

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind im festgesetzten Mischgebiet nur Wohnungen, Büros, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sowie § 13 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)
- 2 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse darf um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn das zusätzliche Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, dessen Grundfläche zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Normalgeschosses nicht überschreitet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)
- 3 Die maximale Höhe (H_{max}) der Gebäude (Oberkante Dach) ist auf die geradlinig interpolierte Straßenhöhe vor der Mitte des geplanten Gebäudes zu beziehen (s. Planeinschrieb). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 4 Die maximale Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (HEF) der Gebäude auf den an die örtlichen / öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zwischen den Höhenbezugspunkten ist auf die geradlinig interpolierte Straßenhöhe vor der Mitte des geplanten Gebäudes zu beziehen (s. Planeinschrieb). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 5 Bei der Ermittlung der Geschossfläche und der Geschossigkeit bleiben die Flächen von Garagengeschossen und Garagen in Vollgeschossen unterhalb des ersten Vollgeschosses unberücksichtigt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 BauNVO)
- 6 Die Errichtung von Hausgruppen, wie Reihen- und Kettenhäuser, ist unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 7 Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 450 qm aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 8 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist ein in seiner Summe bis zu 400 m langer und 2,5 m breiter asphaltierter Weg zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 9 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben B ist in Verlängerung und gleicher Breite des Flurstücks 44 (Eichenring - westlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes) ein Fußweg zur Anbindung an die Planstraße D zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 10 Das im Mischgebiet (Baugebiet 5) festgesetzte Leitungsrecht für die Niederschlagsentwässerung dient der Allgemeinheit. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 11 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und ggf. anderer Außenbauteile) der Wohn- und Büroräume innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Baugrenze 3 und Baugrenze 2 ein erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB (Büroräume 30 dB) aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 12 Unabhängig vom erforderlichen Schallschutzmaß ist ein Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind mindestens zwei Aufenthaltsräume) mit notwendigen Fenstern von den Straßen B5, Hauptstraße, Rosa-Luxemburg-Allee abgewandt zu orientieren. Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, sind diese Aufenthaltsräume in den Wohnungen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungen auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

- 13 Das oberste Vollgeschoss ist als Dachgeschoss mit symmetrischem Satteldach und einer Dachneigung von 28° bis 48° auszubilden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- 14 Als Dachformen sind Flachdächer oder symmetrische Sattel-, Walm-, Zelt- oder versetzte Pultdächer zulässig, die eine Dachneigung von 28° bis 48° aufweisen müssen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- 15 Die Ausstattung der Dachhaut mit großflächigen (unstrukturierten), metallenen, hochglänzenden (mit Blendwirkung verbundenen) Eindeckungsmaterialien, ist nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen stehen dieser Festsetzung nicht entgegen; weiße, grüne und blaue Dachmaterialien sind ebenfalls nicht zulässig. (§ 87 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- 16 Aus mit Blockhausprofilen erstellte Wohngebäude sowie vollständig mit Holz verkleidete Gebäude sind nicht zulässig. (§ 87 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- 17 Für die Fassade sind nicht zulässig: geflammte, fluoreszierende, glänzende und glasierte Materialien. Blaue Fassaden sowie weiße, grüne und blaue Dachmaterialien sind ebenfalls nicht zulässig. (§ 87 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- 18 Einfriedungen zu den festgesetzten örtlichen / öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m errichtet werden. (§ 87 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- 19 Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 2026) sind nicht zulässig. (§ 87 Abs. 10 Nr. 2 BbgBO)

Grünordnerische Festsetzungen

- 20 In den Baugebieten ist auf den Baugrundstücken mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm je angefangene 500 qm Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzlisten A und C. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- 21 In den Planstraßen A, C und D sind einreihig Bäume der Pflanzliste A in einem Abstand von 12 m mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
In der Planstraße B sind in den 15 m breiten Straßenabschnitten beidseitig Bäume der Pflanzliste A in einem Abstand von 12 m mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
In dem 25 m breiten Straßenabschnitt sind beidseitig doppelreihig Bäume der Pflanzliste A in einem Abstand von 12 m und einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Abweichend hiervon kann in dem 25 m breiten Abschnitt der Planstraße B eine Allee in fahrbahnteilenden Grünstreifen mit zwei angeordneten Baumreihen errichtet werden.

Der Pflanzabstand kann in allen Planstraßen durch Einmündungen, Grundstückszufahrten und straßenbegleitende Stellplätze um bis zu 3 m variiert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- 22 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist eine in ihrer Summe 180 m lange und 5 m breite freiwachsende Hecke mit Baumüberhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 150 qm Fläche ist dabei mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in Abständen von mindestens 15 m untereinander nach Pflanzliste A anzupflanzen. Zusätzlich ist in den Flächen 1 Strauch je 2 qm in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen, wobei mindestens 85 % der anzupflanzenden Sträucher der Pflanzliste B entsprechen müssen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anrechenbar, sofern sie den festgesetzten Arten und Qualitäten entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- 23 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen freiwachsende Hecken mit Baumüberhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 150 qm Fläche ist mindestens ein Baum nach Pflanzliste A mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in Abständen von mindestens 15 m untereinander anzupflanzen. Zusätzlich ist in den Flächen 1 Strauch je 2 qm in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen, wobei mindestens 85 % der anzupflanzenden Sträucher der Pflanzliste B entsprechen müssen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anrechenbar, sofern sie den festgesetzten Arten und Qualitäten entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- 24 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen freiwachsende Hecken mit Baumüberhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 150 qm Fläche ist mindestens ein Baum nach Pflanzliste A mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in Abständen von mindestens 15 m untereinander anzupflanzen. Zusätzlich ist in den Flächen 1 Strauch je 2 qm in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen, wobei mindestens 85 % der anzupflanzenden Sträucher der Pflanzliste B entsprechen müssen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anrechenbar, sofern sie den festgesetzten Arten und Qualitäten entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- 25 In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben A sind freiwachsende Hecken mit Baumüberhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 150 qm Fläche ist mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in Abständen von mindestens 15 m untereinander nach Pflanzliste A zu pflanzen. Zusätzlich ist in den Flächen 1 Strauch je 2 qm in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen, wobei mindestens 85 % der anzupflanzenden Sträucher der Pflanzliste B entsprechen müssen. Auf 25 % der Strauchfläche sind nur Dornsträucher entsprechend der Pflanzliste B zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anrechenbar, sofern sie den festgesetzten Arten und Qualitäten entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- 26 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben B ist als Fläche für den Erhalt der Zauneidechsenpopulation zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche ist auf einer Länge von 500 m entsprechend der Nebenzeichnung A (rote Linie = Zaunverlauf) mit einem Zaun vor unbefugtem Betreten abzusichern. Der Zaun ist mindestens 1,50 m hoch, stabil und mit 10-15° cm lichtem Abstand zwischen Bodenoberfläche und Unterkante Zaun durchlässig für bodengebundene Organismen auszuführen. Die Fläche für den Erhalt der Zauneidechsenpopulation ist dauerhaft zu mindestens 75 % gehölzfrei zu halten. Auf der Fläche verteilt sind ohne Einsatz schwerer Technik 15 Sandlinsen à 1 qm Größe sowie fünf mindestens 10 qm große Offenflächen von 2 bis 3 m Breite und max. 5 m Länge anzulegen. Die Sandlinsen sind jährlich manuell von Vegetation zu befreien. Die Offenflächen sind mit geeigneten Materialien aus der Beräumung des Eingriffsbereiches (Steine, Holz, Wurzelstubben) auszustatten und mit humusfreiem bis humusarmem Sand (8 % bis 10 % Humusanteil) zu bedecken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)
- 27 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben B ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen eine freiwachsende Hecke mit Baumüberhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 150 qm Fläche ist mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in Abständen von mindestens 15 m untereinander nach Pflanzliste A anzupflanzen. Zusätzlich ist in den Flächen 1 Strauch je 2 qm in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen, wobei mindestens 85 % der anzupflanzenden Sträucher der Pflanzliste B entsprechen müssen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anrechenbar, sofern sie den festgesetzten Arten und Qualitäten entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- 28 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben B ist als Fläche für den Erhalt der Zauneidechsenpopulation zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche für den Erhalt der Zauneidechsenpopulation ist dauerhaft zu mindestens 75 % gehölzfrei zu halten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 29 In den Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Sickerbecken für Niederschlagswasser" sind zusammen auf mindestens 20 % der Gesamtfläche ein Strauch je 2 qm gemäß Pflanzliste B in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als Wiese anzulegen und extensiv als Langgraswiese zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Pflanzliste A (Bäume)

Feld-Ahorn *Acer campestre*
Spitz-Ahorn *Acer platanoides*
Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*
Hänge-Birke *Betula pendula*
Hain-Buche *Carpinus betulus*
Wald-Kiefer *Pinus sylvestris*
Vogel-Kirsche *Prunus avium*
Kirschpflaume *Prunus cerasifera*
Gemeine Traubenkirsche *Prunus padus*
Japanische Blütenkirsche *Prunus serrulata*
Trauben-Eiche *Quercus petraea*
Stiel-Eiche *Quercus robur*
Echte Mehlbeere *Sorbus aria*
Eberesche *Sorbus aucuparia*
Winter-Linde *Tilia cordata*
Berg-Ulme *Ulmus glabra*
Flatter-Ulme *Ulmus laevis*
Feld-Ulme *Ulmus minor*
Ulmus-Hybriden

(Sorten der festgesetzten Arten sind zulässig).

Pflanzliste C (Obstbäume)

Apfel *Malus sylvestris*
Vogel-Kirsche *Prunus avium*
Weichsel-, Sauer-Kirsche *Prunus cerasus*
Pflaume *Prunus domestica*
Birne *Pyrus communis*

Pflanzliste B (Sträucher)

Kupfer-Felsenbirne *Amelanchier lamarkii*
Berberitze (Artengruppe) *Berberis spec.*
Besen-Heide *Calluna vulgaris*
Kornel-Kirsche *Cornus mas*
Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Gemeine Hasel *Corylus avellana*
Blut-Hasel *Corylus maxima purpurea*
Eingriffeliger Weißdorn *Crataegus monogyna*
Faulbaum *Frangula alnus*
Gemeiner Spindelstrauch *Euonymus europaea*
Färber-Ginster *Genista tinctoria*
Gemeiner Efeu *Hedera helix*
Gewöhnliche Stechpalme *Ilex aquifolium*
Gewöhnliche Mahonie *Mahonia aquifolium*
Schlehe *Prunus spinosa*
Purgier-Kreuzdorn *Rhamnus cathartica*
Schwarze Johannisbeere *Ribes nigrum*
Rote Johannisbeere *Ribes rubrum*
Hunds-Rose *Rosa canina agg.*
Hecken-Rose *Rosa corymbifera*
Wein-Rose *Rosa rubiginosa*
Kratzbeere *Rubus caesius*
Himbeere *Rubus idaeus*
Gewöhnliche Brombeere *Rubus fruticosus*
Purpur-Weide *Salix purpurea*
Sal-Weide *Salix caprea*
Korb-Weide *Salix viminalis*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Eibe *Taxus baccata*
Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*