngebiet (WR)

4. Im Reinen Wohngebiet, Teilflächen 1-17, sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 3 Abs.3 Nr.2 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB).

### Sonstige Festsetzungen

5. Auf den Teilflächen WA 1-8 und WR 1-17 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von
  - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 20% der festgesetzten Grundfläche überschritten werden (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs.4 BauNVO).
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Nebenanlagen in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. Baulinie nicht zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO).
7. Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen 1-8 wird festgesetzt, daß Flächen für Aufenthaltsräume in Geschossen, die keine Vollgeschosse, sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die zulässige Geschoßfläche (GF) anzurechnen sind (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 Abs.3 BauNVO).
8. Im Reinen Wohngebiet, Teilflächen 1-17 wird festgesetzt, daß Flächen für Aufenthaltsräume in Geschossen, die keine Vollgeschosse, sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die zulässige Geschoßfläche (GF) anzurechnen sind (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 Abs.3 BauNVO).
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mindestmaß der Baugrundstücke eine Grundstücksfläche von 400 qm festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB).
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen (Profilausbildung) ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB).

11. Die Dachflächen von Garagen mit Flachdächern sowie sonstige Flachdächer von Nebenanlagen sind als Gründächer zu gestalten. Pro qm sind 15 standortgeeignete Pflanzen zu pflanzen oder fachgerecht auszubringen. Mindestens 70% der einzubringenden Pflanzen sind aus der Artenliste A zu wählen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

Artenliste A:	<u>Botanischer Artname</u>	<u>Deutscher Artname</u>
	Saxifraga	Steinbrech
	Sedum	Mauerpfeffer
	Sempervivum	Hauswurz

12. Für jedes neu errichtete Gebäude von mehr als 50 qm Grundfläche ist auf dem entsprechenden Grundstück ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten werden und folgende Anforderungen erfüllen: (a)- sie entsprechen den Mindestvorgaben der Artenliste 1 oder (b)- sie haben einen Stammumfang von mehr als 80 cm und eine Höhe von mehr als 5 m.

Artenliste 1:	<u>Botanischer Artname</u>	<u>Deutscher Artname</u>
	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Betula pendula	Sand-Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fagus sylvatica	Rot-Buche
	Juglans regia	Walnuß
	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Quercus petraea	Trauben-Eiche
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Tilia cordata	Winter-Linde

Mindestqualität (außer Kiefer und Walnuß): dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm; gärtnerische Zuchtformen (z.B. Hängewuchs, kleinwüchsige Sorten, von der natürlichen Farbe abweichende Belaubung u.ä.) können außer großwüchsigen Bäumen der Gattung Fagus (Rot-Buche) nicht angerechnet werden (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB).

13. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Traufhöhen und Firsthöhen wie folgt festgesetzt (Höhe baulicher Anlagen über Geländeoberkante):

- Reines Wohngebiet, Teilflächen 1-7, 10, 11, 16 und 17:  
 Traufhöhe: 4,50 m  
 Firsthöhe: 10,00 m
- Reines Wohngebiet, Teilflächen 8, 9, 12-15:  
 Traufhöhe: 6,50 m  
 Firsthöhe: 11,30 m
- Allgemeines Wohngebiet, Teilfläche 4:  
 Traufhöhe: 4,90 m  
 Firsthöhe: 7,40 m
- Allgemeines Wohngebiet, Teilflächen 1-3 und 5-8:  
 Traufhöhe: 6,50 m  
 Firsthöhe: 11,30 m

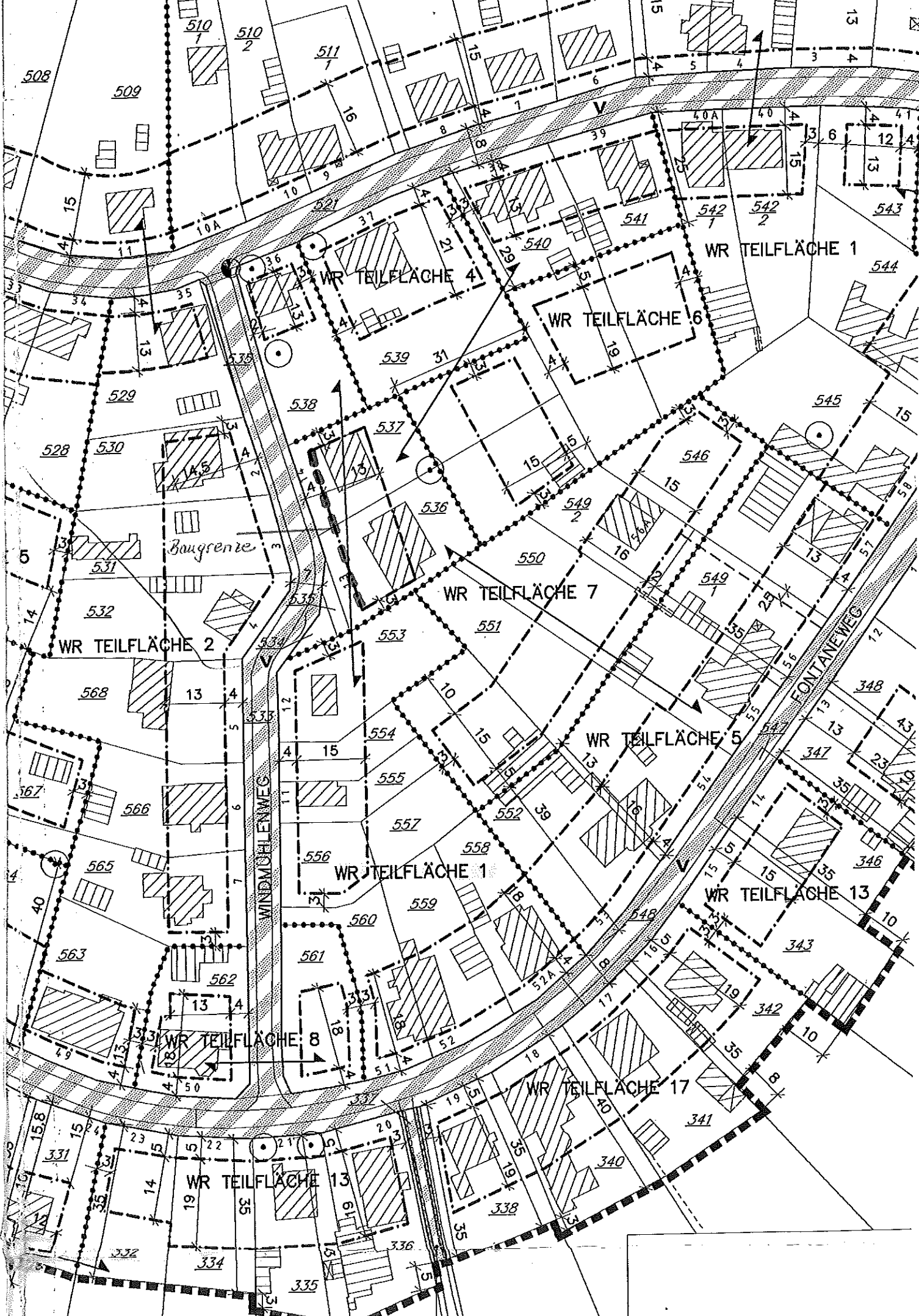
Als Bezugspunkt gilt die Höhe des vorhandenen Straßenniveaus vor dem jeweiligen Baugrundstück gemessen in Metern über HN. Natürliche Niveauunterschiede, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen von jeweils bis zu 60 cm. Höhe sind zulässig (§ 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO).

14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, daß das Niveau des Erdgeschosses der Gebäude maximal 80 cm über der Fahrbahndecke liegen darf (§ 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO).

Örtliche Bauvorschriften nach Brandenburgischer Bauordnung und Brandenburgischem Naturschutzgesetz (BbgBO, BbgNatSchG)

- 15. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf Gebäuden nur Satteldächer und Walmdächer sowie ausnahmsweise auch abweichende Dachformen mit Ausnahme von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern (bis 30°) zulässig. Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer sind nur auf Nebenanlagen, sowie Garagen und Carports zulässig (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 Abs.1 und 8 BbgBO).
- 16. Dachgaupen dürfen in der Gesamtbreite nicht mehr als die Hälfte der darunterliegenden Gebäudewand betragen. Die maximal zulässige Breite einer Dachgaupe wird mit 2.0 m festgesetzt. Dacheinschnitte u. a. für die Anlage von Terrassen dürfen in der straßenzugewandten Seite des Daches nicht errichtet werden (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 Abs.1 und Abs.8 BbgBO).
- 17. Als Einfriedungen sind zulässig Hecken ("lebendige Einfriedungen") und Zäune ("transparente Einfriedungen") aus den Materialien Holz und Metall, sofern eine Höhe von 1,50 m nicht überschritten und eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm Höhe eingehalten wird (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 Abs.1 Nr.5 und Abs.8 BbgBO).  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind auch Mauern ("nichttransparente Einfriedungen") zulässig, wenn alle 5 m ein Durchlass von 15 cm x 20 cm vorgesehen ist und eine Höhe von 1,50 m nicht überschritten wird (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 Abs.1 Nr.5 und Abs.8 BbgBO).
- 18. Alle befestigten Flächen wie Durchfahrtswege und Stellflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Rasenwaben, Schotterrasen, weitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Rasengittersteine) herzustellen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 8 Abs.4 Satz 3 BbgNatSchG).

WR TEILFLÄCHE 2



WR TEILFLÄCHE 1

WR TEILFLÄCHE 4

WR TEILFLÄCHE 6

WR TEILFLÄCHE 7

WR TEILFLÄCHE 2

WR TEILFLÄCHE 5

WR TEILFLÄCHE 1

WR TEILFLÄCHE 13

WR TEILFLÄCHE 8

WR TEILFLÄCHE 17

WR TEILFLÄCHE 13

Baugrenze

WINDMÜHLENWEG

FONTANEWEG

11