

Bebauungsplan Nr.2 „Horstweg-Süd“

Textliche Festsetzung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) nicht zulässig sind.

2. Eingeschränkte Gewerbegebiete GE

2.1 Gemäß § 1 Abs.4 BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE, ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und sonstige Nutzungen zulässig.

2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt dass folgende Nutzungen nicht zulässig sind

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO teilw.)
- Tankstellen (§ 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs.2 Nr.4 BauNVO)
- Nutzungen die eine zusätzliche Staubemission hervorrufen (§ 1 Abs.5 BauNVO)
- Betriebe und Anlagen die der Genehmigung nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen.

2.3 Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt dass die Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr.3 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig sind.

3. Eingeschränkte Gewerbegebiete GE

Gemäß § 1 Abs.4 BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und sonstige Nutzungen zulässig.

4. Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 BauNVO gilt als unterer Bezugspunkt HN (Höhe über Null). Die TH – Traufhöhe stellt sich als äußerer Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut dar. Bezogen auf die höchstzulässige Traufhöhe darf die Neigung von Pultdächern maximal 30°, die Neigung von Satteldächern maximal 45° betragen. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für untergeordnete Anlagen nach Landesrecht und für notwendige technische Anlagen des Immissionsschutzes

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die festgesetzte Fläche A kann mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen belastet werden.

Die festgesetzten Flächen B und C können mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belastet werden.

Die festgesetzte Fläche D kann mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden.

6. Rad- und Fußweg § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Über den festgesetzten Rad- und Fußweg von der Heinrich-Mann-Allee zur Planstraße A sind im Abschnitt A B zwei Überfahrten zulässig.

7. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Gemäß § 12 Abs.6 und § 14 Abs.1 BauNVO sind Garagen, Stellplätze und Nebengebäude in den allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Gemäß § 21(5) BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden erhöht werden.

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

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB sollen die mit TTT begrenzten Flächen in ihren Charakter wieder Niederungsfläche der Nuthe werden und auf die Höhe von 30.00 – 31.00 m über HN abgesenkt und mit standortgerechten Gräsern / Kräutern angesät werden. Die Wiesenränder sind locker mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Bäume und Sträucher sind auf den festgesetzten Flächen dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die festgesetzten Flächen entlang des Horstweges und der Drewitzer Straße sind flächendeckend mit standorttypischen Laubbaumarten und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100m² Fläche sind mindestens 7 großkronige hochwachsende Bäume (Wuchshöhe über 15m zu pflanzen. Unterbrechungen der Anpflanzungen können ausnahmsweise bis 2.50 m Breite zugelassen werden.

Alle anderen festgesetzten Flächen sind auf mindestens 30% Flächenanteil mit Sträuchern und/oder Stauden anzupflanzen. Der übrige Flächenanteil ist als Wiesenfläche anzulegen. Je 200m² Fläche ist mindestens ein großkorniger hochwachsender (Wuchshöhe über 15m), standorttypischer Laubbaum zu pflanzen.

Die Pflanzungen und Ansaaten sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen. Bei natürlichem Abgang ist Ersatz zu leisten.

11. Grünstreifen

Die den Grundstücksgrenzen begleitenden Flächen mit Pflanzgebot sowie die 5m – Zone davor können im Einzelfall mit Gebäudeteilen überbaut werden, wenn sichergestellt ist, dass ersatzweise an anderer Stelle die Grünfläche erstellt wird. Diese Festsetzung gilt nicht für die Grünstreifen längs des Horstweges und der Heinrich-Mann-Allee.

12. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen ist zur Grundwasserneubildung auf den Grundstück zu versickern (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 LBauO)

1. Stellplätze, Zufahrten und Wege

Gemäß § 83 Abs.1 Nr.4 LBauO sind Stellplätze sowie deren Zufahrten und Wege in den Baugebieten und der Gemeindebedarfsfläche aus folgenden Materialien herzustellen

- wassergebundene Decke
- Kies / Schotter
- Rasengittersteine
- Beton- und Natursteinpflaster mit mind. 1cm breiten Fugen

Sonstige Materialien und Befestigungsformen können zugelassen werden wenn sie den festgesetzten in ihrer optischen Wirkung entsprechen.

Bei mehr als 5 Stellplätzen ist eine raumbildende und abgrenzende Umpflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Bei mehr als 10 Stellplätzen ist zusätzlich eine gliedernde Pflanzung vorzunehmen.

Je 5 Stellplätze soll ein mittelgroß, bis großkroniger Laubbaum einer standortgerechten Art gepflanzt werden.

Allee Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen bei Abgang von Pflanzen ist Ersatz zu leisten.

2. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Gemäß § 83 Abs.1 Nr.4 LBauO sind die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter für Wertstoffcontainer in die Gebäude mit einzubeziehen oder mit einer abschirmenden Bepflanzung von mindestens 1.50m Höhe zu versehen.

III. Erhaltungsgebiet (§ 172 Abs.1, Nr.1 BauGB)

1. Das Erhaltungsgebiet wird wie folgt begrenzt

Heinrich-Mann-Allee (nordöstliche Seite)

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg zwischen der Heinrich-Mann-Allee und der Planstraße A

Die Straße „Am Nuthewinkel“ soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt

Planstraße A (südliche Seite)

Anschließendes Gewerbegebiet (nördliche und südwestliche bis südöstliche Seite)

Eine jeweils parallel zur historischen Bebauung verlaufende Linie im Südosten bis zur Heinrich-Mann-Allee (siehe Planzeichnung)

Das Erhaltungsgebiet ist im Bebauungsplan festgesetzt

2. Erhaltungsgründe / Genehmigungstatbestand

Zur Erhaltung städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf gemäß § 172 Abs.1 Nr.3 BauGB der Abbruch die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Erhaltungsgebiet der Genehmigung

Hinweis

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
2. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
3. Es wird besonders auf § 9 Abs.1 der Bauordnung hingewiesen. Hiernach sind nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke zu begrünen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.