

## **(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 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nm. 1-5 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

### **II Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

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

### **III 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.

### **IV 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.

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

#### **1 Dachform**

**1.1** Die Dächer sind bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° auszuführen.

**1.2** 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 bei Hauptgebäuden Holz, Putz und Klinker zulässig.

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

## **Hinweise**

### **Bodendenkmale**

Sollten bei den Bodenarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzphäle- oder bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mind. fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.

### **Kampfmittel**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch 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. Aus diesem Grund wird auch im Planteil der Hinweis aufgenommen, dass Kampfmittelfunde bei Bauarbeiten dazu führen, dass an dieser Stelle die Arbeiten sofort einzustellen sind. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern und die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt sind zu informieren.