

B. Textliche Festsetzungen

B. 1 Planungsrechtliche textliche Festsetzungen

- Im Geltungsbereich sind nur ausnahmsweise zulässig:
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Im Geltungsbereich sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Das gilt nicht für die unmittelbar an die Potsdamer Straße angrenzenden Gebäude. Hier sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO)
- In den Mischgebieten MI 2, MI 5, MI 7, MI 13, MI 15, MI 17, MI 19, MI 20 und MI 23 wird als Bauweise festgesetzt: Abweichende Bauweise.
Die Errichtung von Gebäuden an einer seitlichen Grundstücksgrenze ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- In den Mischgebieten MI (6), MI (8), MI (10), MI (12), MI (14), MI (16), MI (18) und MI (23) ist die Errichtung von Stellplätzen nur nördlich der überbaubaren Baugrundstückflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Der Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhe wird folgendermaßen festgesetzt:
37.30 m ü. NHN für MI (10), MI (16)
37.40 m ü. NHN für MI (8), MI (14)
37.50 m ü. NHN für MI (12)
37.60 m ü. NHN für MI (18)
37.70 m ü. NHN für MI (6)
37.90 m ü. NHN für MI (9), MI (19), MI (20)
38.00 m ü. NHN für MI (2), MI (3), MI (7), MI (11), MI (13), MI (15), MI (17), MI (21), MI (22) und MI (23)
38.10 m ü. NHN für MI (4), MI (5)
38.30 m ü. NHN für MI (1)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (insbesondere Verkehrslärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind für Gebäude Vorkehrungen in der Weise zu treffen, dass sämtliche Außenbauteile der real schutzwürdigen Räume R^{w,res} (im Sinne der DIN 4109) ein bewertetes Luftschalldämmmaß aufweisen, und zwar:

im Lärmpegelbereich V, der die Baugebiete MI (1), MI (2), MI (3), MI (4), MI (7), MI (9), MI (11), MI (13), MI (15), MI (17), MI (19), MI (20), MI (21) und MI (22) beinhaltet, muss R^{w,res} mindestens 45 dB(A) für Wohn- und Aufenthaltsräume und mindestens 40 dB(A) für Büroräume betragen,

im Lärmpegelbereich IV, der die Baugebiete MI (5), MI (6), MI (8), MI (10), MI (12), MI (14), MI (16), MI (18), MI (23) beinhaltet, muss R^{w,res} mindestens 40 dB(A) für Wohn- und Aufenthaltsräume und mindestens 35 dB(A) für Büroräume betragen.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen keine Minderung des bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenbauteile zur Folge haben.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Im Mischgebiet ist je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Baugrundstückfläche außerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mindestens ein Baum (Hochstamm) zu pflanzen. Es gilt Pflanzliste A. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können die zu erhaltenden Gehölze sowie die nach Festsetzung Nr. 16 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Im Geltungsbereich ist die Befestigung von Stellplätzen, deren Zufahrten und zu versiegelnder Flächen nur in luft- und wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
- Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind bauliche Anlagen jeglicher Art und Befestigungen unzulässig. Zulässig innerhalb dieser Baugrundstückteile sind bis zu einer Tiefe von maximal 3 m Terrassen an Gebäuden.
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 100 m² Baugrundstückfläche mit Bindungen für Bepflanzungen mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Es gilt Pflanzliste B. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können die auf der entsprechenden Baugrundstücksteifläche vorhandenen Obstgehölze angerechnet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB)
- In der „Fläche für die Anlage einer Mulde“ ist eine beidseitig bepflanzte Mulde anzulegen. Es sind beidseitig je 20 m Grabenlänge 1 Baum (Hochstamm) und 2 Sträucher zu pflanzen. Es gilt Pflanzliste C.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Der Bereich der Sammelausgleichsfläche A 1 (Flurstück 20, Flur 1) ist je angefangene 10 m² mit 1 Baum (Hochstamm) und 2 Sträuchern zu bepflanzen. Es gilt Pflanzliste D.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Im Geltungsbereich sind die Dachflächen von Neubauten mit einer Neigung von weniger als 15° extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachflächen mit einer Seitenlänge von weniger als 1,5 m sowie technischer Einrichtungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Je vier Stellplätzen ist 1 Baum (Hochstamm) anzupflanzen. Es gilt Pflanzliste A.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Den in den Mischgebieten MI (7), MI (8), MI (13), MI (14), MI (15), MI (16), MI (17) und MI (18) zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft werden die Maßnahmen innerhalb der Fläche für zugeordnete Maßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB (Sammelausgleichsfläche) A 1 zugeordnet.
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

B. 2 Bauordnungsrechtliche textliche Festsetzungen

- Bei neu zu errichtenden Gebäuden sowie Aus- und Umbauten von Dachgeschossen, die gemäß der Brandenburgischen Bauordnung einer Baugenehmigung bedürfen, sind nur Dachgauben zulässig, die als Einzelgauben mit einer maximalen Außenbreite von 3,00 m ausgebildet werden. Die Summe der Frontbreiten der Gauben je Dach darf die Hälfte der Breite der darunter liegenden Gebäudeaußenwand nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

B. 3 Artenlisten

Pflanzliste A: Laubbäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Feld-Ulme	Ulmus minor
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Traubenkirsche	Prunus padus
Winter-Linde	Tilia cordata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzliste B: Obstbäume

Apfel (in Sorten)	Malus domestica
Aprikose	Prunus armeniaca
Echte Walnuss	Juglans regia
Süßkirsche (in Sorten)	Prunus spec.
Sauerkirsche (in Sorten)	Prunus cerasus
Pflaume (in Sorten)	Prunus domestica
Pfirsich	Prunus persica
Birne (in Sorten)	Pyrus communis

Pflanzliste C: Grabenbepflanzung / Bepflanzung der Niederung

Bäume

Bruch-Weide	Salix fragilis
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Rötel-Weide	Salix rubens
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Silber-Weide	Salix alba

Sträucher

Faulbaum	Frangula alnus
Grau-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	Salix viminalis
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum

Pflanzliste D: Sammelausgleichsfläche

Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Beere	Prunus avium
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna

Sträucher

Brombeere	Rubus fruticosus
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa corymbifera
Hunds-Rose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wein-Rose	Rosa rubiginosa