

Festsetzungen nach § 9 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Ziffer a BauGB

Auf den Planungseinheiten 1 - 5 sind mindestens folgende Sortimente zu pflanzen:

- Bäume (Hochstämme, 12/14, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung)
- Sträucher (verpflanzter Strauch; 3 Triebe; Größe 60 -100 cm)

- Entlang der Nordost- und Nordwestgrenze der Planungseinheit 1 sind auf einer Tiefe von jeweils 3 m (die hiermit definierte Pflanzfläche ist jeweils Bestandteil des Baugrundstücks)
pro angefangene 260 m² Baugrundstücksfläche mindestens 1 Baum und
pro angefangene 62 m² Baugrundstücksfläche mindestens 1 Strauch zu pflanzen.

- Entlang der Ostgrenze der Planungseinheit 2 ist auf einer Tiefe von jeweils 3 m (die hiermit definierte Pflanzfläche ist jeweils Bestandteil des Baugrundstücks)
pro angefangene 600 m² Baugrundstücksfläche mindestens 1 Baum und
pro angefangene 60 m² Baugrundstücksfläche mindestens 1 Strauch zu pflanzen.

- Entlang der Ostgrenze der Planungseinheit 3 ist auf einer Tiefe von jeweils 3 m (die hiermit definierte Pflanzfläche ist jeweils Bestandteil des Baugrundstücks)
pro angefangene 540 m² Baugrundstücksfläche mindestens 1 Baum und
pro angefangene 54 m² Baugrundstücksfläche mindestens 1 Strauch zu pflanzen.

- Entlang der Westgrenze der Planungseinheit 4 ist auf einer Tiefe von jeweils 3 m (die hiermit definierte Pflanzfläche ist jeweils Bestandteil des Baugrundstücks)
pro angefangene 259 m² Baugrundstücksfläche mindestens 1 Baum und
pro angefangene 57 m² Baugrundstücksfläche mindestens 1 Strauch zu pflanzen.

- Entlang der Südgrenze der Planungseinheit 5 ist auf einer Tiefe von jeweils 3 m (die hiermit definierte Pflanzfläche ist jeweils Bestandteil des Baugrundstücks)
pro angefangene 280 m² Baugrundstücksfläche mindestens 1 Baum und
pro angefangene 60 m² Baugrundstücksfläche mindestens 1 Strauch zu pflanzen.

- Fensterlose Wandflächen von mehr als 20 m² Größe sind mit mindestens einer Rankpflanze je 1,5 m Wandlänge zu bepflanzen.

- Das gesamte Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Festsetzungen für die Einbeziehungssatzung

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen ①, ② und ③ sind bei Errichtung von Wohngebäuden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich - Einbau von Schallschutzfenstern nach VDI 2719 „Schalldämmung Fenster“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 199, S. 58).

Nachrichtliche Übernahme

Für das Bauen im Bereich des flächenhaften Bodendenkmals „Mittelalterlicher Ortskern Marzahn“ 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 Marzahn 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.