

Kolkwitz-Annahof

Nutzungsschablonen als Festsetzung

Baufeld 1		Baufeld 2	
WA	II	WA	II
2 Wo	ED	2 Wo	ED
GRZ	0,3	GRZ	0,3
TH	4,0	TH	4,5
FH	9,0	FH	9,5
HB	82,0	HB	84,0

Baufeld 3		Baufeld 4	
WA	II	WA	II
2 Wo	ED	2 Wo	ED
GRZ	0,3	GRZ	0,3
TH	4,5	TH	4,5
FH	9,5	FH	9,5
HB	84,0	HB	85,5

Satzung der Großgemeinde Kolkwitz über den vorzeitigen Bebauungsplan Wohngebiet "Zum Scharfen Berg I" im Ortsteil Annahof

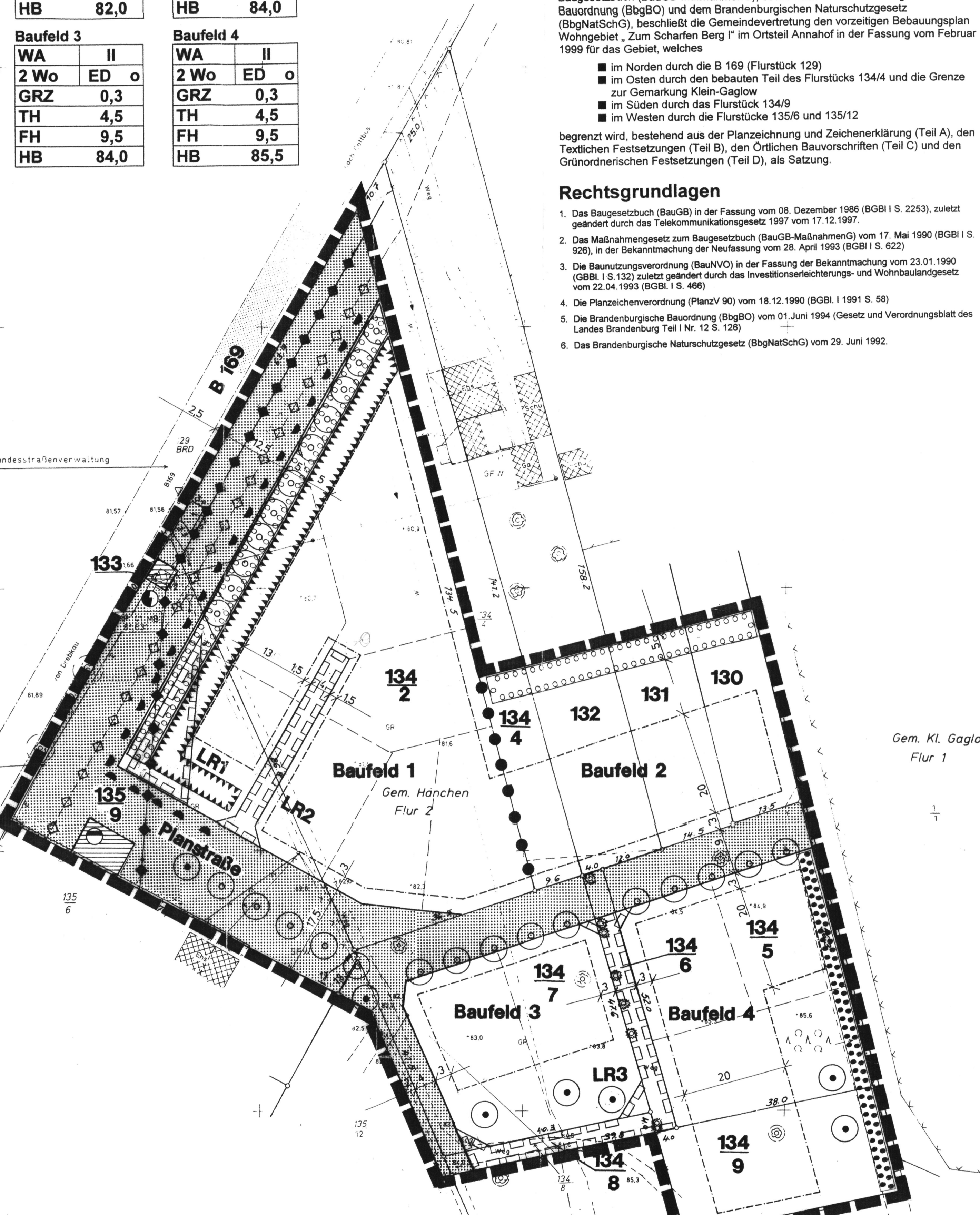
Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. dem Maßnahmensatz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen), sowie nach der Brandenburgischen Bauordnung (BbgO) und dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG), beschließt die Gemeindevertretung den vorzeitigen Bebauungsplan Wohngebiet „Zum Scharfen Berg I“ im Ortsteil Annahof in der Fassung vom Februar 1999 für das Gebiet, welches

- im Norden durch die B 169 (Flurstück 129)
- im Osten durch den bebauten Teil des Flurstücks 134/4 und die Grenze zur Gemarkung Klein-Gaglow
- im Süden durch das Flurstück 134/9
- im Westen durch die Flurstücke 135/6 und 135/12

begrenzt wird, bestehend aus Planzeichnung und Zeichenerklärung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C) und den Grundrindnerischen Festsetzungen (Teil D), als Satzung.

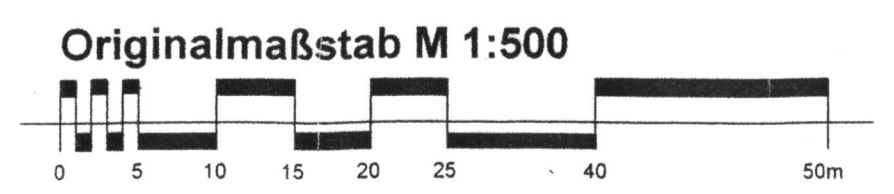
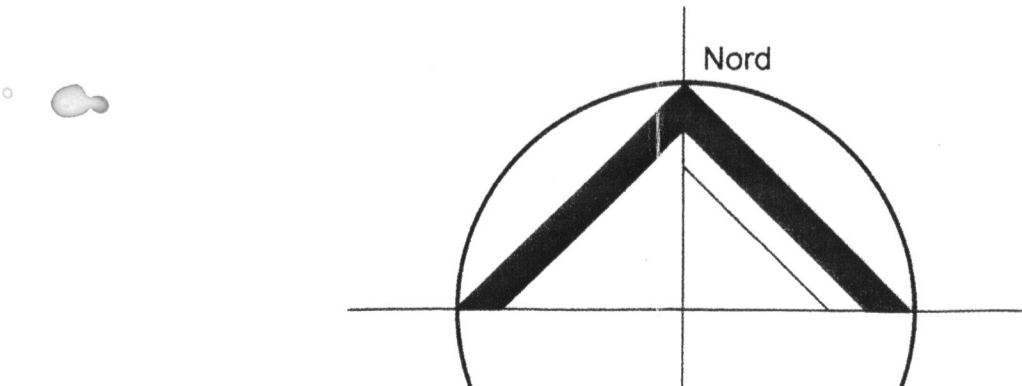
Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Telekommunikationsgesetz 1997 vom 17.12.1997.
- Das Maßnahmensatz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 928), in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).
- Die Bauordnungsverordnung (BauNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Die Brandenburgische Bauordnung (BbgO) vom 01. Juni 1994 (Gesetz und Verordnungsblatt des Landes Brandenburg Teil Nr. 12 S. 128).
- Das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 29. Juni 1992.



Leitungen wurden nach Angaben der Versorgungsgeber und der Eigentümer eingezeichnet. Für die Lagegenauigkeit und Vollständigkeit übernimmt der Hersteller keine Garantie. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die dargestellte Baugrunderlage frei von unentdeckten Leitungen und Bauwerken ist. Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung inwieweit die Höhenangaben erforderlich.

Antiquarische Legende mit den Angaben für Flurstück 135/9 ergänzt am 15.02.1997



Kopie in Originalgröße verkleinert vergrößert

A Planteil und Zeichenerklärung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet	gem. § 4 BauNO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Höchstzahl	gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	gem. § 16 BauNO
TH	Traufhöhe als Höchstmaß	gem. § 16 BauNO
FH	Firsthöhe als Höchstmaß	gem. § 16 BauNO
HB	Höhenbezug in Meter über NN	gem. § 18 BauNO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl	gem. § 16 BauNO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	gem. § 22 BauNO
B	Baugrenze	gem. § 23 BauNO
O	offene Bauweise	gem. § 23 BauNO

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

	Fläche für Versorgungsanlagen
	Zweckbestimmung: Elektrizitätsversorgung
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Zweckbestimmung: Schmutzwassersammelgrube

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

	oberirdisch hier: 20kV-Freileitung
	unterirdisch hier: Trinkwasserleitung

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Erhalt von Bäumen	
	Anpflanzen von Bäumen	gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen 13.2.1)	gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Planzeichen 13.2.2)	gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: Lärmschutzwand 2,5m Höhe (Planzeichen 15.6)	gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	gem. § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugeländen	gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNO

8. Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (Planzeichen 15.5)	gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Vermessung mit Normencharakter	
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: Lärmschutzwand 2,5m Höhe (Planzeichen 15.6)	gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	gem. § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugeländen	gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNO

9. Darstellungen ohne Normcharakter

	Höhenangabe (Bestand)	99,9
	bestehende Flurstücksgrenze mit Bezeichnung des Flurstückes	123/4
	geplante Grundstücksgrenzen	0
	LR 1	Hinweis auf textliche Festsetzungen zum Leitungsrecht

17) Nach erfolgter Korrektur der Ausfertigung wurde die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der dieser Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann, im Amtsblatt der Gemeinde Kolkwitz Nr. 0302 vom 27. März 2002 erneut öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz am 11.05.1999 als Satzung beschlossene und am 07.02.1999 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigte Bebauungsplan rückwirkend zum 25.09.1999 in Kraft gesetzt.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB) und von Mängeln in der Abwägung, auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

Katastervermerk

Die verwandte Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Katastrauschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom 07.12.1995

Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes:
Gemeinde: Kolkwitz Gemarkung: Hänchen
Flur: 2 Maßstab: 1:500
Höhenbezug HN
Lagebezugssystem:
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Kataster- und Liegenschaftsamt gem. § 3 Abs. 2 VermLiegG.

B Textliche Festsetzungen

B.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
B.1.1 Auf den Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung sind die im § 4 BauNO („Allgemeines Wohngebiet“) unter Abs. 2 aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig. (gem. § 1 Abs. 4 BauNO)
B.1.2 Darüber hinaus sind im Baufeld 1 kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbetriebe allgemein und in den Baufeldern 2, 3 und 4 ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Gebietscharakter nicht widersprechen. (gem. § 1 Abs. 4 BauNO)

B.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
B.2.1 Durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNO aufgeführten Anlagen darf die festgesetzte GRZ in allen Baufeldern nur um 0,1 überschritten werden. (gem. § 19 Abs. 4 BauNO)
B.2.2 Weitere Überschreitungen der GRZ sowie Überschreitungen der zulässigen Trauf- und Firsthöhen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie weniger als 5 v. H. vom festgesetzten Maß abweichen und bei deren Einhaltung unbeabsichtigte Härten entstehen würden. Die negativen Auswirkungen auf die Umwelt und das Ortsbild sind in diesen Fällen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. (gem. § 19 Abs. 4 und § 18 Abs. 2 BauNO)

B.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
B.3.1 Die zulässigen festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die für die jeweiligen Baufelder festgesetzten Höhenbezugspunkte (HB). (gem. § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNO)

B.3 Sonstige Festsetzungen
B.3.1 Die Gebäude im Geltungsbereich sind in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus zu errichten. Die Hauptgebäude sind innerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufelder in Giebel- oder Traufstellung vorzusetzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
B.3.2 Die notwendigen Stellplätze, die sich aus der Wohn- und sonstigen Nutzung gem. BbgO ergeben, sind vollständig auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Garagen und Nebenanlagen können auch außerhalb der durch Baugrenzen markierten Baufelder, mit Ausnahme der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der Flächen mit Festsetzungen zum Schutz bestehender Pflanzungen, errichtet werden. (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 6, 52 und 89 BbgO)

B.3.3 Im Baufeld 1, entlang der Bundesstraße sind die Garagen und Nebengebäude, die mindestens eine Höhe von 2,5m erreichen, innerhalb des durch das Planzeichen 15.6 der PlanZVO-90 gekennzeichneten Bereiches einzuordnen. Überschreitungen der Flächenbegrenzung sind ausnahmsweise möglich, wenn die Gebäudehöhe mehr als 5m beträgt. Ausnahmsweise können Nebengebäude auch außerhalb der Fläche errichtet werden, wenn durch das Einhalten der Festsetzung unbeabsichtigte Härten entstehen würden. Der Lärmschutz darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und 24 BauGB)

B.3.4 Neben den standortlich festgesetzten, der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen können weitere Anlagen gem. § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNO im Baugelände als Ausnahme zugelassen werden, wenn von ihnen keine Beeinträchtigungen der zugelassenen Nutzung des Baugeländes ausgehen. Dies gilt ebenfalls für Anlagen für erneuerbare Energien. (gem. § 14 Abs. 2 BauNO)

B.3.5 Die Fläche, die mit dem Planzeichen 15.6 der PlanZVO-90 und der Bezeichnung LR 1 gekennzeichnet ist, ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen örtlichen Energieversorgungsbehörde belastet. Die Fläche, die mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZVO-90 und der Bezeichnung LR 2 gekennzeichnet ist, ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsbetriebe belastet. Sie dient der Erschließung einzelner Grundstücke im Baufeld 1.

Die Fläche, die mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZVO-90 und der Bezeichnung LR 3 gekennzeichnet ist, ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit und der Versorgungsbetriebe belastet. Sie dient der Erschließung einzelner Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

B.3.6 Innerhalb des durch das Planzeichen 15.6 der PlanZVO-90 gekennzeichneten Bereiches ist in einem Abstand von 20m von der Fahrbahnkante eine Lärmschutzwand als Mauer oder Wall bzw. in Form einer Kombination aus beiden mit einer Höhe von 2,5m zu errichten. Garagen und Nebengebäude sind zu errichten, wenn sie die Höhe von 2,5m nicht überschreiten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

B.3.7 Im Baufeld 1 sind durch die Bauherren passive bauliche Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, daß in den Aufenthaltsräumen die in der VDI 2719, Seite 12, Tabelle 6 aufgeführten Anhaltswerte für die höchstzulässigen mittleren Intraßraumbelastung von 30 dB nachts und 35 dB tags nicht überschritten werden. Schlafräume dürfen nur auf der der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden. Die ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern ist zu gewährleisten. Das Einhalten der Forderungen ist mit dem Bauantrag oder der Bauanzeige nachzuweisen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

B.4 Hinweis
B.4.1 Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Außenseite der Dachtrauf. Untergeordnete Nebenanlagen wie Antennen, Schornsteine o.ä. werden nicht berücksichtigt. (gem. § 18 Abs. 1 BauNO)

B.4.2 Im Schutzbereich der 20-kV Mittelspannungsleitung, der beidseitig der Achse der Freileitung jeweils einen Streifen von 7,5m beansprucht, dürfen Bauwerke nur mit Zustimmung des zuständigen Energieversorgungsunternehmens errichtet werden. Bäume, Sträucher oder Anlagen jeglicher Art dürfen die Stromversorgungsanlagen nicht gefährden. Bei Bau- und Betriebsarbeiten darf in diesem Streifen eine Arbeitshöhe von 3m nicht überschritten werden.

B.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
B.5.1 Das Bebauungsplangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Sachsendorf. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist anzeigepflichtig.

B.5.2 Das Auffinden von Bodendenkmälern, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfaltungen, Metallsachen, Toncharakteren, Knochen, Münzen, Holzfunde oder -bohlen o.ä. ist gemäß § 19 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22. Juli 1991 (DSchG Bbg) unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Außenstelle Cottbus, Bahnhofstraße 50, 03050 Cottbus oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.

B.6 Empfehlungen
B.6.1 Als Ausgleich für unvermeidbare Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung wird die Begrünung von Dachflächen empfohlen.

B.6.2 Einfriedungen, Nebengebäude sowie fensterlose Fassaden mit einer Breite von mehr als 5m sollen mit geeigneten Gehölzen dauerhaft begrünt werden.

B.6.3 Die in der dem Grünordnungsplan beigefügten Liste aufgeführten Gehölze sollen vorrangig im Plangebiet verwendet werden.

B.6.4 Sammelurten von Koniferen unterschiedlicher Herkunft sind keineswegs standorttypisch. Ihre Pflanzung ist im Baugelände zu vermeiden. Nicht heimische Schmuckgehölze und Stauden sollen vorrangig nur in den hausnahen Bereichen und den Vorgärten angepflanzt werden.

B.6.5 Die Habitatverfälschung kann durch Gestaltungselemente, wie Wasserflächen, Trockenmauern und Hecken, aber auch durch Artenreichtum der eingesetzten Pflanzen, den Anbau von Nahrungsergänzungsmitteln, Kleintiere, Steinhaufen, „wilde“ Ecken, Holzhaufen, extensive Bewirtschaftung von Teilen der Grundstücke, Einschränkung der Anwendung von Düngestoffen, Herbiziden und Pestiziden und das Anbieten von Nistplätzen erhöht werden.

B.7 Hinweise
B.7.1 Die Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Bebauung dürfen nicht als Arbeitsflächen genutzt werden. Sie sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 8 BbgO)

B.7.2 Einfriedungen zur Straße sind, mit Ausnahme der Lärmschutzwand, die im Baufeld 1 innerhalb der durch das Planzeichen 15.6 der PlanZVO-90 gekennzeichneten Fläche vorzusetzen und als Holz- oder Metallzaun, als Mauer oder als Hecke auszuführen. Ihre Höhe darf 1,2m nicht über- und 1,0m nicht unterschreiten. Mauern im gesamten Geltungsbereich sind auf mindestens 50% ihrer Länge zu begrünen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 8 BbgO)

B.7.3 Mauern und geschlossenen Einfriedungen bis zu 1,6m Höhe als Sichtschutz zwischen den Grundstücken innerhalb der Baufelder sind im Plangebiet zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 8 BbgO)

C.1 Werbeanlagen
C.1.1 Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich der Satzung unzulässig. (gem. § 13 und § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 8 BbgO)

C.1.2 Werbeanlagen sind am Ort der Leistung anzubringen und dürfen das Erdgeschoß der Gebäude nicht überragen. Ihre Fläche darf nicht mehr als 5 v. H. der jeweiligen Fassadenfläche bzw. 1,5 m² betragen. Werbeanlagen mit wechselndem oder grellem Licht sind unzulässig. (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 8 BbgO)

C.2 Freiflächen/Einfriedungen
C.2.1 Die Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Bebauung dürfen nicht als Arbeitsflächen genutzt werden. Sie sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 8 BbgO)

C.2.2 Einfriedungen zur Straße sind, mit Ausnahme der Lärmschutzwand, die im Baufeld 1 innerhalb der durch das Planzeichen 15.6 der PlanZVO-90 gekennzeichneten Fläche vorzusetzen und als Holz- oder Metallzaun, als Mauer oder als Hecke auszuführen. Ihre Höhe darf 1,2m nicht über- und 1,0m nicht unterschreiten. Mauern im gesamten Geltungsbereich sind auf mindestens 50% ihrer Länge zu begrünen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 8 BbgO)

C.2.3 Mauern und geschlossenen Einfriedungen bis zu 1,6m Höhe als Sichtschutz zwischen den Grundstücken innerhalb der Baufelder sind im Plangebiet zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 8 BbgO)

C.3 Gebäude
C.3.1 Im Geltungsbereich der Satzung sind für die Hauptgebäude nur steil geneigte Dächer, mit einer Dachneigung zwischen 32° und 48°, mit kleinformatiger Hartdeckung zulässig. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. Der Hauptfirst muß in Gebäurmitte verlaufen. Anlagen für erneuerbare Energien sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 8 BbgO)
C.3.2 Gärten und Dachanschnitte sind zulässig. Beide dürfen nicht gleichzeitig auf einer Dachfläche errichtet werden. Die Gesamtbreite der Gärten darf nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Traufe betragen. Die Gärten einer Hauseinheit sind in gleicher Bauweise auszuführen. (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 8 BbgO)
C.3.3 Für die Fassadenoberflächen sind traditionelle Materialien, wie Putz, Holz, Stein, Ziegel, Klinker, Keramik oder deren Kombinationen, in gebrochenen, nicht in Schwarz-weiß gehaltenen und abgebläuten Farben zu verwenden. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Gebäudegestaltung können zugelassen werden, wenn außergewöhnliche und richtungswisende architektonische Leistungen verhindert würden und Bedenken wegen des Landschaftsbildes bestehen. (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 8 BbgO)

D Grünordnerische Festsetzungen

D.1 Bodenschutz
D.1.1 Hofflächen, Wege, Zufahrten u. d. gl. dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert. Für Zufahrten und Hofflächen, mit Ausnahme von Stellplätzen, sind sicherfähige Belagsarten zu verwenden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

D.2 Niederschlagswasser
D.2.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuführen, zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

D.3 Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
D.3.1 Der vorhandene Bewuchs mit Obstbäumen darf nur für die zugelassene Nutzung im unvermeidlichen Umfang besät werden. In diesem Fall ist gleichwertiger Ersatz durch das Anpflanzen eines Obstgehölzes in einem Umkreis von 5m zu leisten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 8 BbgO)

D.3.2 Der Unterwuchs innerhalb der durch das Planzeichen 13.2.2 der PlanZVO-90 gekennzeichneten Fläche ist zu erhalten und zu pflegen. Das Entnehmen von Baumblättern ist ausnahmsweise zulässig, wenn Ersatz durch das Anpflanzen einheimischer standortgerechter Laubbäume innerhalb der gekennzeichneten Fläche erfolgt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 8 BbgO)

D.4 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
D.4.1 Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanZVO-90 gekennzeichneten Fläche ist ein frei wachsender mehrschichtiger Flurgehölzriegel mit gelblichen und gelblich-grünen Blättern wie eingestreuten höheren Bäumen mit einer durchschnittlichen Tiefe von 5m anzulegen. Die Pflanzung beträgt 1x1m, wobei 75 v. H. dieser Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Innerhalb der nicht beplanten Bereiche sind Wildkräuterräume durch Selbstsiedlung oder Initialeinsatz zu entwickeln. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 8 BbgO)

D.4.2 Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke im gesamten Geltungsbereich sind ökologisch hochwertige strukturreiche Gärten anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für hauswirtschaftliche Zwecke, als Arbeits-, Spiel-, Aufenthalts- oder Lagerflächen, Zufahrten oder für sonstige zugelassene Nutzungen erforderlich sind. Anstelle von Rasenflächen sind auf diesen Flächen Blumen- und Kräutergarten aus auf den Standort abgestimmten Gras- und Kräutermischungen vorzuziehen. Ein Grabelantritt von bis zu 25% ist hier zulässig. Je 250m² angefangener Grundstücksfläche im Baufeldern 2, 1 und je 300m² angefangener Grundstücksfläche in den Baufeldern 2, 3 und 4, ist auf den Grundstücken ein Obstgehölz zu pflanzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 8 BbgO)

D.4.3 Im öffentlichen Straßenraum sind zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen 10 standortgerechte einheimische Laubgehölze der Qualität H 4xv, aus extra weitem Stand, mit Drahtballung, STU 18-20 cm anzupflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Bäumen kann um bis zu 3m abgewichen werden. Um den Stamm ist ein unversiegelter und unverdichteter Bereich von mindestens 6m² freizuhalten, der vor Überfahren und Begehen geschützt ist. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

D.5 Hinweis
D.5.1 Die grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Grundstücken sind in der der Realisierung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode von den betreffenden Grundstückseigentümern durchzuführen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BbgNatSchG)

D.5.2 Die Realisierung der Bau- und der Pflanzmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 BbgO)

D.6 Empfehlungen
D.6.1 Als Ausgleich für unvermeidbare Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung wird die Begrünung von Dachflächen empfohlen.

D.6.2 Einfriedungen, Nebengebäude sowie fensterlose Fassaden mit einer Breite von mehr als 5m sollen mit geeigneten Gehölzen dauerhaft begrünt werden.

D.6.3 Die in der dem Grünordnungsplan beigefügten Liste aufgeführten Gehölze sollen vorrangig im Plangebiet verwendet werden.

D.6.4 Sammelurten von Koniferen unterschiedlicher Herkunft sind keineswegs standorttypisch. Ihre Pflanzung ist im Baugelände zu vermeiden. Nicht heimische Schmuckgehölze und Stauden sollen vorrangig nur in den hausnahen Bereichen und den Vorgärten angepflanzt werden.

D.6.5 Die Habitatverfälschung kann durch Gestaltungselemente, wie Wasserflächen, Trockenmauern und Hecken, aber auch durch Artenreichtum der eingesetzten Pflanzen, den Anbau von Nahrungsergänzungsmitteln, Kleintiere, Steinhaufen, „wilde“ Ecken, Holzhaufen, extensive Bewirtschaftung von Teilen der Grundstücke, Einschränkung der Anwendung von Düngestoffen, Herbiziden und Pestiziden und das Anbieten von Nistplätzen erhöht werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Beschluss der Gemeindevorstellung vom 04.04.1995.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerberatung ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 25.03.1997 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 03.07.1996 und 04.08.1997 über die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevorstellung hat am 13.05.1997 den Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 1997 mit seiner Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 1997 bestehend aus dem Planteil mit Zeichenerklärung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften (Teil C) und den Grundrindnerischen Festsetzungen (Teil D), sowie die Begründung mit dem Grünordnungsplan haben in der Zeit vom 09.05.1997 bis zum 09.07.1997 während folgender Zeiten: Montag/Mittwoch/Donnerstag von 7.00 Uhr bis 15.00 Uhr, Dienstag von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anreg