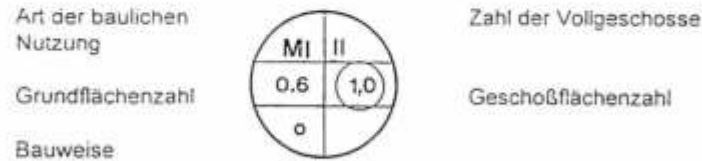




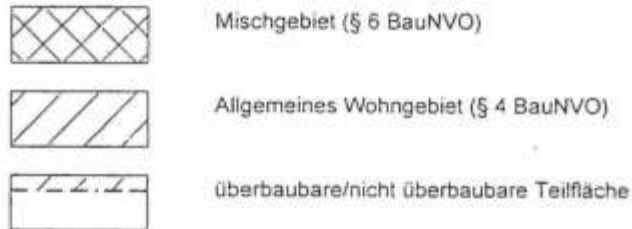
# ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanzV 90

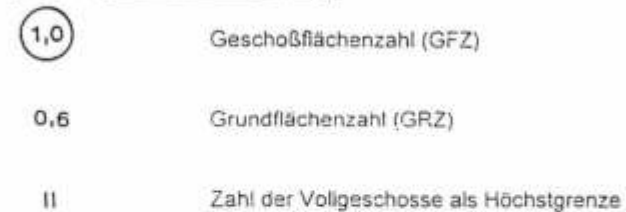
Nutzungsschablone (Beispiel)



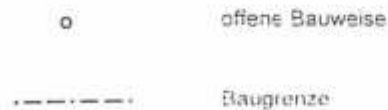
## 1. Art der baulichen Nutzung



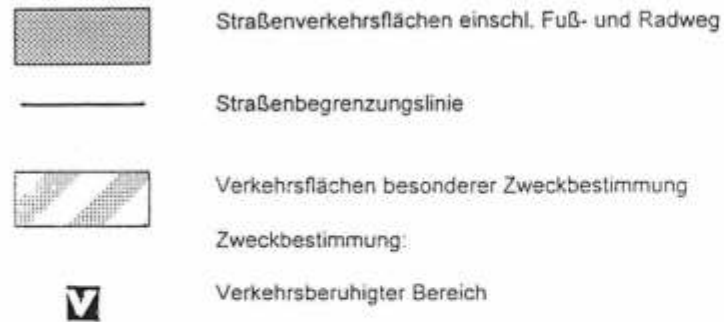
## 2. Maß der baulichen Nutzung



## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



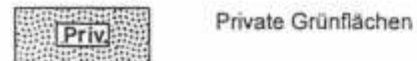
## 6. Verkehrsflächen



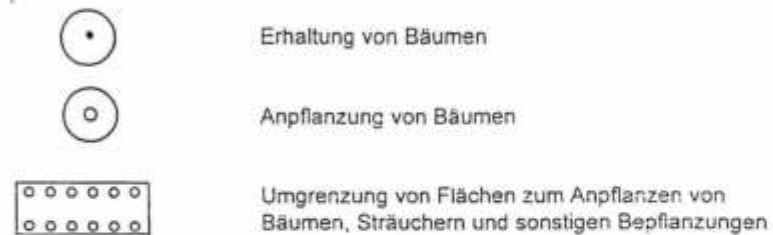
## 7. Flächen für Versorgungsanlagen



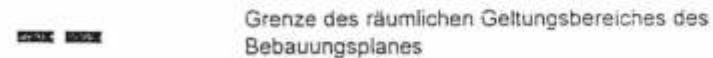
## 9. Grünflächen



## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



## 15. Sonstige Planzeichen



## Teil B der Satzung

# TEXTFESTSETZUNGEN

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### Bauliche Nutzung

1. Die Geschoßflächen für notwendige Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, werden ausnahmsweise bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche nicht berücksichtigt.
2. Der Anteil nicht versickerungsfähiger Flächen (bauliche Anlagen, Nebenanlagen) darf die maximale Grundflächenzahl von 0,6 im Mischgebiet und 0,4 im allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten.
3. Im Mischgebiet sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Von den zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO werden nur Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

### Bauweise, Bauhöhe

4. Die festgesetzten Baugrenzen können für Erkerbildungen, Vordächer und Eingänge auf 10 % der dargestellten Baugrenzen bis zu jeweils 2,5 m überschritten werden.
5. Keller- und Untergeschosse dürfen höchstens 1,40 m über das Niveau angrenzender Erschließungsflächen herausragen.
6. Für Penthäuser und technische Aufbauten kann die Geschoßfläche für 50 % der Dachfläche um 1 Geschoß gegenüber der festgesetzten Geschoßzahl erhöht werden.
7. Im Mischgebiet ist für ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude auch eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO) zulässig. Für diese abweichende Bauweise wird festgesetzt: Gebäudelängen bis 80 m sind zulässig.

### Verkehrsflächen

8. Entlang der Bundesstraße Nr. 167 sind private Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.
9. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.



## Ver- und Entsorgung

10. Die Baugrundstücke werden nach Notwendigkeit mit Leitungsrechten zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger belastet. Auf eine zeichnerische Darstellung dieser Leitungsrechte wird verzichtet.

## Grünordnung

11. Alle Pkw-Stellplätze mit mehr als 6 Parkplätzen sind mit Laubbäumen gem. Artenauswahllisten zu bepflanzen. Dabei ist für jeweils 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
12. An öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen sind beidseitig Baumpflanzungen erforderlich, je 10 laufende Meter Fahrbahnlänge ist ein Laubbaum zu pflanzen, wobei Arten der Auswahlliste mit den Nummern 1. - 5. oder 9. zu wählen sind. Vorgesehene Bäume sind als Hochstamm bei einer Mindesthöhe von 3 m und einem Mindeststammumfang von 20 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) zu pflanzen.
13. In Mischgebieten sind mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen. Innerhalb der Grünflächen sind 50 % der Flächen zusammenhängend mit Gehölzen der Auswahlliste zu bepflanzen. In allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 40 % der nicht überbauten Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen. Innerhalb der Grünflächen sind 25 % der Flächen zusammenhängend mit Gehölzen der Aufwahlliste zu bepflanzen. Insgesamt ist je 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche je 1 Laubbaum der Auwahlliste anzupflanzen; als zu erhalten geltende Bäume können hierauf angerechnet werden. Vorgesehene Bäume sind als Hochstamm bei einer Mindesthöhe von 3 m und einem Stammumfang von 20 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) zu pflanzen.
14. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in nicht bebauten Grundstücksflächen und die Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in privaten Grünflächen sind folgende Bäume und Sträucher zu verwenden:

### Bäume:

- |                            |   |              |
|----------------------------|---|--------------|
| 1. Fraxinus exelsior       | - | Esche        |
| 2. Quercus robur           | - | Stieleiche   |
| 3. Tilia cordata           | - | Winterlinde  |
| 4. Acer platanoides        | - | Spitzahorn   |
| 5. Acer pseudoplatanus     | - | Bergahorn    |
| 6. Carpinus betulus        | - | Hainbuche    |
| 7. Prunus avium            | - | Vogelkirsche |
| 8. Sorbus aucuparia        | - | Eberesche    |
| 9. Sorbus aria             | - | Mehlbeere    |
| 10. Hochstämmige Obstbäume |   |              |

Sträucher:

|                        |   |                    |
|------------------------|---|--------------------|
| 11. Acer campestre     | - | Feldahorn          |
| 12. Carpinus betulus   | - | Hainbuche          |
| 13. Cornus sanguinea   | - | Hartriegel         |
| 14. Corylus avellana   | - | Hasel              |
| 15. Ligustrum vulgare  | - | Liguster           |
| 16. Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche      |
| 17. Prunus salicifolia | - | Wildbirne          |
| 18. Ribes alpinum      | - | Alpenjohannisbeere |
| 19. Rosa canina        | - | Hundsrose          |
| 20. Rosa rubiginosa    | - | Weinrose           |
| 21. Rubus fruticosus   | - | Brombeere          |
| 22. Salix caprea       | - | Salweide           |
| 23. Sambucus nigra     | - | Holunder           |

15. In der dafür vorgesehenen Fläche entlang der B 167 ist mindestens alle 15 m ein Baum der Arten 1. - 5. der Auswahlliste zu pflanzen.
16. Fensterlose Fassadenflächen sind, soweit möglich, mit Rankgehölzen zu begrünen. Es sind jedoch mindestens 25 % der gesamten Fassadenfläche mit einer Begrünung zu versehen.
17. Eingeschossig ausgeführte Gebäudeabschnitte mit flachem oder gering geneigtem Dach sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.
18. Anfallendes Regenwasser ist weitgehend zu versickern und zur Bewässerung der Anpflanzungen zu verwenden. Überschüssiges Regenwasser ist oberflächlich abzuleiten.
19. Fußwege sowie die als Pkw-Stellplatz genutzten Flächen sind nur mit versickerungsfähigen Materialien (Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Geschlossene Beton- oder Bitumenbefestigungen sind auf diesen Flächen zu vermeiden.
20. Humoser Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und bis zur Wiederverwendung (Anlage von Grünflächen oder die Aufschüttung von zu bepflanzenden Erdwällen im randlichen Geltungsbereich) fachgerecht zu lagern.
21. Zu erhaltende Bäume im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Baumaßnahmen (entlang der B 167) sind am Stammbereich nach DIN 18.920 Punkt 2.2 und ff vor Beginn der Bauarbeiten zu schützen. Treten trotz Schutzmaßnahmen Beschädigungen auf, sind Ersatzpflanzungen erforderlich. An 6 Laubbäumen sind Schutzvorrichtungen zu versehen.

22. Die als private Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind wie folgt zu gestalten

- Gehölzanzpflanzungen an den vorgesehenen Randzonen gemäß Auswahl-liste

Die übrige Fläche ist zu je 50 %

- Mit Gehölzen gemäß Auswahlliste zu bepflanzen.
- Mit einer artenreichen Ansaatmischung einzusäen. Derartig angelegte Grün-flächen sind extensiv zu pflegen (einmaliger Schnitt/Jahr), Verzicht auf Dünger und Pestizide, Abtransport des anfallenden Mähgutes).

23. Private Grünflächen können in Ausnahmefällen für notwendige Grundstückszufahrten/-zugänge in Anspruch genommen werden. Diese Zufahrten/Zugänge dürfen maximal 3,5 m breit sein. Sie müssen auf direktem Weg von der Straßenverkehrsfläche zur Grundstücksfläche im Baugebiet führen. Sie sind ausschließlich in unversiegelter und versickerungsfähiger Oberfläche zulässig.

### Hinweis

24. Zu jedem Bauantrag ist ein Pflanzplan / Plan der Außenanlagen nach § 9 BbgBO einzureichen, der die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen nachweist. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen.

### Denkmalschutz

25. Es gelten die Bestimmungen des „Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ vom 22.07.91. In die Baugenehmigung sind folgende Auflagen aufzunehmen:

1. Bei o. g. Vorhaben sind Erdarbeiten drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Sollten bei den Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Verfärbungen o. ä.), sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum der Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege, Frankfurt/Oder, Karl-Marx-Str. 47, Telefon 323259) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19, Abs. 1 und 2 DSchG).
2. Die Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19, Abs. 3 DSchG).
3. Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 19, Abs. 4 und 20 DSchG).
4. Sollten archäologische Ausgrabungen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 12 Abs. 2 DSchG).