

Anlage 1 – Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) unzulässig.
- 1.2 Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Multikiosk“ sind allgemein zulässig:
 - Café / Bistro
 - Kiosk
 - Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Multikiosk“ werden als zulässige Grundfläche für Terrassen sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 200 m² festgesetzt.
- 2.2 Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Multikiosk“ ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung zwischen 40 und 50 Grad auszubilden. Das zweite Vollgeschoss (Dachgeschoss) darf auf höchstens 66 vom Hundert der Fläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m aufweisen.
- 2.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Bei einem Staffelgeschoss müssen die seitlichen Außenwände von den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses um mindestens 1 m zurückspringen. Die Fläche des Staffelgeschosses darf 66 vom Hundert der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Zur Integration von außenliegenden Erschließungskernen ist das bündige Fortführen der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses in das Staffelgeschoss auf einer Breite von maximal 4,5 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Multikiosk“ ist ein Hervortreten von Terrassen für die Außengastronomie bis zu der hierfür bezeichneten Grenze (Linie zur Abgrenzung der Überschreitung) zulässig.
- 3.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze, und zwar für architektonische Gliederungen, Treppenhäuser, Erker, Veranden sowie Wintergärten bis zu einer maximalen Überschreitung von 2 m ausnahmsweise zulässig. Der Flächenanteil der Gebäudeteile darf 30 vom Hundert der entsprechenden Außenwandfläche nicht überschreiten. Terrassen dürfen die festgesetzte Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten.
- 3.3 In der Gemeinbedarfsfläche sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Freianlagen zulässig, die dem Schulsport dienen.
- 3.4 Im Baugebiet WA 1 sind Stellplatzanlagen und Tiefgaragen nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Stellplatzzufahrten und Tiefgaragenzufahrten (d.h. die Fahrflächen zwischen dem zeichnerisch festgesetzten Einfahrtsbereich und der Fläche für die Tiefgarage) sind außerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 4.1 Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten.
- 4.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15 Grad Dachneigung auf mindestens 60 von Hundert der Dachhaut eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten.
- 4.3 Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 60 cm stark sein und ist zu bepflanzen.
- 4.4 Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

- 5.1 Ebenerdige Sammelstellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 0,16 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 wird empfohlen.
- 5.2 Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Stellplätze für Multikiosk“ ist die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche auf einer Länge von mindestens 90 vom Hundert durch Pflanzung einer standortgerechten Hecke zu begrünen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 wird empfohlen.
- 5.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Waldpark zu entwickeln. Hierbei sind je 350 m² angefangener Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Nadelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sofern vorhandener Baumbestand nicht nachgewiesen werden kann, sind entsprechende Neupflanzungen standortgerechter Bäume (Laubbaum 14-16 cm Stammumfang gemäß Pflanzliste 1) vorzunehmen.

Verkehrsfläche

- 6.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- 6.2 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkte A und B, C und D sowie E und F zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Hinweise ohne Normcharakter

Artenschutzhinweis:

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche

Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren). Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch angepasste Fassadengestaltung (z.B. keine großen Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen) und/ oder nachweislich wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. feste vorgelagerte Konstruktionen, strukturierte Glasflächen, Siebdruck-/ Farbfolien etc.) zu vermeiden.

Bodendenkmale:

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 Denkmalschutz-behörde 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.

Pflanzliste 1: Solitärbäume

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Betula pendula* (Gemeine Birke)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Castanea sativa* (Esskastanie)
- *Quercus petraea* (Traubeneiche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)

Pflanzliste 2 – Heckenpflanzen

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Berberis vulgaris* L. (Gemeine Berberitze)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Cornus sanguinea* s.l. (Blutroter Hartriegel)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa canina* agg. (Hunds-Rose)
- *Rosa rubiginosa* (Wein-Rose)
- *Syringa vulgaris* (Gewöhnlicher Flieder)