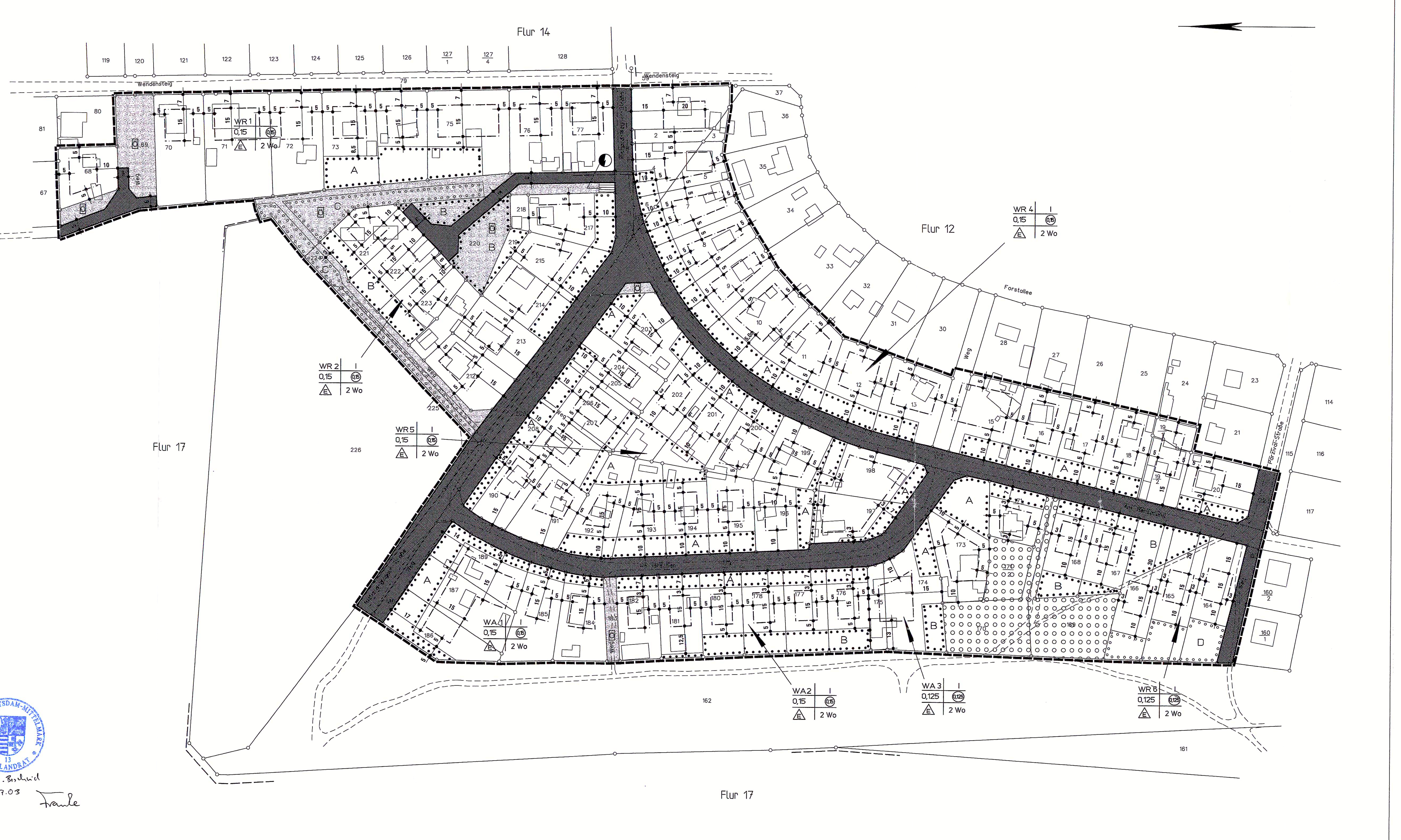


Teil B Textliche Festsetzungen

Städtebauliche Festsetzungen

1. Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete (§ 1 Abs. (5) und (6) i.V.m. § 4 Abs. (3) BauNVO)

In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 sind Tankstellen nicht zulässig.

2. Zulässige Grundflächen (§ 19 Abs. (4), Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19, Abs. (4), Satz 1 bezeichneten Anlagen bis 30 vom Hundert überschritten werden.

3. Mindestmaße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. (1) Nr. 3 BauGB)

3.1. In den Baugebieten müssen durch Neuaufteilung entstehende Baugrundstücke an der Straßenbegrenzungslinie mindestens eine Breite von 20,00m besitzen.

3.2. In den Baugebieten wird die Größe der durch Neuaufteilung entstehenden Baugrundstücke auf mindestens 750qm festgesetzt.

4. Bauweise (§ 22, Abs. (4) BauNVO)

In den Baugebieten wird abweichend festgesetzt, daß die Fassaden der Einzelhäuser an den zu den Straßenverkehrsflächen orientierten Seiten eine Breite von 15m nicht überschreiten dürfen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. (3) BauNVO)

5.1. Die Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig, wenn durch die Überschreitung weniger nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume gefällt werden müssen als bei Einhaltung der Baugrenzen und wenn die Überschreitung lediglich durch untergeordnete Gebäudeteile erfolgt, die nach § 6 Abs. (6) BbgBO auch bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben.

5.2. Zu Flächen mit Festsetzungen zum Erhalt oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist jedoch immer ein Mindestabstand von 3,00m einzuhalten.

6. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. (6) BauNVO)

6.1. Die Errichtung von Garagen in Kellergeschossen ist nur dann zulässig, wenn aufgrund der natürlichen Geländetopographie für die erforderlichen Zufahrten keine Abgrabungen (Anlage von Rampen, Einschnitte in vorhandene Böschungen usw.) erforderlich sind.

6.2. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur seitlich zwischen der vorderen Kante des Gebäudes der Hauptnutzung und der rückwärtigen Baugrenze sowie im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Kante des Gebäudes der Hauptnutzung (Vorgartenbereich) auf einer 3,00m breiten seitlichen Fläche entlang der Nachbargrenze zulässig.

Eine abweichende Lage ist ausnahmsweise zulässig, wenn

a) die Möglichkeiten zur Einordnung von Garagen gemäß Satz 1 durch grünordnerische Erhaltungsbindungen oder Pflanzgebote eingeschränkt werden, oder

b) durch die abweichende Lage erhaltenswerter Baumbestand erhalten werden kann (Eingriffsminimierung) und

c) durch die abweichende Lage der Umfang der nach § 19, Abs. (4), Satz 2 zulässigen Überschreitung der GRZ verringert wird.

6.3. Für überdeckte Stellplätze (Carports) gilt die Zulässigkeit wie für Garagen nach Textfestsetzung 6.2. .

6.4. Nicht überdeckte Stellplätze sind lediglich außerhalb der durch den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze bestimmten Grundstückstiefe unzulässig.

6.5. Bei Errichtung von Garagen und überdeckten Stellplätzen ist zu Flächen mit Festsetzungen zum Erhalt oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein Mindestabstand von 3,00m einzuhalten.

7. Nebenanlagen (§ 14, Abs. (1) Satz 3 BauNVO)

7.1. Auf den Grundstücken sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Kante des Gebäudes der Hauptnutzung (Vorgartenbereich) nur Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, zulässig.

7.2. Sonstige Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Kante des Gebäudes der Hauptnutzung (Vorgartenbereich) ausnahmsweise zulässig, wenn sie in baulicher Einheit mit Garagen oder überdeckten Stellplätzen (Carports) errichtet werden.

8. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 12 BbgBO)

8.1. Gestaltung der Fassaden

Die Verwendung von glasierten Verblendern und Fassadenverkleidungen aus Kunststoffen oder Metallen ist unzulässig.

8.2. Dacheindeckung und Dachform

Als Material zur Eindeckung von geneigten Dächern sind nur Ziegel- und metallische Eindeckungen sowie die Ausführung als Gründach zulässig.
Reeteindeckungen (Schilf) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Anwender nachweist, daß aus der Anwendung keine unzulässigen Beeinträchtigungen oder Gefahren für die Allgemeinheit entstehen.

Flachdächer sind als begehbare Terrassendächer oder als Gründächer auszubilden.

9. Einfriedungen (§ 10 i.V. m § 12 BbgBO)

9.1. Gemauerte Einfriedungen und Einfriedungen mit Mauer- oder Betonsockel sind unzulässig. Mauerwerkspfeiler oder Pfeiler aus Beton, Werk- oder Naturstein sind nur in Verbindung mit Eingängen oder Zufahrten zulässig.

9.2. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,25 m nicht überschreiten.

10. Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen (§ 89 BbgBO)

Die Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken sind jeweils über eine gemeinsame Zufahrt, die innerhalb von Flächen mit Erhaltungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB nicht breiter als 3,00m und in allen übrigen Fällen nicht breiter als 5,00m sein darf, zu erschließen.

Grünordnerische Festsetzungen

1. Verkehrsflächen / Straßenbegleitgrün

1.1. Die Oberflächen der befestigten Flächen für die Erschließungsstraßen, Anschlüsse für Grundstückszufahrten und Stellplätze sind in wassergebundener Decke auszuführen. Die Breite der befestigten Flächen für Erschließungsstraßen wird auf maximal 4,75 m festgesetzt. Mit Ausnahme der Flächen gemäß grünordnerischer Festsetzung 1.4. sind die unbefestigten Straßenverkehrsflächen als Rasenflächen auszubilden.

(§ 9 (1) Nr. 20, 25 a BauGB)

1.2. Sammelausgleichsmaßnahme Straßenbaumbepflanzung: Am Rehsprung und Im Hirschen (Flurstücke 179, 172) sind innerhalb der Staßenverkehrsflächen beidseitig der befestigten Fahrspur im Abstand von 10 m Bäume der Art Carpinus betulus (Hainbuche) als Hochstämme zu pflanzen (Ein- und Ausfahrten ausgenommen). Es sind insgesamt 96 Bäume zu pflanzen.

(§ 1a BauGB, § 9 (1) Nr. 20, 25 a BauGB, §§ 10-18 BbgNatSchG)

1.3. Für Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen ist je drei Stellplätze ein standortgerechter, gebietstypischer Baum zweiter Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

(§ 9 (1) Nr. 20, 25 a BauGB, §§ 8 a-c BNatSchG, §§ 10-18 BbgNatSchG)

1.4. Die auf den als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flurstücken 188 und 209, Flur 12, vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten, Zufahrten ausgenommen.

(§ 9 (1) Nr. 20, 25 a BauGB, §§ 8 a-c BNatSchG, §§ 10-18 BbgNatSchG)

2. Flächen mit Erhaltungsbindungen

2.1. Innerhalb von Flächen mit Erhaltungsbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b ist je Grundstück eine Zufahrt entsprechend städtebaulicher Festsetzung Nr. 10 zulässig. Die Zufahrt ist so zu legen, dass die Anzahl der beeinträchtigten oder zu fällenden Bäume minimiert wird. Dies ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

(§ 9 (1) Nr. 20, 25 b BauGB)

2.2. Die mit A bezeichneten Flächen sind wie folgt zu entwickeln:
Außer auf den nach Pkt 2.1. zulässigen Flächen für Zufahrten sind unter dem vorhandenen Altbaumbestand Waldgärten aus standortgerechten, gebietstypischen Sträuchern und Stauden gemäß Pflanzliste anzulegen. Wiesenflächen und Pflanzflächen sind im Verhältnis 2:1 anzulegen. Die Wiesenflächen sind als extensive Wiesen aus Saatgut authochthoner Arten anzulegen. Je m² Pflanzfläche sind ein Strauch zweiter Ordnung oder 9-16 Stauden je nach Art gemäß Pflanzenliste zu pflanzen; vorhandene Sträucher und Stauden sind einzurechnen.
Nach altersbedingtem Abgang von Altbäumen oder bei Fällungen aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Nachpflanzungen im Verhältnis 1:1 in der gleichen Art vorzunehmen. Der Charakter einer Waldsiedlung ist zu erhalten.

(§ 9 (1) Nr. 20, 25b BauGB)

2.3. Die mit B bezeichneten Flächen sind wie folgt zu entwickeln:
Es ist ein dichter mehrschichtiger Mischwald mit Strauch- und Krautschicht zu erhalten und zu entwickeln. Abgehende Bäume sind im Verhältnis 1:1 in der gleichen Art zu ersetzen. Es ist eine dichte Strauchschicht aus Sträuchern erster und zweiter Ordnung gemäß Pflanzenliste zu entwickeln. Je 5 m² sind drei Sträucher zu pflanzen; vorhandene Sträucher sind anzurechnen.

(§ 9 (1) Nr. 20, 25a,b BauGB)

3. Pflanzenarten

3.1. Es sind standortgerechte, gebietstypische Pflanzenarten gemäß Pflanzenliste zu verwenden.

(§ 9 (1) Nr. 20, 25a,b BauGB)

4. Wasserhaushaltschonende Maßnahmen, Bodenschutz

4.1. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Stellplätze, Wege, Zufahrten, Terrassen und Fußwege an den Gebäuden sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche und Unterbau auszubilden.

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5. Ausgleichsmaßnahmen

5.1. Die mit C gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu gestalten:
Es ist ein dichter mehrschichtiger Mischwald mit Strauch- und Krautschicht zu entwickeln. Je 100 m² Pflanzfläche sind eine Eiche (Quercus robur), eine Birke (Betula pendula) und 30 Sträucher zweiter Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

5.2. Die mit D gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu gestalten:
Die vorhandene Kiefernschonung ist zu einem mehrschichtigen Mischwaldbestand zu entwickeln. Es sind Nachpflanzungen von Eiche und Birke vorzunehmen. Je 200 m² Pflanzfläche sind eine Eiche, eine Birke und drei Kiefern sowie 80 Sträucher zweiter Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind einzurechnen.

(§ 9 (1) Nr. 20, 25 a, b BauGB)

5.3. Für die als WR 1 festgesetzten Flächen auf den Flurstücken Nr. 68, 70-72, 75-77 sind je angefangene 50 m² neu versiegelte Fläche ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzenliste oder 25 Sträucher erster und zweiter Ordnung gemäß Pflanzenliste in Gruppen von mindestens 5 Stück auf den Grundstücken zu pflanzen.

(§ 1a BauGB, § 9 (1) Nr. 20, 25 a BauGB, §§ 10-18 BbgNatSchG)

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WR Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)

Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Eintragungen ohne Normencharakter

Vorhandener Gebäudebestand

GROSS GLIENICKE BEBAUUNGSPLAN NR. 9A MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "IM HIRSCHEN"

TEIL A PLANZEICHNUNG M 1:1.000

Rechtsgrundlagen:

BauGB	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, berichtigt 1998, BGBl I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten (OLG-Vertretungsänderungsgesetz) v. 23.07.2002 (BGBl I S. 2850)
BauNVO	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
PlanzV 90	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 19.12.1990 (BGBl I S.58)
BbgNatSchG	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 25.06.1992 (GVBl I S. 208), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl I S. 123)
BbgBO	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 25.03.1998 (GVBl I S. 82)
BImSchG	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 26.09.2002 (BGBl I S. 3830)

Kartengrundlage:

digitalisierter Lageplan M 1:1000
Katasterunterlagen April 1999

angefertigt von

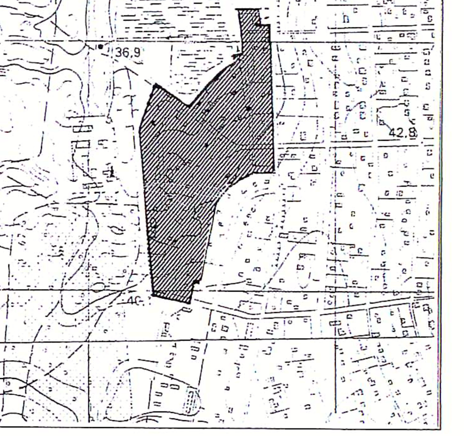
GTP mbH
Ebereschenring 8
14554 Neuseddin

örtlicher Geltungsbereich:

Flur 12
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19/1, 19/2, 20, 22 (tw)
163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171/1, 171/2, 172, 173, 174, 176,
177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190,
191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204,
205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218,
219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 227

Flur 14
68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 (tw)

GROSS GLIENICKE BEBAUUNGSPLAN NR. 9A MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "IM HIRSCHEN"



ARCHITEKTEN LAHR-EIGEN & PARTNER
NAUMANNSTR. 80
10829 BERLIN
TEL.: 030 - 78 95 39 11 FAX: 030 - 78 95 39 54

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
DIPL. ING. GOTJE SKUJIN
RENNBAHNSTRASSE 17a
13086 BERLIN
TEL./FAX: 030 - 927 18 19

PLANUNGSSTAND DEZEMBER 2002 / April 2003