

## Textliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 und 4 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO)

### 1. § 2 Kleinsiedlungsgebiete

Zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

### 2. § 5 Dorfgebiet

Zulässig sind:

- und forstwirtschaftl.*
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
  - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
  - sonstige Wohngebäude
  - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - *M* nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe *sonstige*
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

### 3. Gestaltung der Gebäude gemäss örtlicher Bauvorschriften § 89 Brandenburgische Bauordnung

3.1 Entlang der Dorfstraße sind die Wohngebäude traufständig und ohne Vorbauten zu errichten.

3.2 Errichtung von Wohngebäuden entlang der Landesstraße L 98 und L 99:

- bei einem Abstand von 7 - 10 m ab Straßenmitte - erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile von 45 dB (A)

- bei einem Abstand von 11 - 22 m ab Straßenmitte - erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile von 40 dB (A)

3.3 Passive Schallschutzmaßnahmen:

Bei Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer in Richtung Landesstraße sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen entsprechend VDI 2719 „Schalldämmung von Fenster und Zusatzeinrichtungen“

3.4 Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung gilt nicht für Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO.

3.5 Die Fassadengestaltung ist in Klinker, Putz oder einer Kombination aus beiden Materialien auszuführen. Die Verwendung von Holzverkleidungen ist nur für Teile von Gebäuden zulässig.

3.6 Als Dachdeckung ist nur der Farbton naturrot (Spektrumsbereich RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002) und kupferbraun (Spektrumsbereich RAL 8002, 8003, 8004, 8007) zulässig.

## Nachrichtliche Übernahme

Für das Bauen im Bereich des flächenhaften Bodendenkmals „Mittelalterlicher Ortskern Marzahne“ ergeben sich nachfolgend genannte gesetzliche Auflagen:

Beeinträchtigungen oder Veränderungen in der Substanz des Bodendenkmals bedürfen grundstätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde (§ 15 Abs. 1 und 4 DschG).

Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen (Tiefbaumaßnahmen, durch Neubau, Abriß, Erschließung) sind dokumentationspflichtig (§ 15 abs. 3 DschG), d.h. bedürfen archäologischer Sicherungs- und Bergungsarbeiten. Die Finanzierung archäologischer Maßnahmen obliegt dem Veranlasser gemäß § 12 (2) DschG im Rahmen des ihm Zumutbaren.

Im Bereich des historischen Ortskerns Marzahne sind bei Erdarbeiten bedeutende Funde und Befunde aus slawischer und/oder mittelalterlicher Zeit zu erwarten, die einen erheblichen Erkenntniszuwachs zur Ortsgeschichte ermöglichen. Hier ist eine besonders sensible, bodendenkmalverträgliche Planung erforderlich (Minimierung der Erdarbeiten).

Die Planungen bedürfen der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Bei dem Bodendenkmal „Mittelalterlicher / historischer Ortskern“ handelt es sich gleichzeitig auch um den Fundplatz Marzahne Nr. 1 - Siedlung der Bronze- und Eisenzeit.

Nachrichtliche Übernahme eines gesetzlich geschützten Teiles von Natur und Landschaft im Sinne der §§ 31folgende.

Bei der Ebereschendallee entlang der Dorfstraße handelt es sich um eine nach § 31BbgNatSchG gesetzlich geschützte Allee.