

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137); zuletzt geändert durch Artikel 12 OLG-VertrÄndG vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58); Gesetzes über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) vom 21. Juli 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S.124).

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. § 1 [2] BauNVO)

- 1.1.1 Die gemäß § 4 [3] BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB i.V. m. §§ 16 u. 19 BauNVO)

- 1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die nach § 19 [4] 3 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 [2] BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

- 1.3.1 Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Firsthöhen im Geltungsbereich gilt das Höhenniveau der Mittellinie des Weseramer Weges, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse der jeweils zu errichtenden Gebäude.

1.4 Nebenanlagen und Garagen (§ 9 [1] 4 BauGB, §§ 12 u 14 BauNVO)

- 1.4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 [1] BauNVO gemäß § 23 [5] BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 [1 und 6] BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in einer Tiefe von 30 m, gemessen von der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie des Weseramer Weges zulässig.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 [1] 25a BauGB)

- 1.5.1 Die mit Planzeichen 13.2.1 gekennzeichneten Fläche mit Pflanzgebot ist vollflächig mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Baumanteil beträgt mindestens 1 Stück pro Grundstück.

Bäume: Stammumfang 12 - 14 cm gemessen in 1 m Höhe
Sträucher: Höhe 60 - 100 cm, Pflanzdichte: 1 Stück pro 1,5 m²

- 1.5.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, außerhalb der mit Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche, pro Grundstück mindestens 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume anzupflanzen.

Laubbaum Stammumfang 12 - 14 cm gemessen in 1 m Höhe
Obstbaum Stammumfang 10 - 12 cm gemessen in 1 m Höhe