

Gemeinde Kolkwitz

1. Änderung Bebauungsplan

„Lindenpark“

in Fortführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Lindenpark“

Begründung

zum 1. Änderung des Bebauungsplanes

gem. § 9 (8) BauGB

Stand August 2018

Plangebiet: Gemeinde: **Kolkwitz**
Gemarkung: **Limberg**
Flur: **1**
Flurstücke: **80/6, 80/7, 658, 659, 726, 727, 728, 729, 842, 844, 846, 875, 877, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 882, 884, 885 und 754, 886, 887 (jeweils anteilig)**

Plangeber: **Gemeinde Kolkwitz**
Bauamt
Berliner Straße 69
03099 Kolkwitz

Planverfasser: Dipl.-Ing. walther
G. – Hauptmann – Str. 1
03099 Kolkwitz

Vermessung: Vermessungsassessor Marr
Madlower Hauptstraße 7
03050 Cottbus

INHALTSÜBERSICHT

- 1 Allgemeines zum Planverfahren
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Anlass der Planung
 - 1.3 Planungsziele
 - 1.4 Verfahrensablauf

- 2 Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes
 - 2.1 Lage und Grenzen des Plangebietes
 - 2.2 Beschreibung des Bestandes
 - 2.3 Verkehrs- und versorgungstechnische Randbedingungen
 - 2.4 Vorhandene Infrastruktur und Versorgung
 - 2.5 Schallschutz und Altlasten

3. Übergeordnete und angrenzende Planungen

4. Städtebaulicher Entwurf
 - 4.1 Strukturelle Gliederung, Nutzungskonzept und räumliches Konzept
 - 4.2 Innergebietliche Erschließung und Versorgung
 - 4.2.1 Verkehrserschließung
 - 4.2.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- 6 Planinhalte und Festsetzungen
 - 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.1.1 Art der baulichen Nutzung (BauNVO, §§ 1 bis 15)
 - 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (BauNVO, §§ 16 bis 21)
 - 6.1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 [2] BauGB, § 16 [3] Nr. 2 BauNVO)
 - 6.1.4 Bauweise (BauNVO, § 22)
 - 6.1.5 überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.1.6 Flächen für Stellplätze
 - 6.1.7 Flächen zur Verkehrserschließung
 - 6.2 Grünordnerische Festsetzungen
 - 6.2.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 [1] 25a BauGB)
 - 6.2.2 Versiegelungen
 - 6.2.3 Artenlisten
 - 6.2.4 Beleuchtung
 - 6.3 Lärmschutz
 - 6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.5 Sonstige Hinweise
 - 6.5.1 Belange der Bodendenkmalpflege
 - 6.5.2 Belange des bautechnischen Lärmschutzes

7. Planumsetzung
 - 7.1 Bodenordnung
 - 7.2 Erschließung
 - 7.3 Ver- und Entsorgung
 - 7.4 Ausgleichmaßnahmen

- Anlage Schallschutztechnisches Gutachten

1. Allgemeines zum Planverfahren

1.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für das Bebauungsplanverfahren sind folgende Gesetze und Verordnungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

vom 20.05.2016 (GVBl. I / 14)

5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.9.2017 (BGBl. I, S. 3434)

6. Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)

vom 21.01.2013 (GVBl. I / 13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Art. 2, G v. 25.01.2016 (GVBl. I / 16, Nr.5)

7. Vorhaben- und erschließungsplan „Lindenpark“ vom 03.01.1994

8. Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz, in der zurzeit gültigen Fassung

1.2 Anlass der Planung

Die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Lindenpark“ ist nicht vollzogen. Die Gemeinde Kolkwitz ist durch Erwerb Eigentümer der noch nicht gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzten / bebauten Flächen. Das Erfordernis der Umsetzung ist damit auf die Gemeinde übergegangen. Die vorhandene Bauleitplanung wird als Bebauungsplanverfahren "Lindenpark" fortgeführt.

Auf der Grundlage bereits durchgeführter Maßnahmen zur Erschließung und Bebauung ist beabsichtigt, die geplante Bodenneuordnung zu ändern und damit im Zusammenhang stehende Festsetzungen anzupassen. Die Grundzüge der Planung werden eingehalten.

Die Kosten der erforderlichen Maßnahmen der Durchführung der Bebauungsplanung sind auf Basis der vorhandenen Erschließung zu optimieren.

Aufgrund der Einhaltung der Grundzüge der bestehenden Planung wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet.

1.3 Planungsziele

Die städtebauliche Entwicklung verfolgt das Ziel, das durch den Rechtsplan vorhandene Angebot für Wohnen attraktiver zu gestalten.

Das Ziel der städtebaulichen Entwicklung wird durch das Ziel der Grün- und Geländegestaltung im geplanten Wohngebiet, das den Anforderungen an die Berücksichtigung umweltschützender Belange gerecht wird, ergänzt. Die Belange des Umweltschutzes sollen auch erschließungsseitig dahingehend Berücksichtigung finden, dass alternative Energieformen vorrangig zum Einsatz kommen sollen.

Das Änderungsplanverfahren zum bestehenden Baurecht nach § 30 (1) BauGB soll folgende inhaltliche Anforderungen realisieren:

1. Ausweisung von Angebotsflächen für den Wohnungsbau in Form von freistehenden Einzel- und/oder Doppelhäusern unter Berücksichtigung des Aspekts des kostengünstigen und flächensparenden Bauens (z.B. Möglichkeiten für Einliegerwohnungen - Mehrgenerationshäuser).

2. Neuordnung der Festsetzung der zulässigen Überbaumöglichkeiten, Neuordnung der Festsetzung der Pflanz- und Pflanzenerhaltungsflächen, der privaten Grünflächen sowie der von Überbauung freizuhaltenden Grundstücksflächen

3. Anpassung der bestehenden Ausweisung der sich an den Erfordernissen der zulässigen Bebauung und ihrer Nutzer orientierenden Verkehrsflächen, die die Erschließung und Versorgung der neu zu bildenden Grundstücke, anwohnergerecht und kostensparend gewährleisten und nur im unvermeidbaren Umfang in den Bodenwasserhaushalt eingreifen an die geplanten Änderungen.

4. Neuordnung der Festsetzung von baugestalterischen Mindestbindungen
5. Anpassung grünordnerischer Festsetzungen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe mit dem Ziel der vollständig innergebietslichen Realisierung des Ausgleiches und der geordneten Neupflanzung im Rahmen der Gesamterschließungsmaßnahmen.

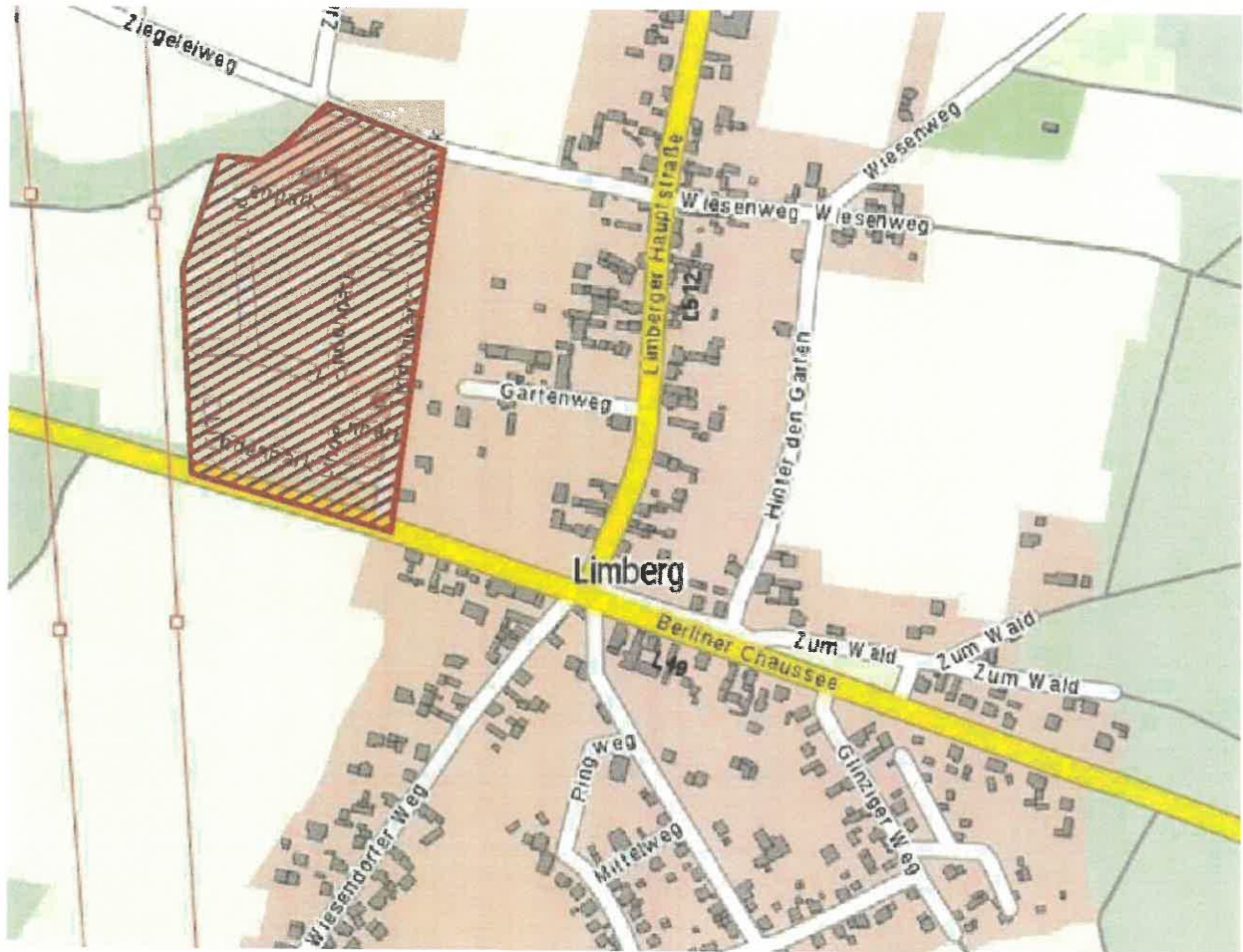
1.4 Verfahrensablauf

Bisherige Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss und Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB, i.V.m. der Beteiligung von der Änderungsplanung berührter Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB. Die Auslegung erbrachte Hinweise und Anregungen, die seitens der Gemeinde Kolkwitz berücksichtigt werden und / oder aufgrund geänderter Rechtslage berücksichtigt werden müssen. Die Berücksichtigung dieser Hinweise und Anregungen macht eine erneute Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB erforderlich.

2. Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes

2.1 Lage und Grenzen des Plangebietes



Die zu beplanende Fläche befindet sich peripher zur Ortslage Limberg. Die Entfernung zum Ortszentrum Limberg beträgt ca. 200 m (Luftlinie). Die Plangebietsfläche ist über den Lindenpark an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Plangebietsfläche hat eine Gesamtgröße von ca. 5,5 ha. Alle weiteren Betrachtungen zum Bestand beziehen sich auf Änderungen seit Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Lindenpark“.

2.2 Beschreibung des Bestandes

Der Bestand ist geringfügig durch Bebauung und durch Erschließungsmaßnahmen verändert. Vorhandener, zu erhaltender Bewuchs ist weiterhin Bestand. Die Lärmschutzmaßnahme Wall ist teilweise umgesetzt und teilweise als Lärmschutzwand ausgeführt.

Im Verfahren festzustellende weitere zu berücksichtigende Bestandsbedingungen (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) werden im als Hinweise in das Plandokument übernommen.

2.3 Verkehrs- und versorgungstechnische Randbedingungen

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet über „Lindenpark“ übergebietslich angeschlossen. Seit Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Lindenpark“ sind die entsprechenden Maßnahmen zu Verkehr und Versorgung funktionell umgesetzt.

2.4 Vorhandene Infrastruktur und Versorgung

Die in der Gemeinde Kolkwitz vorhandenen Angebote an medizinischen Einrichtungen, Kindertagesstätten, Schulen und Einrichtungen der Jugend- und Altenfürsorge haben ausreichende Kapazitäten, um die durch den vorgesehenen Zuwachs (ca. 100 Ew.) entstehenden Bedarfszunahmen abzudecken. Die Wegeverbindungen sind über das Straßennetz ausreichend ausgebaut.

Im Umkreis von ca. 5 km befinden sich Einkaufs- und Dienstleistungsstätten, die den Tages- und Wochenbedarf grundlegend abdecken sowie Einrichtungen der Schank- und Speisewirtschaft und nichtstörende Handwerksbetriebe. Alle Einrichtungen und Betriebe sind über das vorhandene Straßennetz und gut erreichbar.

2.5 Schallschutz und Altlasten

Straßenverkehrslärm mit Auswirkungen auf das Plangebiet sind wesentlich vorhanden (L 49, südlich des Plangebietes). Von gewerblich genutzten Flächen gehen keine zu berücksichtigenden Lärmemissionen aus. Altlasten sind keine bekannt.

3. Übergeordnete und angrenzende Planungen

Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz,

4. Städtebaulicher Entwurf

4.1 Strukturelle Gliederung, Nutzungskonzept, räumliches Konzept

Der dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf wurde aus verschiedenen Ursachen heraus nicht umgesetzt. Das neue Konzept sieht eine lockerere, grundstücksbezogen großzügigere Bebauung vor, die an die umgesetzte Erschließung ausgerichtet ist.

Das Plangebiet bleibt der Wohnnutzung vorbehalten. Dabei werden unterschiedliche Wohnformen angeboten. Es soll vorwiegend selbst genutztes Wohneigentum geschaffen werden. Aufgrund der Lagesituation, der Größe des Plangebietes und der nicht eindeutigen Abgrenzung von gewerblicher und Wohnnutzung im Plangebietsumfeld bleibt die Nutzung nach § 4 (2) 5. BauNVO (Tankstellen) für das Plangebiet ausgeschlossen. Ziel der baulichen Entwicklung ist eine geschlossen wirkende Bebauung.

4.2 Innergebietliche Erschließung und Versorgung

4.2.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen (Umsetzung Vorhaben- und Erschließungsplan). Die Dimensionierungen entsprechen mindestens folgendem Nutzungsprofil:

Planstraße:	Straßenkategorie	E VI – Anliegerstraße mit Aufenthaltsfunktion
	Fahrbahn vorhanden (min.)	4,75 m bis 5,50 m breit
	möglicher Begegnungsfall (min.)	Lkw/Pkw
	Breite Straßenraum (min.)	5,50 m

4.2.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung sind durch Umsetzung der Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan realisiert.

Trinkwasser: Das Gebiet ist durch Anbindung an die vorhandenen Trinkwasserleitungen in der Ortslage Limberg versorgt.

Schmutzwasser: Das Gebiet ist durch Anbindung an die vorhandenen Abwasserleitungen in der Ortslage Limberg versorgt.

Löschwasser: Der Löschwasserbedarf ist aus den Wasserverteilungsanlagen verfügbar.

Elektroenergie: Die Versorgung des Plangebietes ist gegeben.

Fernmeldeversorgung: Zur Sicherung der Versorgung des Plangebietes ist die ergänzende Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen, abgestimmt nach DIN 1998, durch die Telekom entsprechend dem Bedarf vorgesehen.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zum bestehenden Rechtsplan ist ein Grünordnungsplan erstellt worden, auf den als Bestandteil des Rechtsplanes verwiesen wird. Aufgrund geänderter rechtlicher Grundlagen und der seit Rechtskraft des bestehenden Planes vergangenen Zeit wird die vorhandene Situation neu bewertet und die erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit den Schutzgütern Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft und Kultur neu betrachtet, zu deren Minderung bzw. Ausgleich der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen trifft (Eingriffsregelung gem. § 21 BNatSchG, i.V.m. § 1a BauGB).

Aufgrund der Anpassung der Bodenneuordnung an die bestehenden Bedürfnisse in bezug auf Grundstücksgrößen ist eine wesentliche Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft gegeben.

Generell gilt, alle Baum- und Gehölzpflanzungen sind zu erhalten. Aufgrund des Zustandes der Pflanzungen und ggf. Lageeinordnung künftiger baulicher Anlagen ist dieses Prinzip nicht in vollem Umfang umsetzbar, so dass hier entsprechender Ausgleich / Ersatz zu schaffen ist. Mit der Änderung der Festsetzungen zur Grünordnung wird dem auf der Grundlage Grünordnungsplan Rechnung getragen.

Pflanzbindungen und -erhaltungen an genauen Standorten werden aufgehoben. Die Artenlisten sind auf einheimische Arten abgestellt. Die Erhaltung und Pflege ist festgeschrieben. Der Bezug zur Flächeninanspruchnahme ist festgelegt, so dass die im Grünordnungsplan vorgeschriebenen Pflanzungen erfolgen werden, jedoch ohne genaue Standortbindung.

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, siehe Pkt. 6.2 der Begründung, sichern den Ausgleich und die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Nutzungsänderung entstehen. Deshalb sind nachteilige Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Siedlungsbereiche nicht zu erwarten.

Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass folgende Maßnahmen die Kompensation des Eingriffs ergänzend unterstützen:

1. Fensterlose Fassaden von mehr als 5 m Länge und Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen;
2. Flachdächer sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen. Es sind die Arten Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras empfohlen;
3. Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist in Mulden innerhalb von Vegetationsflächen vorrangig in „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zu leiten und zur Versickerung zu bringen;
4. Bei Bauarbeiten ist Ober- und Unterboden zu trennen, Bodenverdichtung ist durch Minimierung von Baustellen- und Lagerflächen einzuschränken. Der Boden ist nach Bauende zu lockern.

Aufgrund der Tatsache, dass der Bezug zum Bodenrecht nicht eindeutig gegeben ist, können diese Maßnahmen nicht als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen werden.

6. Planinhalte und Festsetzungen

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes enthält die Festsetzungen zum bereits beschriebenen Geltungsbereich des Planes, zur Straßenführung und der daraus entstehenden Bereiche für die nachfolgend aufgeführten Nutzungen.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (BauNVO, §§ 1 bis 15)

Der Planbereich dient zukünftig vorwiegend dem Wohnen. Zur Sicherung dieser Nutzung ist dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet – WA – (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Es erfolgt keine Änderung zum bestehenden Rechtsplan.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (BauNVO, §§ 16 bis 21)

Mit der zeichnerischen Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Flächenüberbauung geregelt. Für das Plangebiet ist auf der Grundlage des § 19 (4) BauNVO die GRZ gem. § 17 (1) BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Es erfolgt keine Änderung zum bestehenden Rechtsplan.

6.1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 [2] BauGB, § 16 [3] Nr. 2 BauNVO)

Auf der Grundlage des § 16 (3) Nr. 2 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der Vollgeschosszahl, i.V.m. der Traufhöhe zeichnerisch bestimmt.

Änderung zum bestehenden Rechtsplan:

Die bisherigen Bereiche sind verändert, um das vorgesehene städtebaulichen Konzept zu unterstützen und insbesondere die Übergänge zur Landschaft neu zu definieren.

Zusätzlich gilt, dass die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses max. 0,40 m über der maßgebenden Geländeoberfläche liegen darf.

6.1.4 Bauweise (BauNVO, § 22)

Gemäß § 22 BauNVO ist die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festlegung entspricht den Gegebenheiten der umgebenden Bebauung. Die offene Bauweise ist durch die Festsetzung, dass nur Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser zulässig sind, bestimmt (§ 22 [2] BauNVO). Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen zu errichten.

Änderung zum bestehenden Rechtsplan:

Für die Stellung der Gebäude erfolgt keine gesonderte Festsetzung.

6.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Sie werden in der Planzeichnung durch die Begrenzung mit der Baugrenze gekennzeichnet. Diese bilden die äußeren Grenzen für die Lage der Außenwände innerhalb der Baufenster (durch Baugrenzen umschlossene Fläche). Gemäß § 23 (1) und (5) BauNVO sind alle baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und auch Garagen und Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Änderung zum bestehenden Rechtsplan:

Die Lagen der Baugrenzen sind geändert. Damit wird der Änderung der Bodenneuordnung entsprochen.

6.1.6 Flächen für Stellplätze

Das Erfordernis von PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken ergibt sich aus dem Bauordnungsrecht (§ 52 BbgBO). Dementsprechend ist auf den Grundstücken die jeweilige notwendige Anzahl der Stellplätze, auch als Garage oder überdachte Stellplätze, erforderlich. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kolkwitz ist maßgebend. Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (2) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 [6] BauNVO). Stellplätze sind auf der Grundlage des § 12 (6) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Es erfolgt keine Änderung zum bestehenden Rechtsplan.

Öffentliche Stellplätze sind hergestellt. Und werden als solche nachrichtlich in den Änderungsplan übernommen.

6.1.7 Flächen zur Verkehrserschließung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Flächen zur Verkehrserschließung hergestellt.

Änderung zum bestehenden Rechtsplan:

Es erfolgt keine zusätzliche Ausweisung von Verkehrsflächen.

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Änderung zum bestehenden Rechtsplan:

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

a) Je angefangene 150 qm versiegelte Fläche ist ein mittel- bis großkroniger Baum gemäß Artenliste 1 (Hochstamm, Mindeststammumfang 14/16) zu pflanzen.

b) Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist zusätzlich ein Baum gemäß Artenliste 2 zu pflanzen.

c) An vorhandenen und neuentstehenden Grundstücksgrenzen, ausgenommen Grundstücksgrenzen zur privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, ist jeweils in voller Länge eine einreihige Strauch- bzw. Heckenpflanzungen gemäß Artenliste 3 als Einfriedung vorzunehmen (Strauchpflanzung bzw. je lfd. Meter 3 Stück Heckenpflanzung, Mindestpflanzgröße je 100/125).

d) Alle Baum- und Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Auf den Flächenbezug nach a) und b) können vorhandene, im Bestand verbleibende gleichartige Bäume angerechnet werden. d) gilt hier adäquat.

6.2.2. Versiegelung

Befestigungen der Verkehrsflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze, Abstell- sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind nicht zulässig.

6.2.3 Artenlisten

Alle vorgesehenen Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur dann Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, wenn sie mit einheimischen, standortgerechten

Arten ausgeführt werden. Deshalb werden für die Festsetzungen nach Pkt. 5.2.1, Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25 a BauGB) Artenlisten festgesetzt.

Artenliste 1	Sandbirke ; Walnuss ; Vogelkirsche ;	Hainbuche ; Mehlbeere , Eberesche;	Rot-Dorn ; Traubeneiche ; Winterlinde ;	Apfeldorn ; Stieleiche ;
Artenliste 2	Apfel ; Quitte ;	Pflaume ;	Birne ;	Kirsche ;
Artenliste 3, Sträucher	Gewöhnliche Berberitze ; Gemeine Heckenkirsche ; Blut-Johannisbeere ; Holunder ;	Roter Hartriegel ; Bauernjasmin ; Büschelrose ; Brautspiere ;	Apfelrose ; Gemeiner Flieder ; Gemeiner Schneeball ; Myroblanen-Pflaume ;	
Artenliste 3, Hecken	Hainbuche ; Alpen-Johannisbeere ;	Weißdorn ;	Gemeiner Liguster ;	

6.3 Lärmschutz

Die im bestehenden Rechtsplan festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz sind umgesetzt. Der Lärmschutz wird auf alle zukünftig zu erstellende Gebäude ausgeweitet.

Änderung zum bestehenden Rechtsplan:

Die vorhandenen Lärmschutzanlagen sind zu erhalten, nach derzeitig gültigen Bestimmungen zum Lärmschutz zu ergänzen und instandzusetzen. Die dauerhafte Erhaltung ist sicherzustellen. Die Ergebnisse des Schallschutztechnischen Gutachtens sind zu beachten und für den passiven Schallschutz als Planungsgrundlage festgelegt. Es ist ein Lärmschutzgutachten erstellt.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 87 (1) BbgBO, i.V.m. § 9 (4) BauGB, sind zur Sicherung einer harmonischen Entwicklung der Gebäude und Freianlagengestaltung baugestalterische Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen greifen nur im notwendigen Umfang in die baugestalterischen Freiheiten der späteren Bauherren ein und sollen durch die Festsetzung von harmonisierenden Rahmenbedingungen eine Mindestqualität gegenseitig angepasster Gestaltung sichern.

Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes werden gem. § 87 (1) BbgBO i.V.m. § 8 BbgBO Dachformen und Dachneigung festgesetzt:

- Satteldach, Dachneigung 35° bis 45°
- Walmdach, Dachneigung max. 30°

Die Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen ergänzen die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und dem damit verbundenen städtebaulichen Gestaltungsziel. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen.

Die gewollte städtebauliche Ordnung soll nicht durch überdimensionierte Einfriedungen, besonders zum Straßenraum, gestört und damit unüberschaubar werden. Deshalb sollen für mögliche Einfriedungen zu den Straßenräumen in Höhe und Form begrenzt werden. Diese sollen entlang öffentlicher und privater gemeinschaftlich genutzter Verkehrsflächen bis 0,8 m Höhe zulässig sein. Mauern sind nicht zulässig.

6.5 Sonstige Hinweise

6.5.1 Belange der Bodendenkmalpflege

Allgemein muss, wie überall auch, im Planungsgebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden. Als Hinweis sind Aussagen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) übernommen.

Insgesamt sind die Bodeneingriffe zu minimieren. Erforderliche Erdarbeiten, die eine Freilegung der Schichten des Bodens hervorrufen können, sind unter Beachtung von § 12 (2) und § 19 BbgDSchG durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbung, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

6.5.2 Belange des bautechnischen Lärmschutzes

An Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen durchzuführen, wenn die vorgegebenen Anhaltswerte nach DIN 4109 1989 nicht eingehalten werden. Grundlage für die Ermittlung der Notwendigkeit und Art passiver Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen sind die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens (Anlage), i.V.m. DIN 4109 1989 und DIN 1946 – 6 (hier für fensterunabhängige Lüftungsanlagen, bei Erfordernis).

Dieser Hinweis ist für die regelgerechte Umsetzung der Bauleitplanung erforderlich.

7. Planumsetzung

7.1 Bodenordnung

Die notwendigen bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Planung erforderlich sind, werden veranlasst.

7.2 Erschließung

Es handelt es sich hierbei um eine Erschließungsanlage im Sinne des § 125 BauGB. Die Umsetzung ist in bezug auf die gewollte Änderung weitestgehend erfolgt. Ergänzungen der Erschließung sind nicht erforderlich.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Herstellung der Ver- und Entsorgung ist in bezug auf die gewollte Änderung weitestgehend erfolgt. Ergänzungen aufgrund der gewollten Änderung sind nur in geringem Umfang, in Abhängigkeit der Umsetzung der Bodenneuordnung möglich und dann zu veranlassen.

7.4 Ausgleichmaßnahmen

Die Sicherung der Durchführung der Ausgleichmaßnahmen erfolgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Gemeinde und die zuständigen Grundstückseigentümer.