

(B) Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO

1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

2 Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1–5 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

II Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken zulässig.

III Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1 Dachform

1.1 Flachdächer sind bei Hauptgebäuden nicht zulässig.

1.2 Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° auszuführen. Diese Dachneigung gilt nicht für Tonnendächer.

1.3 Für die Dachflächeneinkleidung sind Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Die genannten Töne müssen der folgenden RAL-Farbskala entsprechen: 2001–2004, 2008–3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 7024, 7043, 7037, 8002–8007, 8024–8028. Bei Tonnendächern sind als Dacheindeckung auch bituminöse Dachbahnen und Zinkblech zulässig.

2 Fassaden

2.1 Als Fassadenmaterialien sind Holz, Putz und Klinker zulässig.

2.2 Verkleidungen aus Kunststoffplatten, Faserzementplatten, Metall, Waschbeton und Fliesen sind nicht zulässig.

3 Einfriedungen

3.1 Zwischen den privaten Grundstücken und dem Straßenraum sind Einfriedungen nur dann zulässig, wenn sie eine Höhe von 1,20 m, gemessen von der nächst gelegenen Geländehöhe, nicht überschreiten.

3.2 Zwischen den privaten Grundstücken sind transparente Einfriedungen oder Laubgehölzhecken, zwischen privatem Grundstück und Straßenraum nur Laubgehölzhecken zulässig.

IV Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1 Für Stellplatzanlagen sowie für private Verkehrs- und Erschließungsflächen sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden.

V Flächen mit Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1 Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten Flächen sind pro angefangene 45 qm Anpflanzungsfläche ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Insgesamt sind 12 Bäume zu pflanzen.

2 Innerhalb der mit "B" gekennzeichneten Flächen ist pro angefangene 170 qm Anpflanzungsfläche ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Insgesamt sind 6 Bäume zu pflanzen.

3 Innerhalb der mit "C" gekennzeichneten Flächen sind pro angefangene 40 qm Anpflanzungsfläche 5 Sträucher gemäß Pflanzliste 3 und ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Insgesamt sind 18 Bäume und 90 Sträucher zu pflanzen.

4 Innerhalb der mit "D" gekennzeichneten Flächen sind pro angefangene 38 qm Anpflanzungsfläche 5 Sträucher gemäß Pflanzliste 3 und ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Insgesamt sind 25 Bäume gemäß und 125 Sträucher zu pflanzen.

5 In den Anliegerstraßen (Louise-von-Werdeck-Straße, Anna-von-Noel-Weg, Frieda-Kroeger-Zeile sowie Planstraße A) sind insgesamt 26 Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.

6 An der Anton-Saefkow-Straße sind insgesamt vier Birnbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.

7 Carports und Garagen sind an den Seiten ohne Öffnungen zu mind. 40 % mit kletternden und rankenden Pflanzen gemäß Pflanzliste 4 zu begrünen.

VI Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 In den mit "B" gekennzeichneten Flächen sind die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. Die Anlage eines Geh- und Radweges ist innerhalb dieser Fläche zulässig.

2 Die an der Martin-Niemöller-Straße sowie am Heinersdorfer Weg gepflanzten Bäume sind zu erhalten. Können einzelne Bäume nicht erhalten werden, sind sie zu ersetzen.

Pflanzliste 1: Großkronige Bäume

Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Pflanzliste 2: Klein- und mittelkronige Bäume

Obstgehölze in Arten und Sorten, Chinesische Birne (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer'), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paulus Scarlet'), Sand-Birke (*Betula pendula*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*).

Pflanzliste 3: Sträucher

Brombeere (*Rubus fruticosus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Purgier Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Pflanzliste 4: Kletterpflanzen

Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*), Gemeiner Efeu (*Hedera helix*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Dreilappige Zaunrebe (*Parthenocissus tripartita*).

Hinweise

1 Sollten bei den Bodenarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle- oder bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen. Der erforderliche Umfang einer fachgerechten archäologischen Untersuchung und Dokumentation ist ebenso abzustimmen, wie der finanzielle Aufwand, der vom Vorhabenträger im Rahmen des Zumutbaren, zu tragen ist. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mind. fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.

2 Die innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässigen Stellplätze sind bereits hergestellt. Sie sind dem Baufeld 1 a zugeordnet.