

Teil B: Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6 geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB und BauNVO
- 1.1

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

(1) Allgemeines Wohngebiet gemäß WA § 4 BauNVO i.V.m §1(6) BauNVO
In dem mit WA gekennzeichneten Baugebieten sind nur Ausnahmen gemäß §4 (3) Nr.2 BauNVO zulässig.

(2) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO. i.V.m §1(4) und § 1(5) BauNVO
In den mit GEE gekennzeichnetem Baugebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Tankstellen sind nur ausnahmsweise zulässig

(3) In dem mit WA gekennzeichneten Baugebieten gilt als Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB 600 m².

(4) In dem mit WA gekennzeichneten Baugebieten sind je Baugrundstück maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), **Bauweise** (§22 BauGB)
(1) Eine Überschreitung der Baugrenze um höchstens 1,50 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Erker, Balkone, Glashäuser, Wintergärten und Außentreppen ist ausnahmsweise zulässig.

(2) Im Eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen Gebäude mit einer Länge bis zu 100 m Länge errichtet werden.

1.3 Garagen, offene und überdachte Stellplätze / Zufahrten (§ 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 von der Straßenverkehrsfläche zulässig. Ausnahmen davon können zugelassen werden, wenn eine Zufahrtstiefe vor offenen Stellplätzen, Garagen und Carports von mindestens 5 m auf dem Baugrundstück eingehalten wird.

(3) Die Breite der Zufahrten im Allgemeinen Wohngebiet einschließlich eines separaten Zuweges darf insgesamt maximal 4,0 m betragen.

(4) In dem mit WA gekennzeichneten Baugebieten sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig

(5) Garagen- und Carportdächer an gemeinsamen Grundstücksgrenzen im Allgemeinen Wohngebiet 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 gekennzeichneten Baugebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 31.50 m über NHN 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und § 9 (6) BauGB)
(1) Alle Verkehrsflächen, PKW-Stellplätze und andere Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Terrassen.

(2) Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt zu versickern.

(3) In dem mit „GEE“ gekennzeichneten Bau Feld ist ein Habitat für Zauneidechsen als CEF-Maßnahme gemäß § 44(5) BNatschG vor Beginn der Baumaßnahmen zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Stauden- und Gehölzaufwuchs ist im Bereich des Habitats 1 x jährlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar mechanisch zu entfernen.

(4) Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m ist auf Dauer vor Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind diese Gehölze einschließlich ihres Wurzelraums gem. DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Gehölze heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

1.6 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 zu errichten. Die Mindesthöhe der Wallkrone muß bei 36.26m über NHN liegen, die Kronenbreite mindestens 0,3 m betragen.

(2) **m5:** Im Bau Feld 1 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.

(3) **m6:** Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind ausschließlich Bauvorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche einen ***immissionswirksamen*** flächenbezogenen Schalleistungspegel (*IFSP*) nach DIN 18005 in Höhe von 1m über Gelände von LEK,Tag = 65 dB(A) im Tagzeitraum (6:00-22:00 Uhr) und von LEK,Nacht = 38 dB (A) im Nachtzeitraum (22:00-6:00 Uhr) nicht überschreiten. *Die Berechnung der IFSP erfolgte nach dem Verfahren der DIN ISO 9613 unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung sowie Dämpfung durch Bodeneffekte, Luftabsorption und planungsrechtlich festgesetzte Lärmschutzwälle und –Wände und (Ende 2015) bestehende Bebauung.*

1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
(1) **PG 1:** Pflanzgebot Bäume in privaten Baugrundstücken
In den mit WA gekennzeichneten Baugebieten sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 gebietsheimischer, kleinkroniger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) **PG 2:** Pflanzgebot auf Lärmschutzwall
Die mit PG2 gekennzeichneten Wallanlagen sind Bestandteil der Immissionsschutzmaßnahme. Sie sind gärtnerisch als dauerhaft extensive artenreiche Frischwiese anzulegen.
Auf der Nordseite 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.
Die südliche Seite des Walls ist mit einer Heckenrose pro Grundstück zu bepflanzen, darüber hinaus ist diese Seite frei von Bepflanzung zu halten. Die Fläche muss einmal jährlich in dem Zeitraum vom 1.10.- 28.02. gemäht werden, weitere Mahdtermine sind nicht zulässig.

(3) **PG 3:** Pflanzgebot im Eingeschränkten Gewerbegebiet
Stellplätze sind mit standortgerechten heimischen Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 6 Stellplätze ist ein Laubbaum anzupflanzen.

2.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BbgBO

2.1 Gebäudegestaltung
(1) **Dachform / Dachneigung:**
Auf den mit WA gekennzeichneten Flächen darf die Dachneigung der Hauptgebäude höchstens 50 Grad betragen, für Pultdächer höchstens 30 Grad,
Bei Doppelhäusern sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach bei gleicher Dachneigung, Pultdächer bei gleicher Dachneigung

(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:**
Auf den mit WA gekennzeichneten Flächen sind als Dacheindeckungen der Hauptgebäude Dachziegel oder Betondachsteine, zulässig.

(4) **Fassadengestaltung:** Auf den mit WA gekennzeichneten Flächen sind als Hauptmaterial für Fassadenverkleidungen sind Putz, Holz und Klinker zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch sonstige Materialien zulässig.

(5) **Werbereinrichtungen:** Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen
(1) In den mit WA gekennzeichneten Flächen sind Einfriedungen zu öffentlichen Flächen als Maschendraht-, Stahlgitter- oder Lattenzaun bis zu einer Höhe von 120 cm über natürlicher Geländeoberfläche zulässig. Sofern die Maschenweite bzw. der lichte Abstand zwischen Zaunlatten < 5 cm ist, muss die Einfriedung 5 cm oberhalb der Geländeoberfläche enden.

(2) Die mit WA gekennzeichneten Flächen sind an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen auf den Flurstücken 291 und 318 der Flur 3, Gemarkung Brielow einzufrieden. Türen oder Tore in Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen sind nicht zulässig.

(3) 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 gem § 11 Abs.1 BbgDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
(2) Im Planungsbereich befinden sich Aufnahmepunkte. Unter Bezug auf § 8 Abs. 3 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz dürfen diese Punkte nicht entfernt, verändert oder oder beschädigt werden.

Pflanzliste

Bäume Acer campestre _Feld-Ahorn Acer pseudoplatanus _Berg-Ahorn Betula pendula _Sand- o. Hänge-Birke Carpinus betulus _Hainbuche Pinus sylvestris _Waldkiefer Populus tremula _Zitterpappel Prunus avium _Vogelkirsche Quercus robur _Stiel-Eiche Sorbus aucuparia _Eberesche Tilia cordata _Winter-Linde Tilia platyphyllos _Sommer-Linde	Kletterpflanzen Clematis montana _Waldrebe Lonicera caprifolium _Geißblatt Parthenocissus quinquefolia _Wilder Wein Polygonum aubertii _Knöterich Hedera helix _Efeu
Obstbäume Malus domestica _Kultur-Apfel Sorten: Ontario, Remo, Wilhelmapfel, Zuccmaglio	
Malus sylvestris Holzapfel	
Prunus avium-Kultivare _Süßkirsche	
Sorten: Fanal, Schmalfelds Schwarze Werdersche Braune Kelleris	
Prunus cerasifera _Kirschpflaume	
Prunus cerasus _Weichsel- Sauer-Kirsche	
Prunus domestica _Gewöhnliche Kulturpflaume	
Pyrus communis _Kultur-Birne	
Sorten: Esperens Bergamotte, Claps Liebling, Konferenzbirne, Trevoux	
Pyrus pyrastrer _Holzbirne	