

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Überbaubare Grundstücksflächen, Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

a) Aus gestalterischen Gründen (z. B. Eckbetonung, Hervorhebung einer Gebäudeachse) dürfen die festgesetzten Baugrenzen geringfügig gem. § 23 Abs. 3 bis 1.5 Meter überschritten werden.

b) Auf den im Planteil mit den Ziffern 1, 2, 3 gekennzeichneten Flächen (die südliche Abgrenzung ist die Verlängerung der jeweils äußeren Baugrenzen) sind gem. § 12 (6) und 14 (1) BauNVO folgende Nutzungen unzulässig: Stellplätze und Garagen; Nebenanlagen die nicht der Wohnnutzung dienen; Zufahrten soweit diese nicht aus Gründen des Brandschutzes vorgeschrieben werden.

c) Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist im MI-Gebiet eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die darin aufgeführten Anlagen nur bis zu einer max. GRZ von 0.7 zulässig.

II. Höhenentwicklung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

a) Bei den im Planteil festgelegten Trauf- und Firsthöhen bezieht sich der untere Bezugspunkt auf die vom Landrat festgelegte Geländeoberfläche. Wird im Planteil die Firsthöhe festgelegt, gilt als oberer Bezugspunkt der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt.

III. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 12 und § 21 a BauNVO)

a) Garageschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind allgemein gem. § 21 a Abs. 1 und 4 BauNVO nicht auf die Geschosflächenzahl anzurechnen.

b) Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und darüber hinaus auf den dafür im Planteil ausgewiesenen Flächen zulässig. Dabei sind sie unterhalb von Gebäuden herzustellen. Treten diese dabei im MI-Gebiet über die Gebäudeaußenkanten hervor, so ist dieser Anteil oberhalb der Deckenoberkante zu begrünen. Dabei darf die Deckenoberkante max. 1 Meter über der vom Landratsamt festgelegten Geländeoberfläche hinausragen.

IV. Ausschluß von ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

a) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE E) sind Betriebe mit reiner Büro- und Verwaltungsnutzung mit einer Nutzfläche > 250 m² unzulässig. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgesehen werden, wenn die ansonsten zulässigen Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

b) Betriebe des Speditionsgewerbes sowie Tankstellen sind im Planungsgebiet nicht zulässig.

V. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a) In den Baugebieten sind innerhalb der Baugrenzen folgende Gebäudelängen, bezogen auf die jeweilige angrenzende Grundstücksgrenze, maximal zulässig: GE: 170 Meter; GE E: 87 Meter

VI. Gestaltungsrechtliche Festsetzungen (§ 89 BbgBauO)

a) Im Planungsgebiet sind die Gebäude mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung < 45 ° auszuführen, soweit im Planteil nicht anderslautend festgesetzt. Abweichend sind bei verbindenden Bauteilen, bei Anbauten bis zu 20 qm Grundfläche und bei eingeschossiger Bauweise bei den Hauptgebäuden auf bis zu 30 % der Grundfläche Flachdächer zulässig. Im GE E sind abweichend von Satz 1 allgemein Flachdächer zulässig, außer im westlichen, an dem an das Mischgebiet angrenzenden (festgesetzte III-IV-geschossige Bauweise) und dem nördlichen (festgesetzte max. III-geschossige Bauweise) Grundstücksteil.

b) Sind im Planteil die zulässigen Geschosse mit i. DG gekennzeichnet, so ist der Dachraum so herzustellen, daß oberhalb der Deckenoberkante des obersten Vollgeschosses kein Drempe bzw. Kniestock ausgeführt wird.

c) Als Baumaterialien sind Waschbetonplatten oder Kunststoffverkleidungen als ganzflächige Fassadenelemente unzulässig.

d) Dachziegel mit glänzender Glasur sind allgemein unzulässig.

Werbeanlagen

e) Anlagen zur Werbung dürfen sich am Ort der Leistung jeweils nur bis zu einer Höhe eines Stockwerkes erstrecken (Oberkante Rohboden - Oberkante Rohboden). Ausnahmsweise kann die zulässige Höhe bei vertikaler Ausrichtung um die Höhe des darüber liegenden Stockwerkes um 1/2 erhöht werden, wenn die Gesamtbreite der Anlage nicht 60 cm überschreitet. In der Erdgeschoßzone sind Werbeanlagen zulässig oberhalb des jeweiligen zugewandten Fenstersturzes. In diesem Falle darf sich die betreffende Werbeanlage bis zur Gesamthöhe des darüber liegenden Geschosses erstrecken.

f) Werden Gebäude oder Gebäudeteile nur 1-geschossig ausgeführt, dürfen in der Dachzone Werbeanlagen bis zu 1.5 Meter Höhe errichtet werden, gerechnet ab Traufkante. Ansonsten sind sie in der Dachzone unzulässig, wobei allerdings vom darunterliegenden Geschoß heraufragende und senkrecht stehende Werbeanlagen bis zu 1 Meter in die Dachzone, gerechnet ab Traufkante, hineinragen dürfen.

g) Andauernd und im Rhythmus blinkende Werbeanlagen sind allgemein unzulässig im Planungsgebiet.

VII. Gliederung der Gewerbegebiete aufgrund von Lärmschutz (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

a) In den gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Teilen der Gewerbegebiete sind nur Betriebe zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Dabei gelten für die mit Nummern im Planteil dargestellten Gebiete folgende Werte:

1 :LFSP 65 dB(A)/ m/2 tags, LFSP 50 dB(A)/ m/2 nachts

2 :LFSP 60 dB(A)/ m/2 tags, LFSP 45 dB(A)/ m/2 nachts

3 :LFSP 55 dB(A)/ m/2 tags, LFSP 40 dB(A)/ m/2 nachts

4 :LFSP 60 dB(A)/ m/2 tags, LFSP 45 dB(A)/ m/2 nachts

5 :LFSP 65 dB(A)/ m/ 2 tags, LFSP 50 dB(A)/ m/2 nachts

b) Umverteilungen der abstrakt berechneten flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden. Eine Überschreitung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel kann zugelassen werden, wenn sich für die Emissionen einzelner Flächen durch entsprechende Lage der Schallquellen oder Abschirmungen Pegelminderungen gegenüber freier Schallausbreitung ergeben. In diesen Fällen können die festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel um den nachgewiesenen Wert der Pegelminderung erhöht werden.

c) An der Nordseite der Mischgebietsbebauung sind für Wohn- und Schlafräume mindestens Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gem. VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen. Die Kita ist allseitig mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 zu versehen.

VIII. Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

a) Auf der im Planteil ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche ist ein bedarfsgerechter Spielplatz für Kleinst- (bis 6 Jahre) und Kleinkinder (bis 12 Jahre) herzustellen.

Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a + b BauGB)

a) Für Stellplätze auf öffentlichen und privaten Flächen ist nur eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Diese sind wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Ökopflaster, Rasensteine, Spurbahnen, Schotterrasen.

~~b) Tiefgaragen sind als Wannen auszuführen, soweit durch sie im jeweiligen Einzelfall das Grundwasser angeschnitten wird.~~

~~c) Die gärtnerisch anzulegenden Flächen der nicht überbauten Grundstücksflächen sind ausschließlich durch natürlich anfallendes sowie gesammeltes Niederschlagswasser zu bewässern. Ansonsten ist das Niederschlagswasser natürlich zu versickern, wobei überschüssiges Niederschlagswasser dem Teltowkanal zugeführt werden soll.~~

d) Im Planungsgebiet ist pro 550 m² Grundstücksfläche 1 Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. In Bezug auf die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mindestens 20 % der Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu überdecken, soweit diesbezüglich keine anderen Festsetzungen getroffen werden.

~~e) Je 4 Stellplätze ist mind. 1 Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzliste (mind. 6,25m/2) soll Anschluß an den gewachsenen Boden haben. Befahrte und wasserdurchlässige Baumscheibenabdeckungen sind nicht zulässig. Die Baumscheiben sind mit standortgerechten, bodendeckenden Arten zu bepflanzen.~~

f) Im angegebenen Flächenpflanzgebot sind Sträucher und Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzung muß mind. 3-reihig ausgeführt werden. Pro 100 m² Flächenpflanzgebot sind mindestens 2 Hochstämme zu pflanzen.

g) Im angegebenen Flächenpflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a sind jeweils Wiesen gem. der Pflanzliste anzulegen. Bis zu 5 % der Wiesenfläche dürfen durch Bäume gem. der Pflanzliste überdeckt werden.

h) In den festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b sind ausschließlich zur Erschließung notwendige Zufahrten, Wege und Stellplätze zulässig, wobei die Wege und Zufahrten nicht aus vollflächig versiegelnden Materialien wie Asphalt oder Betonverbundsteine bestehen dürfen.

Stellplätze dürfen auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b festgesetzten Flächen nur jeweils einreihig hergestellt werden, wobei auf diesen Flächen für die Erschließung der Stellplätze keine Zufahrten zulässig sind. In dem gesamten Bereich ab der im Norden festgesetzten äußeren Baugrenzen in Richtung Teltowkanal ist auf diesen Flächen die Herstellung von Stellplätzen nicht zulässig.

i) Mindestens 50 % aller Flachdächer sind auf nichtstoffarmem Substrat zu begrünen. Als Initialsaat sind die Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 zu verwenden.

j) Alle ungegliederten Fassaden ab einer Fläche von zusammenhängend 30 m² sind mit Pflanzen entsprechend der Pflanzenliste für die Fassadenbegrünung zu begrünen; je 1 m² Fassadenfront im Mittel 1 Pflanze.

k) Alle Arten von Einfriedungen sind nicht zulässig, soweit diese nicht im jeweiligen Einzelfall zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im bauaufsichtlichen Verfahren gefordert werden. Im Bereich der Kindertagesstätte darf eine Einfriedung aus einem Holzzaun, mit einer max. Höhe von 1.2 m, hergestellt werden.

Pflanzliste

Der Gesamtanteil der Gehölze gem. der Pflanzliste muß mind. einen Anteil von 90 % pro Grundstück aufweisen. Darüber hinaus dürfen bis zu einem Anteil von 10 % andere Gehölze verwendet werden.

Bäume		Mindestgröße:
Acer campestre	Feldahorn	H,3xv,StU 16-18
Acer platanoides	Spitzahorn	H,3xv,StU 16-18
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	H,3xv,StU 16-18
Betula pendula	Birke	H,3xv,StU 16-18
Carpinus betulus	Hainbuche	H,3xv,StU 16-18
Pinus sylvestris	Kiefer	H,3xv,StU 16-18
Populus tremula	Zitterpappel	H,3xv,StU 16-18
Quercus robur	Stieleiche	H,3xv,StU 16-18
Quercus petraea	Traubeneiche	H,3xv,StU 16-18
Sorbus aucuparia	Eberesche	H,3xv,StU 16-18
Tilia cordata	Winterlinde	H,3xv,StU 16-18
Obstbäume in Sorten		H,3xv

Sträucher		
Acer campestre	Feldahorn	Str,2xv,60-100
Carpinus betulus	Hainbuche	Str,2xv,60-100
Cornus sanguinea	Hartriegel	Str,2xv,60-100
Corylus avellana	Hasel	Str,2xv,60-100
Corylus monogyna	Weißdorn	Str,2xv,60-100
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Str,2xv,60-100
Ligustrum vulgare	Liguster	Str,2xv,60-100
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Str,2xv,60-100
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Str,2xv,60-100
Rosa rugosa	Apfelrose	Str,2xv,60-100
Rosa canina	Hundsrose	Str,2xv,60-100
Sambucus nigra	Holunder	Str,2xv,60-100

Für die Anlage von Blumenwiesen sollen folgende Arten verwendet werden:

Achillea millefolium	Wiesenschafgarbe
Agrostis tenuis	Rotstraußgras
Anthoxanthum odoratum	Gemeines Ruchgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel
Leucanthemum vulgare	Wiesensargerite
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle
Trifolium repens	Weißklee

Für extensive Dachbegrünungen sind folgende Leitarten zu verwenden:

1. Moos-Sedum-Gesellschaft	
Bromus tectorum	Dachrespe
Bryum spec.	Birnmoos
Ceratodon purpureus	Hornzahnmoos
Poa compressa	Flaches Rispengras
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer

2. Sedum-Gras-Gesellschaft	
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Bromus tectorum	Dachrespe
Bryum spec.	Birnmoos
Festuca ovina	Schafschwingel
Poa bulbosa	Knolliges Rispengras
Poa compressa	Flaches Rispengras
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer

Für Fassadenbegrünungen sind folgende Arten zu benennen:

Clematis i. S.	Waldrebe	Rankgerüst erf.
Hedera helix	Efeu	
Lonicera i. S.	Heckenkirsche	Rankgerüst erf.
Parthenocissus i. S.	Wildes Wein	
Polygonum aubertii	Knöterich	Rankgerüst erf.

Textlicher Hinweis:

Die im Planteil dargestellten vorhandenen Leitungstrassen dürfen nicht überbaut werden. Im Zuge von Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit den Leitungsträgern vorzunehmen.