

## (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 ausnahmeweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartanbaubetriebe, Tankstellen.

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

Die Baugrundstücksgröße 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 Plantell 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-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verminderung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1 An der mit "III" zeichnerisch festgesetzten durchbrochenen Linie ist für Fassaden von Gebäuden mit Aufenthalträumen entsprechend des Lärmpegelbereiches III das resultierende bewertete Schalldämmmaß von R'w,rec= 35 dB und für Fassaden von Gebäuden mit Büroräumen das bewertete Schalldämmmaß von R'w,rec= 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 % Fugenanteil, grobporiges Basaltplaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schottermasen) 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 Ebenerdige 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 kleinkroniger Baum gemäß Pflanzliste 3 in der Art zu pflanzen, dass er einen Stellplatz überschirmt.

#### 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, Pfirsche (in Sorten) Prunus domestica, Pfirsich Prunus persica, Blüme (in Sorten) Pyrus communis,

##### Pflanzliste 2

##### Schling- und Kletterpflanzen

Deutsches Gelbblatt 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-Dorn Crataegus monogyna v. rubra, Trauben-Eiche Quercus petraea, Traubenkirsche Prunus padus, Eingrifflicher Weißdorn Crataegus monogyna,

#### Kleinkronige Bäume

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

#### Nachrichtliche Übernahme

##### Trinkwasserschutzone

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Südliche Händelstraße West" befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzone III der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets Teltow vom 02. Dezember 2008 (GVBl. II S.498).

#### Hinweise

##### Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale bekannt, gen zum

Sollten bei den Bodenarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzphäle 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 anzusegnen. 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 Archäologischen 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 Beiträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen. Sollen 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 anzusegnen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern und die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt sind zu informieren.