

## (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 Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

sowie gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

1.3 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 750 m<sup>2</sup> und bei einer Doppelhaushälfte von Doppelhäusern 400 m<sup>2</sup> 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 Traufhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

V Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) darf maximal 60 cm über der nächstgelegenen, in der Planurkunde eingetragenen Geländehöhe (Bezughöhe) liegen.

VI 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.

VII 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 25° und 48° auszuführen.

VIII Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

1 Eine Ausrichtung von Kinder- und Schlafräumen in Richtung Süden ist nicht zulässig. Kann die Anordnung von Kinder- und Schlafräumen an den südlichen Gebäudeseiten nicht ausgeschlossen werden, sind deren Fenster mit schallgedämmten Außenluft-Durchlasselementen auszustatten.

IX 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 Verkehrs- und Erschließungsflächen auf den Grundstücken sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden.

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

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach einer ersten Bewertung innerhalb eines Kampfmittel belasteten Gebietes. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.