

(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 Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert: WA 1 und WA 2.

3 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 Größe der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Baugrundstückgröße darf bei Einzelhäusern 400qm, bei Doppelhaushälften 300 qm nicht unterschreiten.

III Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

IV Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

1 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über dem im Planfall nächstgelegenen Höhenpunkt liegen.

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

1 Dachform

1.1 Zulässig sind bei Hauptgebäuden Sattel-, Zelt- und Walmdächer.

1.2 Die Dächer sind bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° auszuführen.

1.3 Für die Dachflächeneinkleidung der Hauptgebäude sind Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden.

2 Fassaden

2.1 Als Fassadenmaterialien sind nur Holz, Putz und Klinker zulässig.

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

3 Einfriedungen

3.1 Zulässig sind transparente Einfriedungen oder Laubgehölzhecken. Einfriedungen aus Maschendrahtzaun sind nicht zulässig. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten.

VI Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1 An der mit "II" zeichnerisch festgesetzten durchbrochenen Linie ist für Fassaden von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend des Lärmpegelbereiches III das resultierende bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w, res} = 35$ dB und für Fassaden von Gebäuden mit Büroräumen das bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w, res} = 30$ dB einzuhalten.

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

1 Für die Herstellung von privaten Verkehrsflächen, Stellplätzen und Wegen sind luft- und wasserdurchlässige Materialien (z.B. Pflaster mit mindestens 30% Fuganteil, grobporiges Basaltpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden.

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

1 Pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

2 Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und überdachte bzw. mit Pergolen versehene Stell- und Müllplätze sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen.

3 Ebenenrige Sammelstellplatzanlagen sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen.

4 Auf den nicht überbaubaren und überbaubaren Grundstücksflächen von Baugrundstücken, die mehr als einen offenen Stellplatz aufweisen, ist mindestens ein Klein Kroniger Baum gemäß Pflanzliste 3 in der Art zu pflanzen, dass er einen Stellplatz überdeckt.

Empfehlung Pflanzliste

Pflanzliste 1

Obstbäume

Apfel (in Sorten) *Malus domestica*, Aprikose *Prunus armeniaca*, Echte Walnuß *Juglans regia*, Süßkirsche (in Sorten) *Prunus avium*, Sauerkirsche (in Sorten) *Prunus cerasus*, Pflaume (in Sorten) *Prunus domestica*, Pfirsich *Prunus persica*, Birne (in Sorten) *Pyrus communis*,

Pflanzliste 2

Schling- und Kletterpflanzen

Deutsches Geißblatt *Lonicera periclymenum*, Echter Wein *Vitis vinifera*, Efeu *Hedera helix*, Fünfblättrige Zaunrebe *Parthenocissus quinquefolia*, Kletterrosen (in Sorten) *Rosa spec.* Selbstklimmer *Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii"

Pflanzliste 3

Bäume

Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*, Eberesche *Sorbus aucuparia*, Esche *Fraxinus excelsior*, Feld-Ahorn *Acer campestre*, Feld-Ulme *Ulmus minor*, Flatter-Ulme *Ulmus laevis*, Hainbuche *Carpinus betulus*, Hänge-Birke *Betula pendula*, Roßkastanie *Aesculus hippocastanum*, Rot-Don *Crataegus monogyna* v. *rubra*, Trauben-Eiche *Quercus petraea*, Traubenkirsche *Prunus padus*, Eingriffeliger Weißdorn *Crataegus monogyna*,

Klein Kronige Bäume

Europäische Linde *Tilia europaea*, Spitz-Ahorn *Acer platanoides*, Stiel-Eiche *Quercus robur*, Winter-Linde *Tilia cordata*,

Nachrichtliche Übernahme

Trinkwasserschutzzone

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Beseuungsplanes Nr. 36 "Südliche Mändelstraße West" befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Tellow vom 02. Dezember 2008 (GVBl. II S.498).

Hinweise

Bodendenkmalsiers

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei den Bodenarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzphälie oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben.

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern und die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. des zuständige Ordnungsamt sind zu informieren.