

Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung gemäß §8 (1), §9 (1) Nr.1-26 und §9 (2),(3) BauGB

in der Fassung vom 11.08.1986 (BGBl. I., S. 2253); zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994
(BGBl. I., S. 3486)

Planzeichen
gem. PlanzV

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet
gemäß §3 BauNVO, Ausnahmen gemäß §3 (3) BauNVO sind unzulässig

WR

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §16 BauNVO

Grundflächenzahl GRZ = 0.20
gemäß §19 BauNVO

0.2

Geschoßflächenzahl GFZ = 0.40
gemäß §20 BauNVO

0.4

Zahl der Vollgeschosse = 2
gemäß §20 BauNVO

II

Höhe der baulichen Anlage
gemäß §18 BauNVO

-zulässige Traufhöhe (TH) \leq 3.85m

TH 3.85m

-zulässige Firsthöhe (FH) \leq 8.50m

FH 8.50m

Bezugshöhe OKG

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grund- stücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen gemäß §9 (1) Nr.2 BauGB

2.1 Bauweise gemäß §22 BauNVO

offene Bauweise
gemäß §22 (1) BauNVO

O

nur Einzelhäuser zulässig
gemäß §22 (2) BauNVO

E

2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze
gemäß §23 (1), (3) BauNVO

die von der Baugrenze umschlossenen Baufenster kennzeichnen die
überbaubare Grundstücksfläche

2.3 Stellung der baulichen Anlagen

die Hauptfirstrichtung der Einzelhäuser
verläuft parallel oder rechtwinklig zur Erschließungsstraße A

die Hauptfirstrichtung der Garagen verläuft parallel
zur Erschließungsstraße A

3. Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke
gemäß §9 (1) Nr.3 BauGB

3.1 Größe

Mindestgröße
Grundstücksteilung (Vorschlag)

Fmind. 540.00qm

3.2 Breite

Mindestbreite

bmind. 19.50m

3.3 Tiefe

Mindesttiefe

tmind. 27.50m

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
gemäß §9 (1) Nr.4 BauGB

4.1 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. Bau NVO §14 (1) Satz 1 sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser, Fernmeldetechnik sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig.

4.2 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Stellplätze,
Garagen (offene und geschlossene) einschließlich Zufahrten sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



5. Verkehrsflächen
gemäß §9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

- Erschließungsstraße A, b= 3.75 m mit integriertem befahrbaren Gehweg b= 1.00 m
die Erschließungsstraße A erhält zwei Ausweichbuchten mit b= 2.25 m, sowie einen Wendehammer am Straßenende
- Erschließungsstraße B für Grundstücke der zweiten Reihe, b=3.00 m
- der Abstand zwischen den Erschließungsstraßen A und B und der Baugrenze beträgt 3,00 m



6. **Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen**
gemäß §9 (1) Nr.13 BauGB

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der Erschließungsstraßen A und B zu führen.

7. **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
gemäß §9 (1) BbgBO



8. **Flächen für die Errichtung von Anlagen für Kleintierhaltung und Zuchtanlagen**
gemäß §9 (1) Nr.19 BauGB

Flächen für Anlagen für die Kleintierhaltung, Ausstellungs- und Zuchtanlagen sind auf den Grundstücken nicht zulässig.

9. **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gemäß §9 (1) Nr.20 BauGB

Maßnahmen zur Minderung / Kompensation anlagen- und betriebsbedingter Konflikte

–Erhalt von Vegetationsbeständen

Die Freileitungsschneise entlang der westlichen Plangebietsgrenze in einer Tiefe von 4 m, insbesondere die Bestände aus Laubgehölzen (Eiche, Kirsche, Birken), sind in ihren Ausprägungen zu erhalten.



–Gestaltung von Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen B für die geplanten Teilgrundstücke der zweiten Reihe sind mit versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien zu befestigen.

–Dezentrale Regenwasserversickerung

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist direkt auf den Grundstücksflächen zu versickern.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls direkt zu versickern.

–Fassadenbegrünung

Fensterlose Wände, Wände mit einem Anteil an Fensterfläche unter 25 % der Gesamtfläche sowie Garagen (offene und geschlossene) sind dauerhaft mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen.

Die Fassadenpflanzungen sind durch Pflege zu erhalten.

Weitere Festsetzungen siehe Punkt 10.b (Pflanzbindung).

10. **Flächen für**

gemäß §9 (1) Nr.25 BauGB

a **das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

–Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro 100 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der Liste 1 (siehe Liste der zu verwendenden Pflanzenarten) neu anzupflanzen, dabei muß mindestens einer ein Laubbaum sein.



b **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**

–Bei weiteren Gehölzanzpflanzungen (z.Bsp. bei Einfriedungen) sind Baum- und Straucharten der Liste 1 und 2 (siehe Liste der zu verwendenden Pflanzenarten) zu verwenden.

–Als Fassadenbegrünung sind je zwei Meter Wandlänge mindestens eine Pflanze zu setzen.

Die Artenauswahl ist nach Artenliste 3 (siehe Liste der zu verwendenden Pflanzenarten) vorzunehmen.



10.1 Liste der zu verwendenden Pflanzenarten

Artenliste 1:

Bäume :

Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)	Kiefer	(<i>Pinus sylvestris</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)	Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Hängebirke	(<i>Betula pendula</i>)	Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)	Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)	Eingr. Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)	Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Sommerlinde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)

Qualität : 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 20 cm

Artenliste 2:

Sträucher :

Efeu	(<i>Hedera helix</i>)	Rote Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Kletterhortensie	(<i>Hydrangea hortensis</i>)	Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)	Kreuzdorn	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Haselnuß	(<i>Corylus avellana</i>)	Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)	Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)
Sanddorn	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)	Gewöhl. Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)

Qualität : 3x verpflanzt, mit Ballen

Artenliste 3:

Kletterpflanzen :

Clematis	(<i>Clematis spec.</i>)	Garten-Geißblatt	(<i>Lonicera caprifolium</i>)
Waldrebe	(<i>Clematis vitalba</i>)	Wilder Wein	(<i>Parthenocissus spec.</i>)
Knöterich	(<i>Polygonum aubertii</i>)	Rosa-Hybr.	(<i>Rosa Spec.</i>)

11. Höhenlage der baulichen Anlagen

gemäß §9 (2) BauGB

OKFFB EG (± 0,00) ≤ 45 cm über OKG

Baufenster 1/2/11/12
Baufenster 3/4/13/14
Baufenster 5/6/15/16
Baufenster 7/8/17/18
Baufenster 9/10/19/20

mittlere Geländehöhe (OKG) 70,55 m ü. HN
mittlere Geländehöhe (OKG) 70,27 m ü. HN
mittlere Geländehöhe (OKG) 70,00 m ü. HN
mittlere Geländehöhe (OKG) 69,71 m ü. HN
mittlere Geländehöhe (OKG) 69,41 m ü. HN



Festsetzungen für die städtebauliche Gestaltung gemäß §9 (4) BauGB und Ortsgestaltungsrecht der Gemeinde Fichtenwalde

vom 14.01.1994

Planzeichen
gem. PlanzV

12. Hauptgebäude

Dach

Form:	Satteldach	SD
Neigung:	30–45 grad	
Eindeckung/Farbe:	zulässig: ebene und verformte Schuppendeckung z.Bsp. Dachziegel, Dachsteine	
	unzulässig: Halme, verformte Platten, Bahnen, flüssige Dichtungsmassen und Membrane	
Aufbauten: } Einschnitte: }	sind auf 50% der entsprechenden Gebäudewandlänge zu beschränken	
Dachüberstand:	bis 50 cm zulässig	

Außenwand

Material:	zulässig: gemauerte, geputzte Fassaden, mit Holz verkleidete Fassaden
-----------	--

13. Garagen – offene und geschlossene

Dach

Form:	Satteldach
Neigung:	18–25 grad
Eindeckung/Farbe:	zulässig: ebene und verformte Schuppendeckung, z.B. Dachziegel, Dachsteine
	unzulässig: Halme, ebene Platten, Bahnen, flüssige Dichtungsmassen und Membrane
	in Anpassung an das Hauptgebäude

Außenwand

Material und Farbe:	zulässig: gemauerte, geputzte Fassade, mit Holz z.B. Carports als offene Garagen
First- und Traufhöhen	zulässige Traufhöhe (TH) \leq 2.40m zulässige Firsthöhe (FH) \leq 3.80m

Doppelgaragen sind einheitlich zu gestalten

14. Stellplätze und Zufahrten

Aufbau:	zulässig: kleinformatische Steine mit hohem Fugenanteil von mind. 25% sowie Kies, Splitt oder Schotter für direkte Versickerung
	unzulässig: großflächige, homogene Deckung,

15. Straßen

Erschließungsstraße A:	zulässig: kleinformatische Steine
Erschließungsstraße B für Grundstücke der zweiten Reihe:	zulässig: wassergebundene Decken, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster, Rasenwaben
	unzulässig: großflächige, homogene Deckung

Nachrichtliche Übernahmen gemäß §9 (6) BauGB

-Trinkwasserschutzzone

gemäß Kreistagsbeschluss 84/13/81-Festlegung von Schutzgebieten für die Wasserentnahme aus dem Grund- und Oberflächenwasser zur Trinkwassergewinnung-des Kreistages Potsdam vom 06.05.1981 werden die Flurstücke 571-576 und 660-662 zur Trinkwasserschutzzone II erklärt, danach beträgt der Sicherheitsabstand zwischen geplanter Bebauung und Schutzzonengrenze 50 m.
Der Abstand der Plangebietsgrenze zur Schutzzonengrenze beträgt 60 m.

Rahmen der rechtlichen Gültigkeit gemäß §9 (7) BauGB

-Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I, S. 2049);
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466);
- der §89 Absatz 1 und 4 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.1994, ber. am 01.08.1994 ;
- der §§1, 2 und 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung (BauGBMaßnahmenG) vom 06.05.1993 (BGBl. I, S. 622);
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I, S.889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466);
- das Brandenburgische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBB S.208), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.1993 (GVBB I, S. 510);
- gemeinsamer Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 24.10.1994, Bauleitplanung u. Landschaftsplanung;
- Einführungserlaß des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zu Artikel 1, 2, 3 und 13 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz);
- Vorschriften mit Bezug zum Stadtbaurecht und Erlaß zum Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 27.05.1994 (ABL. BB S.898, ber. S.1332)