

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

### 1 Dachform

1.1 Flachdächer sind bei Gebäuden, die Hauptanlagen sind, nicht zulässig.

1.2 Die Dächer der Gebäude, die Hauptanlagen sind, sind mit einer Dachneigung zwischen 30° und 48° auszuführen.

1.3 Für die Dachflächeneinkleidung sind Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Die genannten Töne müssen der folgenden RAL-Farbskala entsprechen: 2001-2004, 2008-3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 7024, 7043, 7037, 8002-8007, 8024-8028. Bei Tonnendächern sind als Dacheindeckung auch bituminöse Dachbahnen und Zinkblech zulässig.

### 2 Fassaden

2.1 Als Fassadenmaterialien sind Holz, Putz und Klinker zulässig.

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

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

1 Für Stellplatzanlagen sowie für private Verkehrs- und Erschließungsflächen sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen) zu verwenden.

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

1 Innerhalb der mit A gekennzeichneten Flächen ist eine 2 m breite Hecke zu pflanzen. Pro Quadratmeter Fläche ist ein Strauch gemäß Pflanzliste 2 und auf die gesamte Fläche verteilt sind insgesamt 17 Bäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

#### Pflanzliste 1

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Betula pendula (Hänge-Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Prunus padus (Frühblühende Traubenkirsche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Mehlbeere (Sorbus aria)

#### Pflanzliste 2

Comus mas (Kornelkirsche), Comus sanguinea (Roter Hartriegel),  
Corylus avellana (Gemelte Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn),  
Philadelphus coronarius (Großer Pfelfenstrauch) Rosa multiflora (Büschel-Rose)  
Rosa rubiginosa (Schottische Zaunrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),  
Syringa vulgaris (Garten-Flieder)

### Nachrichtliche Übernahme

#### Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow. Gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13.7.1994 i.V.m. § 19 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25. August 1998 (BGBl. I S. 2455) sowie i.V.m. Anlage 3 zur Verwaltungsvorschrift zum Wasserschutzgesetz gelten die in § 4 und 5 geregelten Nutzungsverbote. Verboten sind u.a.: Das Ausbringen von Abwasser sowie das Einleiten und Versickern von Abwasser in den Untergrund oder in das Grundwasser mit Ausnahme von verunreinigtem Niederschlagswasser und des oberflächigen großflächigen Versickern des auf vorhandenen Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone.

#### Hinweise

##### 1. Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). 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 (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren. Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG).

##### 2. Kampfmittel

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich Kriegseinwirkungen, die jedoch noch nicht überprüft worden sind. Die Verdachtsmomente müssen abgebohrt werden, bevor eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg erteilt werden kann. Für die Kampfmittelfräumung in diesen Bereichen ist eine Fachfirma zu beauftragen. Die Munitionsbergung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Zentraldienst der Polizei. Dazu muss sich der Vorhabenträger mit dem Zentraldienst der Polizei mindestens 6 Wochen vor Baubeginn in Verbindung setzen. Für alle anderen Bereiche ist keine konkrete Kampfmittelbelastung bekannt. Sollten dort dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg -KampfmV- vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht weiterhin die Verpflichtung, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## (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

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind:

- Wohngebäude,

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.3 In dem allgemeinen Wohngebiet können darüber hinaus ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.4 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes in dem allgemeinen Wohngebiet werden:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen,  
(§ 1 Abs. 6 BauNVO).

II Mindestgröße für die Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

1 Die Grundstücksgröße der Baugrundstücke darf bei Einzelhäusern 500 qm und bei einer Doppelhaushälfte von Doppelhaushälften 350 qm nicht unterschreiten.

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

1 Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

IV Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

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 Planteil nächstgelegenen Höhenpunkt liegen.

V Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken zulässig.