TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN BRIELOW SÜD

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 1310), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg
vom 10. Oktober 2001 (GVBl.I/01 S.154) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2004 (GVBl.I/04 S. 59, 66)

Brandenburgische Bauordnung
vom 16. Juli 2003 (GVBl.I/03 S.210), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl.I/03 S.273)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG
in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. August 2004 (GVBl.I/04 S.350)

Brandenburgisches Straßengesetz(BbgStrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.06.1999(GVBl.I/99 S.211) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Landesorganisationsrechts und zur Umsetzung des Haushaltssicherungsgesetzes 2003 vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04 S. 186, 195)

Waldgesetz des Landes Brandenburg
In der Fassung vom 20.04.2004

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 19911, S. 58)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

(1) Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
In dem mit WA gekennzeichneten Baugebieten sind nur Ausnahmen gemäß § 4 (3) Abs. 2 BauNVO zulässig.

(2) Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB
Es werden für die einzelnen Baufelder die ausgewiesenen Mindestgrößen für Baugrundstücke festgesetzt . Je Baugrundstück ist 1 WE zulässig.

(3) Mischgebietsfläche (MI) gemäß § 6 BauNVO.
In den mit MI gekennzeichneten Baugebieten sind gemäß §1 Abs. (5) und (6) BauNVO der Betrieb und die Anlage von Einzelhandelsbetrieben, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenze um höchstens 1,50 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Erker, Balkone, Glashäuser, Wintergärten und Außentreppen ist ausnahmsweise zulässig.

1.3 Garagen, offene und überdachte Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

(1) Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig.
(2) Die Anlage von offenen Stellplätzen, Garagen und Carports ist nur in Abstand von mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Die Breite der Zufahrt muss mindestens 3,0m betragen.
(3) Zulässig sind Sattel-, Pult- und Flachdächer.
(4) Garagen- und Carportdächer an gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind als Flachdächer auszubilden.

1.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 (2) BauGB und §§ 16 (2)-(4), 18 BauNVO)

(1) In den mit WA und MI gekennzeichneten Baugebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 31.50 m über DHHN92 liegen.

(2) Im Einzelfall sind Ausnahmen von der vorgenannten Regelung bis 0,75 m zulässig, wenn der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert oder die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird.

1.5 Bauliche Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

In den mit WA und MI gekennzeichneten Baugebieten sind außer Garagen und Stellplatzanlagen untergeordnete Nebenanlagen, wie Gewächshäuser oder Gartengeräteräume, nur dann zulässig, wenn die Firsthöhe 34.50 m über DHHN92 nicht überschreitet.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(1) Alle privaten PKW-Stellplätze und andere Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Terrassen.

(2) Leitungen und Leitungstrassen sind außerhalb des Kronentraufbereiches von Bäumen, zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten und bei Säulenformen von Bäumen zuzüglich 5,00 m nach allen Seiten vorzusehen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, vor schädlichen Umwelteinwirkungen
im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

(1) **m1:** auf den mit m1 gekennzeichneten Flächen ist ein Lärmschutzwall mit 5,50 m Wallkronenhöhe (über natürlicher Geländeoberfläche) und 0,3 m Kronenbreite zu errichten. Die Wallanlage ist unter Berücksichtigung von PG 2 dauerhaft zu erhalten.

(2) **m2:** auf den mit m2 gekennzeichneten Flächen ist ein Lärmschutzwall mit 6,50 m Wallkronenhöhe (über natürlicher Geländeoberfläche) und 0,3 m Kronenbreite zu errichten. Die Wallanlage ist unter Berücksichtigung von PG 2 dauerhaft zu erhalten

(3) **m3**: auf den mit m3 gekennzeichneten Flächen ist eine Lärmschutzwand mit 4,50 m Höhe (über natürlicher Geländeoberfläche) zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die Zufahrt zum Flurstück 71/10 muss durch ein Tor in Höhe der Lärmschutzwand geschlossen werden. Zum Zwecke der Begrünung der Wand sind straßenseitig 15 Kletterpflanzen je 10 m Wandlänge zu pflanzen.

(4) **m4:** In den mit m4 gekennzeichneten Flächen und im Baufeld 7 sind die Grundrisse von Wohngebäuden so zu organisieren, dass in allen Aufenthaltsräumen der Obergeschosse alle zu öffnenden Fenster in Richtung W weisen.

(5) **m5:** Im Baufeld 1(nördlich der Planstraße D) sind die Grundrisse von Wohngebäuden so zu organisieren, dass in allen Aufenthaltsräumen der Obergeschosse alle zu öffnenden Fenster in Richtung S, W oder O weisen.

(6) Lärmschutzwall und Lärmschutzwand sollen nahtlos in voller Höhe ineinander übergehen.

1.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(1) Pflanzgebot öffentliche Verkehrsflächen
In den öffentlichen Verkehrsflächen entlang des Buchenwegs (Flurstücke 78/6, 77/2, 73/6, 68/19) sind jeweils einheitlich Laubbäume einer gebietsheimischen Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 1m² bei einer Mindestbreite von 1 m aufweisen.
Pflanzdichte: 12-15 m Baumabstand

(2) Pflanzgebot Sträucher in öffentlichen Grünflächen
In den öffentlichen Grünflächen entlang der Haupterschließungsstraße (Nord-Süd) sind gebietsheimische Sträucher zu pflanzen.
Pflanzdichte: 1 Strauchgruppe mit 3 Sträuchern alle 10 m Straßenlänge
Auf der Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 Arten der Sträucher zu pflanzen.

(3) PG 1: Pflanzgebot Bäume in privaten Grundstücken
Auf den Grundstücken sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 gebietsheimischer, kleinkroniger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(4) PG 2: Pflanzgebot auf Lärmschutzwall
Die mit PG2 gekennzeichneten Wallanlagen sind Bestandteil der Immissionsschutzmaßnahme. Sie sind gärtnerisch als dauerhaft extensive artenreiche Frischwiese anzulegen.
Zusätzlich ist je 30 m² Bepflanzungsfläche mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum und 3 gebietsheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 Arten Bäume und Sträucher zu pflanzen.

(5) PG 3: Pflanzgebot Streuobstwiese
Auf den mit PG 3 gekennzeichneten Flächen ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der gesamten Bepflanzungsfläche sind mindestens 45 Obstbäume und 20 Strauchgruppen mit je 3 gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen -
Für die Obstbäume gilt: regionaltypische Kultursorten als Hochstämme mit mindestens 1,6 m Stammlänge; Abstand zur Grundstücksgrenze: mindestens 6 m, höchstens 10 m.

1.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

(1) Die gekennzeichneten Einzel- oder Flächengehölzbestände sind zu erhalten.
Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichen Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen mit Laubhölzern in gebietsheimischen Arten zu ersetzen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BbgBO

2.1 Gebäudegestaltung

(1) Dachform / Dachneigung
Die Dachneigung beträgt mindestens 15 Grad, höchstens 50 Grad.
Die Dachneigung für Pultdächer beträgt höchstens 30 Grad.
Bei Doppelhäusern sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach bei gleicher Dachneigung, Pultdächer bei gleicher Dachneigung, sowie Flachdächer.

(2) Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in ihrer Summe bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen zum giebelseitigen Dachrand einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

(3) Dacheindeckung
Als Dacheindeckungen geneigter Dachflächen sind Dachziegel und Betondachsteinen, Reet und Dachbegrünungen zulässig.
Für flachgeneigte Dächer bis 20° sind als Eindeckung außerdem Zinkbleche ohne Farbbeschichtungen und Faserzementplatten zulässig.
Abweichungen sind zulässig, wenn die Dachflächen zur Nutzung der Solarenergie verwendet werden.

(4) Fassadengestaltung
Als Hauptmaterial für Fassadenverkleidungen sind Putz, Holz und Klinker zulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind auch sonstige Materialien zulässig.

(5) Werbeeinrichtungen
In den mit WA und MI bezeichneten Baugebieten sind freistehende Werbeanlagen und Anlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie Anlagen mit mehr als 2,00 qm Flächengröße nicht zulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind als Hecken, Maschendraht- oder Lattenzaun bis zu einer Höhe von 100 cm über natürlicher Geländeoberfläche zulässig.
Massive Einfriedungen und Sockel sind bis zu einer Höhe von 60 cm über natürlicher Geländeoberfläche zulässig, Pfeiler bis zu einer Höhe von 100 cm.

(2) Standorte für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter
Die beweglichen Abfall- und Wertstoffbehälter sind zum öffentlichen Raum verdeckt anzuordnen oder mit einer Hecke einzugrünen.

2.3 Ausnahmen
Ausnahmen und Abweichungen von den textlichen Festsetzungen unter 2.1(1)-(4) können zugelassen werden, wenn der städtebauliche und gestalterische Zusammenhang gewahrt bleibt, die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes auf andere Weise gesichert werden kann oder diese Abweichen zur aktiven oder passiven Energiegewinnung, wie z.B. Solarenergienutzung, „Passivhaus", nachweislich erforderlich sind.

3. Nachrichtliche Hinweise

(1) Bodendenkmalpflege
Sollten bei Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle u. bohlen, Tonscherben, Knochen etc.) sind diese unverzüglich dem Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (15838 Zossen/OT Wünsdorf, Wünsdorfer Platz 4/5) anzuzeigen.

(2) Im Planungsbereich befinden sich Aufnahmepunkte. Unter Bezug auf § 8 Abs. 3 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz dürfen diese Punkte nicht entfernt, verändert oder beschädigt werden.

(3) Die Überbauung der bestehenden Flachspiegelbrunnen entlang des Buchenweges ist nicht zulässig. Sie dienen der Löschwasserversorgung.