

## C. Textliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

**Bauweise, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Im Mischgebiet MI 2 wird abweichende Bauweise „a1“ wie folgt festgesetzt: Geschlossene Bauweise, Unterbrechungen durch Zufahrten sind zulässig. Seitengebäude dürfen ohne Grenzabstand errichtet werden.
- Im Mischgebiet MI 3 wird abweichende Bauweise „a2“ wie folgt festgesetzt: Keine einseitige Grenzbebauung auch für rückwärtige Gebäude, aber einseitige Grenzbebauung für Hauptgebäude.
- Im Mischgebiet MI 5 wird abweichende Bauweise „a3“ wie folgt festgesetzt: Einseitige Grenzbebauung.
- Im Mischgebiet MI 8 wird folgendes festgesetzt: Im Mischgebiet MI 8 sind ausschließlich Doppelhäuser mit maximal je zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.
- Im Mischgebiet MI 11 wird abweichende Bauweise „a4“ wie folgt festgesetzt: Zum Zeppelinufer hin wird auf den Baugrundstücken Geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Baugrenzen ist an dieser Seite nur ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Eine entstehende Lücke zwischen zwei Hauptgebäuden kann durch Nebengebäude geschlossen werden. Ausnahmsweise kann zur Schließung von Lücken auch eine Einfriedung zugelassen werden, sofern eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber dem Zeppelinufer eingehalten wird, wie sie von einem eingeschossigen Gebäude erreicht wird.

**Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Im Mischgebiet MI 11 ist die Errichtung von Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Im Mischgebiet MI 11 ist die Herstellung von offenen Stellplätzen und die Errichtung von Carports nur im nördlichen Gebäudevorfeld (Fläche zwischen nördlicher Gebäudekante und nördlicher Grundstücksgrenze zulässig.

**Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „V1 Parkplatz“ ist als öffentlicher Altstadtsammelstellplatz zu nutzen. Im Übrigen ist eine Durchfahrung zur Anbindung der nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Mischverkehrsfläche zu berücksichtigen, die der Erschließung des MI11 dient.
- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „V2 Parkplatz “ ist als öffentlicher Altstadtsammelstellplatz mit zusätzlicher Funktionalität, z.B. Marktbetrieb zu nutzen.
- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „V3“ ist als öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer zu nutzen.

**Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- In den Mischgebieten MI 8, MI 10 und MI 11 ist je 200 m² versiegelter Baugrundstücksfläche ein Baum (Hochstamm) auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzen. Es gilt Pflanzliste A. Ersatzweise können zwei Obstbäume gem. Pflanzliste B angepflanzt werden. Die Bäume sind vorzugsweise in den als Flächen für Anpflanzungen gekennzeichneten Bereichen zu pflanzen.
- Im Mischgebiet MI 11 ist je Baugrundstück ein Baum (Hochstamm) gem. Pflanzliste A im Grundstücksbereich nördlich der bebaubaren Baugrundstücksfläche zu pflanzen. Der zu pflanzende Baum kann auf die vorhergehende textliche Festsetzung angerechnet werden.
- Bei Anlage von bis zu vier Stellplätzen ist 1 Baum (Hochstamm) auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. der jeweiligen Parkplatzfläche anzupflanzen. Werden über vier Stellplätze angelegt, ist je ein weiterer Baum je vier Stellplätze zu pflanzen. Es gilt Pflanzliste A. Ersatzweise können jeweils zwei Obstbäume gem. Pflanzliste B angepflanzt werden. Vorzugsweise sind die Bäume so zu pflanzen, dass sie der Begrünung der Stellplatzbereiche dienen.
- Stellplätze im Mischgebiet, deren Zufahrten und zu versiegelnde Flächen sind nur in luft- und wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) zulässig.
- Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig. Zulässig ist die Anlage von Wegen, Kinderspielplätzen und sonstigen Sitzplätzen.
- Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für Baumaßnahmen ergeben.

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die mit G1 bezeichnete Fläche wird mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger für das MI 4 belastet. Die Lage und Breite des Rechtes ergibt sich aus der Planzeichnung.
- Die mit G2 bezeichnete Fläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des MI 8, MI 9 und des MI 10 belastet sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger für die genannten Mischgebiete. Die Lage und Breite des Rechtes ergibt sich aus der Planzeichnung.

**Nutzung von Solarenergie**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- Auf Dachflächen, die nicht vom öffentlichen Straßenraum, Verkehrsflächen oder dem Teltowkanal einsehbar sind, ist die Errichtung von thermischen Solaranlagen / Photovoltaikanlagen zulässig. Die Anlage muss in die Architektur des Gebäudes integriert sein. Über das Gebäude hinausstehende Anlagen sowie Anlagen auf aufgeständerten Stützkonstruktionen sind unzulässig.

**Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an Fassaden erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei dem Neubau oder dem genehmigungspflichtigen Umbau von Gebäuden mindestens den folgenden Anforderungen der DIN 4109:1989-11 - Schallschutz im Hochbau erfüllen (siehe Lärmpegelbereiche, die im Lärmgutachten in den Karten 4a und 5 dargestellt sind).

Lärmpegelbereiche	Bau-Schalllärm-Maße für	
	Übernachtungsräume in Berherbergungs-stätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
	Erf. R´w,res des Außenbauteiles in dB	
III (Im Lärmpegelbereich III liegen die Baufelder: MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5, MI 6, MI 9.)	35	30
IV (Im Lärmpegelbereich IV liegen alle Straßenfassaden zum Zeppelinufer der Baufelder MI 11, MI 10, MI 8 und MI 7.)	40	35

Tabelle: Fassadenbereiche mit Festsetzungen für passiven Schallschutz

- In Gebäuden im gesamten Plangebiet sind in Schlafzimmern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen keine Minderung des bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenbauteile zur Folge haben.

Quelle DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau; Anforderung und Nachweise“
Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter: Die genannten DIN-Normblätter sind bei der Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

**Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBauO)

- Die Höhe des Firstes (oberste Schnittlinie der gegenläufigen Dachoberflächen; bei Pultdächern der obere Abschluss der Dachfläche) über der Geländeoberkante darf in den Mischgebieten MI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 und 11 höchstens 9,5 m betragen.
- Die Höhe der Traufe (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachdeckung) darf straßenseitig in den Mischgebieten MI 10 und MI 11 nicht weniger als 3 m über der Geländeoberfläche betragen.
- Dachneigungen von weniger als 20° zur Waagerechten sind in allen Baugebieten unzulässig. Ausnahmen können für Dächer von Gebäuden zugelassen werden, deren Flächen und deren Ortgang nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind.
- Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachneigung und Firstrichtung auszuführen.
- Im MI 7 und MI 8 ist ausnahmsweise die Ausführung von Teilen der Dächer als Flachdach zulässig. Es muss jedoch ebenfalls ein Satteldach mit den o.g. Anforderungen ausgeführt werden.
- Als Dacheindeckungsmaterialien für die Hauptdachflächen sind Dachziegel in nichtglänzenden roten und rotbraunen Farben zulässig.
- Auf Flachdächern oder flach geneigten Dächern (geringere Neigung als 30° zur Waagerechten) sind die Verwendung von Zinklech und Bitumen als Dachdeckungsmaterial sowie das Anlegen von extensiven Gründächern zulässig.
- In den Mischgebieten MI 1 bis 6 sind die Fensteröffnungen in von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus sichtbaren Fassaden als Hochformate (Höhe der Öffnung mindestens 25% größer als Breite der Öffnung) auszuführen. Das gilt nicht für Kellerfenster.
- In den Mischgebieten MI 1 bis 6 sind bei von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus sichtbaren Fassaden die Fenster als mindestens zweiflügelige Fenster mit Stulp auszuführen. Das gilt nicht für Kellerfenster.

**Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Der Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen in diesem Bebauungsplan ist die mittlere Höhe der jeweiligen Grundstücksgrenze zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

**Pflanzlisten**

zu den Textlichen Festsetzungen für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzliste A: Laubbäume	Pflanzliste B: Obstbäume		
Feld-Ahorn	Acer campestre	Apfel (in Sorten)	Malus domestica
Feld-Ulme	Ulmus minor	Aprikose	Prunus armeniaca
Hänge-Birke	Betula pendula	Echte Walnuss	Juglans regia
Hainbuche	Carpinus betulus	Süßkirsche (in Sorten)	Prunus spec.
RoskastanieAesculus	hippocastanum	Sauerkirsche (in Sorten)	Prunus cerasus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Pflaume (in Sorten)	Prunus domestica
Stiel-Eiche	Quercus robur	Pfirsich	Prunus persica
Trauben-Eiche	Quercus petraea	Birne (in Sorten)	Pyrus communis
Traubenkirsche	Prunus padus		
Winter-Linde	Tilia cordata		
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna		

**Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Konflikte können dann ausgeschlossen werden, wenn Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sowie vorgezogene Artenschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

- Im Falle des Abrisses bzw. der Umnutzung älterer Gebäude und der Fällung von Altbäumen sind diese auf eine Besiedelung oder Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen.
- Die Entfernung von Gehölzen und Bäumen muss außerhalb der Brutzeit (Ende Oktober bis Ende Februar) erfolgen, wie es § 39 BNatSchG verlangt.
- Zu entfernende Hecken, Gehölzablagerungen u. a. als Tages- und Winterversteck geeignete Strukturen müssen vor der Beseitigung bzgl. einer Nutzung durch den Igel überprüft werden.

## D. Nachrichtliche Übernahmen

Es werden folgende Regelungen auf anderer gesetzlicher Grundlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

- Denkmalbereich (durch zeichnerische Festsetzung)
- Für Veränderungen am Denkmal/-bereich besteht eine denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht nach § 9 i. V. m. §§ 19, 20 BbgDSchG.
- Eingetragene Baudenkmale (durch zeichnerische Festsetzung)
- Bodendenkmal (ohne Darstellung gilt für den gesamten Geltungsbereich).