

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- PLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§§ 16 und 19 BauNVO)

ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE (§§ 16 und 20 BauNVO)

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUND- STÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNG DES HAUPTDACHES

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IM ERDGESCHOSS

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN - PARKANLAGE

PRIVATE GRÜNLÄCHEN - PARKANLAGE

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

FLÄCHE A

FLÄCHE B

FLÄCHE C

MIT GEH- UND FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GEHRECHT NR. 1 ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT

FAHRRECHT NR. 1 ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT

FAHRRECHT NR. 2 ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

ANPFLANZUNG VON STRASSENBÄUMEN

ZU ERHALTENDER EINZELBAUM (Standort aufgemessen)

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN, DIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

AUFSCHÜTTUNG

ABGRABUNG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **WA:** Im **Allgemeinen Wohngebiet WA** werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
2. Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen (§20 Abs.3 BauNVO).

3. Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe und als zulässige Firsthöhe über den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt der einzelnen Teilgebiete wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	I	II	III	IV
zulässige Traufhöhe (m)	3,5	6,5	9,5	12,5
zulässige Firsthöhe (m)	9,5	11,5	12,5	14,5

In den Teilgebieten 3, 6, 8 und 11 ist für die Grundfläche des obersten Geschosses maximal 2/3 der Grundfläche des Normalgeschosses zulässig. In den Teilgebieten 7, 9, 13, 14 und 15 ist für die Grundfläche des obersten Geschosses maximal 2/3 der Grundfläche des Normalgeschosses zulässig. Darüber hinaus dürfen im Teilgebiet 7 bis maximal 25 % im Teilgebiet 15 bis maximal 20% und in den Teilgebieten 9, 13 und 14 bis maximal 15% der Gebäude 4-geschossig ausgebildet werden, wobei die Grundfläche des 4. Geschosses maximal 2/3 des Normalgeschosses betragen darf.

4. Die nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Erdgeschoß ist als Durchgang mit einer lichten Höhe von mind. 2,5 m festgesetzt
5. In den Gebieten mit abweichender Bauweise können Gebäude über 50 m Länge errichtet werden, die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten
6. Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergarten, Eingangstreppe u.ä.) um bis zu 1,5 m ist zulässig
7. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auch auf den übrigen Grundstücksflächen zulässig, sofern diese außerhalb der Flächen liegen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
8. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vorgelegter Bebauung freizuhalten

8. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vorgelegter Bebauung freizuhalten

FLÄCHE A: OBSTWIESE
Bestehende Obstbäume sind zu erhalten, ein Totholzanteil von 10 % ist zu belassen. Neu- bzw. Nachpflanzungen von Obstbäumen sind so vorzunehmen, daß je 100 m² Fläche ein hochstammiger Obstbaum (Stammhöhe bis zum ersten Kronenaustrieb mindestens 180 cm, Stammumfang in halber Stammhöhe mindestens 12 cm) angepflanzt wird. Das Verhältnis der Obstarten Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume (Malus domestica, Pyrus communis, Prunus avium, Prunus domestica) hat 3:1:1:1 zu betragen. Es sind unterschiedliche regionaltypische, alte Sorten zu verwenden.

FLÄCHE B: NIEDERUNGSGEBIET
Mit Ausnahme des Bereiches der Hangkante sind die Flächen als aufgelockertes Gehölzbestand mit wiesengeprägten Lichtungen zu entwickeln. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und durch 20 % Neupflanzungen so zu verdichten, daß offene feuchte Wiesenabschnitte (Lichtungen) sowie Gebüschsäume erhalten bleiben. Zur langfristigen Umstrukturierung ist ein Anteil von jährlich 10 % des nicht standortgerechten Gehölzbestandes durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen. Folgende Gehölze sind zu verwenden:

Liste der standortgerechten Gehölze im Niederungsgebiet

BAÜME:		
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Amygdalus glabra	Schwarz-Erle	
Betula pubescens	Moorbirke	
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	
Malus domestica	Apfel	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Prunus domestica	Pflaume	
Prunus padus	Auen-Traubeneiche	
Pyrus communis	Birne	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Salix alba	Silberweide	
Salix fragilis	Bruch-Weide	
Salix rubens	Höhe Weide	
Tiliacordata	Winterlinde	
Ulmus glabra	Berg-Ulme	
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	
Ulmus minor	Feld-Ulme	

STRÄUCHER:		
Cornus sanguinea	Roter Harnnigel	
Corylus avellana	Hessendorn	
Crataegus laevigata agg	Zweifl. Weißdorn	
Crataegus monogyna	Engfrüchtiger Weißdorn	
Eucalyptus europaea	Gemeiner Spindelstrauch	
Hedera helix	Gemeiner Efeu	
Loncera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	
Rosa canina agg	Hunds-Rose	
Rosa caesia	Kratzbeere	
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	
Rubus idaeus	Himbeere	
Salix caprea	Salweide	
Salix cinerea	Graue Weide	
Salix myrsinifolia	Schwarz-Weide	
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	
Salix repens	Kriechweide	
Salix triandra	Mandelweide	
Salix viminalis	Korbweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	

FLÄCHE C: WALDBESTAND
Die Fläche ist als vertikal differenziert gegliederter, walddartiger Gehölzbestand zu sichern und zu entwickeln. Für Nachpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und gebietsstypische Bäume und Sträucher (gemäß Liste standortgerechte Gehölze Festsetzung Nr. 12) verwendet werden. Die Randbereiche sind als gestufter Waldsaum zu entwickeln.

In den Teilgebieten 3, 6, 8 und 11 ist für die Grundfläche des obersten Geschosses maximal 2/3 der Grundfläche des Normalgeschosses zulässig. In den Teilgebieten 7, 9, 13, 14 und 15 ist für die Grundfläche des obersten Geschosses maximal 2/3 der Grundfläche des Normalgeschosses zulässig. Darüber hinaus dürfen im Teilgebiet 7 bis maximal 25 % im Teilgebiet 15 bis maximal 20% und in den Teilgebieten 9, 13 und 14 bis maximal 15% der Gebäude 4-geschossig ausgebildet werden, wobei die Grundfläche des 4. Geschosses maximal 2/3 des Normalgeschosses betragen darf.

9. Die Verwendung von festen Brennstoffen wird je Wohnung auf eine Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen und dergleichen) mit höchstens 5 kW Nennleistung beschränkt
10. Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Bäume mit Mindeststammumfang anrechenbar, der Mindeststammumfang beträgt innerhalb der Baugebiete 16/18 cm innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen und in den Planstraßen 20/25 cm
11. Innerhalb der Baulflächen sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten und gebietsstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Liste der standortgerechten Gehölze der Festsetzung Nr. 12 zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m² Grundstücksfreifläche mindestens 1 Baum zu pflanzen oder zu erhalten
12. Laubbaum-Siedungsgebiet (Teilgebiete 7, 8, 9, 13, 14, 15)
Erhalt bzw. Pflanzung von 1 Laubbaum (entsprechend der Liste der standortgerechten Gehölze Festsetzung Nr. 12)
Obstbaum-Siedungsgebiet (Teilgebiete 10, 11, 16)
Erhalt bzw. Pflanzung von 1 Obstbaum (entsprechend der Liste der standortgerechten Gehölze Festsetzung Nr. 12)
Waldbaum-Siedungsgebiet (Teilgebiete 2, 3, 4, 5, 6)
Erhalt bzw. Pflanzung von 1 Kiefer, Stieleiche oder Traubeneiche (Pinus sylvestris, Quercus robur, Quercus petraea)

LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZE

BAÜME:		
Betula pendula	Hänge-Birke	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	
Prunus cerasus	Sauerkirsche	
Prunus domestica	Pflaume	
Pyrus communis	Birne	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Sorbus aucuparia	Nordsche Eberesche	
Sorbus torminalis	Elsbere	
Tilia cordata	Winterlinde	

STRÄUCHER:		
Crataegus monogyna	Engfrüchtiger Weißdorn	
Genista tinctoria	Farber-Genster	
Loncera periclymenum	Wald-Geißblatt	
Prunus spinosa	Schliehe	
Rhamnus catharticus	Purpur-Kreuzdorn	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa canina agg	Hunds-Rose	
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	
Rosa tomentosa	Fiz-Rose	
Rubus caesius	Kratzbeere	
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	
Rubus idaeus	Himbeere	
Sorbus aucuparia	Nordsche Eberesche	

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist entlang der Grundstücksgrenzen zu den Teilgebieten 3, 5, 6, 9 und 14 eine aufgelockerte teilweise transparente Bepflanzung in einer Breite von 1,0 m mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der oben genannten Liste vorzunehmen. Für- und Radwege innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig

13. In den Teilgebieten 7, 8, 13 und 15 ist auf den Baugrundstücken entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen eine Bepflanzung mit Gehölzen in einer Breite von 2,5 m vorzunehmen. Sie ist als aufgelockerte teilweise transparente Kulisse mit standortgerechten Gehölzen entsprechend Festsetzung Nr. 12 anzulegen. In den übrigen Teilgebieten ist auf den Baugrundstücken entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen sowie zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine geschnittene Hecke von mindestens 0,80 m Breite und einer Höhe von maximal 1,20 m oder eine freiwachsende Hecke anzupflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze entsprechend Festsetzung Nr. 12 zu verwenden. Zäune sind nur in Kombination mit geschnittenen oder freiwachsenden Hecken zulässig, sofern sie die Höhe der Hecke nicht überschreiten und auf der Grundstücksgewandten Seite errichtet werden

14. In den Verkehrsflächen sind Bäume in einem durchschnittlichen Abstand von 15 m zu pflanzen. Folgende Baumarten sind zulässig:

ALLEE, BEIDSEITIG BEPFLANZUNG		
Planstraße A	Quercus petraea	Traubeneiche
EINSEITIGE BEPFLANZUNG		
Planstraße B	Acer platanoides	Spitzahorn
Planstraße C	Betula pendula	Hängebirke

KEINE STRASSENBAUMBEPFLANZUNG
Planstraße D, E
Erschließungsstraßen innerhalb der folgend genannten Teilgebiete sind einseitig mit Bäumen in einem durchschnittlichen Abstand von 15 m zu bepflanzen. Folgende Arten sind in den jeweiligen Teilgebieten für einen gesamten Straßenzug zu verwenden:

Innerhalb und zwischen den Teilgebieten 1 bis 5
Carpinus betulus
Hainbuche
Sorbus intermedia
Schwedische Mehlbeere

Innerhalb und zwischen den Teilgebieten 7 bis 9 und 13 bis 15
Acer campestre
Fraxinus excelsior
Tilia cordata
Hainbuche

Innerhalb und zwischen den Teilgebieten 10 bis 12 und 16
Prunus avium
Malus sylvestris
Pyrus pyralis
Sorbus intermedia
Schwedische Mehlbeere
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Rottorn

15. Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umplanzen. Anlagen mit 5 und mehr Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal 5 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstammiger großkroniger

Laubbaum anzupflanzen oder zu erhalten. Im Teilgebiet 10 sind angrenzend an Böschungsbereichen berante Pergolen zulässig

16. Mindestens 10 % der Fassaden sind zu begrünen, wobei je angefangene 3 m Fassadenlänge mindestens eine Pflanze zu setzen ist

17. Flachdächer sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen, wobei die Erdschicht maximal 10 cm betragen darf

18. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden folgende bewertete Luftschallimmissionen entsprechend R_w nach DIN 4109 einhalten:
- In den Teilgebieten 9, 14 und 15 R_w von mindestens 35 dB(A)
- In den restlichen Teilgebieten R_w von mindestens 30 dB(A)
Außer für nach Süden gerichtete Gebäudesiten sind in allen Teilgebieten für Schlaf- und Kinderschlaf-Luftschalleinstellungen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person / Stunde garantieren, vorzusehen. Die Lüftung kann entweder durch eine Querbeltung oder durch eine in die Fassade / Fenster integrierte schallgedämmte Zuluft-einrichtung erfolgen. Schallgedämmte Zuluft-einrichtungen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamt-Schallimmissionsmaßes der Außenfläche des betroffenen Raumes führen. Aufenthaltsräume sind bei der Grundförmgestaltung an der dem Schall abgewandten Gebäudesite anzurorden

12. Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind nur standortgerechte und gebietsstypische Bäume und Sträucher zulässig. Der vorhandene Altbauzustand ist zu erhalten

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BldgBO)

19. In den Teilgebieten 1, 4, 10 und 16 sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° und höchstens 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile (Erker, Turme, Vordächer und dg.) dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. In den restlichen Teilgebieten sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 7° bis höchstens 45° zulässig. Flachdächer sind nur auf Staffeleischossen zulässig. Eingeschossige Gebäude müssen eine Dachneigung von mindestens 28° aufweisen. Bei Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) mit gleicher Geschoszhöhe müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen

20. Für geneigte Dächer in den Teilgebieten 1, 4, 10 und 16 sind Dachdeckungen in rot-, rotbrauner und rotbrauner Farbgebung zulässig. Für die Deckung geneigter Dächer sind nach § 19 Abs. 1 und 2 DSG-GBbg zulässig:
- Dachdeckung in rot-, rotbrauner und antraktierter Farbgebung
- Glasdächer
- naturfarbene Metalldeckungen, wie Kupfer und Zink
Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) mit gleicher Geschoszhöhe müssen nach Material, Form und Farbgebung die gleiche Dachdeckung aufweisen

21. Zulässig ist nur Putz überwiegend in heller, leicht erdfarben abgetönter Farbgebung und gleichmäßiger Oberfläche. Unzulässig ist eine vollständige Verblendung der Gebäude für bis zu 30 % der Außenwände sind rote, rotbraune, rotbraune, braune, Vornauerziegel zulässig. Reihenreihenhäuser sind davon ausgenommen. Vornauerziegel in gelbbrauner Farbgebung und maschinell strukturierter Oberfläche sind unzulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Material- und Farbgestaltung aufweisen, zulässig sind insbesondere:
- Klinker bzw. Vornauerziegel
- Naturholzverkleidungen, auch farbig behandelt
- Metallverkleidungen
Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) mit gleicher Geschoszhöhe müssen nach Material und Farbgebung die gleiche Gestaltung aufweisen. Im Teilgebiet 2 und 15 sind Gebäude komplett aus Holz zulässig

22. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen das Erdgeschoß um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen. Werbeanlagen mit windempfindlichen bewegten oder leuchtenden Licht (Schriftflächen) sind unzulässig

23. Eine Einfriedung der Baugrundstücke ist entlang der Verkehrsflächen nur mit einer Hecke von maximal 0,8 m Höhe zulässig. Dafür sind ausschließlich standortgerechte und gebietsstypische Laubbäume entsprechend der Festsetzung Nr. 12 zu pflanzen. Zäune sind nur in Kombination mit Hecken zulässig, sofern sie die Höhe der Hecken nicht überschreiten und auf der Grundstücksgewandten Seite errichtet werden. An Grenzabschnitten zu Stellplätzen sind darüber hinaus auch massive oder holzerne Wände bis 2,0 m Höhe zulässig, diese Wände sind zu beranken. Zwischen privaten Freizeitanlagen sind berankte Abgrenzungen aus Stahl und Holz oder Abgrenzungen aus Glas bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 3,0 m zulässig

24. Wohnwege, Stellplätze und deren Zufahrten sowie die befestigten Teile der Grundstücksflächen sind wasser- und luftdurchlässig auszuführen, zulässig wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Rasengrasspläne u.ä. Grundstuckszufahrten und Zwänge dürfen nur in einer Breite bis zu 2,50 m befestigt werden

25. Multitonnen, Multitonnenplätze, Plätze für Abfallsammelbehälter sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben. Waschbetonverkleidungen und Behälter sind unzulässig

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRLICHEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

TRINKWASSERSCHUTZZONE III

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

KANALDECKEL

VORHANDENER ZAUN

VORHANDENER LEITUNGSMAST / DOPELMAST

HOHENLINIE, HOHENPUNKT

VORHANDENE BOSCHUNG / UNTERKANTE

VORHANDENER LAUBBAUM (Standort aufgemessen)

HOHENBEZUGSPUNKT z.B. 38,0 (ü.NN)

HINWEISE

1. **ALTLASTENFLÄCHEN:**
Zu den gekennzeichneten Altlastenflächen liegt im Amt Wustemark das Gutachten zur Detail-Sanierungserkundung im Olympischen Dorf Siedlungsbereich Elstal vom 24.04.1995 (erarbeitet durch Oeconult GmbH, Potsdam) vor. Die Beurteilung bzw. die Sanierungskonzeption der Altlastenflächen sind dem Gutachten zu entnehmen und wurde im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt
2. **TRINKWASSERSCHUTZGEBIET:**
Innerhalb der vorhandenen sowie der geplanten Erweiterung der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg sind die Belange des Trinkwasserschutzes zu beachten und die Bauanträge sowie die Behandlung des Niederschlagswassers mit der Trinkwasserschutzkommission des Landkreises Havelland abzustimmen
3. **LAGEPLAN:**
Der dem Bauantrag beizufügende Lageplan gemäß § 2 BauVorVO ist mindestens im Maßstab 1:500 anzufertigen und muß einen nachprüfbar rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beinhalten
4. **GRÜNORDNUNGSPLAN:**
Der dem Bebauungsplan beifügende Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der in den Bebauungsplan aufgenommenen landschaftsplanerischen Festsetzungen
5. **ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND:**
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde wie z.B. Mauern, Stensetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Stengelerde, Skelettreste und dergleichen sind nach § 19 Abs. 1 und 2 DSG-GBbg unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Potsdam und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland anzuzeigen, bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle sicherzustellen und mindestens 5 Werk-tage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 DSG-GBbg)
6. **SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN:**
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsanlagen zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke wie Einzuanlagen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind

GESETZE UND VERORDNUNGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB)** (i.d.F. vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des MBPG vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 348))
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungs-ordnung - BauNVO)** (i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466))
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90)** (i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58))
- Brandenburgische Bauordnung (BldgBO)** (i.d.F. vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126), GVBl. S. 404 vom 8. August 1994)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** (i.d.F. vom 12. März 1990 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1459))
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)** (i.d.F. vom 25. Juni 1992 (GVBl. S. 208))
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (DSchNG)** (i.d.F. vom 20. Juli 1994 (GVBl. S. 311), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 1996 (GVBl. S. 2))

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den technischen Festsetzungen (Teil B) sowie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften ausgefertigt

Wustemark, den 30.07.1998 (Bürgermeister) (Amtdirektor)

BEKANNTMACHUNG
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt des Amtes Wustemark Jahrgang Nr. 5, vom 28.05.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 45 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich

Wustemark, den 30.07.1998 (Amtdirektor)

GEMEINDE ELSTAL
zum Oberbürgermeister
vom 19.06.97
A. Fiedler (Bürger)

Gemeinde Elstal
Bebauungsplan Nr. 6
'Eulenspiegel-/
Scharnhorstsiedlung'

M 1: 1000

Landschaftsplanung

Ilse Fiedler
Freie Landschaftsarchitektin

Bredowstraße 3
10551 Berlin
Telefon (0 30) 3 96 18 38
Telefax (0 30) 3 96 13 85

planungsgruppe 4

Peter Dittmer und Paul M. Loske
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. 896 80 80 Fax 891 68 68 Nov. 96

BERLIN
4

Gemeinde Wustemark

Bebauungsplan Nr. E 6
"Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorst-siedlung"

Aufhebung
des Bebauungsplans Nr. E 6
der ehemaligen Gemeinde Elstal
im Teilgebiet 12 mit den Flurstücken
141, 142, 143, 144, 207, 208, 209, 210,
218, 219, 220, 226, 227, 229, 230, 239,
241, 245, 247, 249, 251, 252, 253, 259,
260, 265, 266, 267, 268, 273, 274, 450,
451, 463, 464

der Flur 5 in der Gemarkung Elstal
Blatt 2 von 2

in der Fassung vom 25. Oktober 2022

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Strichung / Aufhebung der textlichen Festsetzung

- Der Bebauungsplan Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel-/ Scharnhorst-siedlung"
- festgesetzt durch Satzung am 03.12.1996,
 - den Maßgaben / Auflagen der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.06.1997 durch Beschluss am 26.06.1997, 02.12.1997 und 26.02.1998 beigetreten,
 - die Erfüllung der Maßgaben / Auflagen von der höheren Verwaltungsbehörde bestätigt und ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt des Amtes Wustemark Nr. 5 vom 28.05.1998
- wird für das
- im Norden: durch einen als Obstwiese gestalteten Grünzug zwischen der Wohnbebauung Zum Hakenberg und der Wohnbebauung am Zwergeisweg,
 - im Osten: durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung am Feinring mit den Hausnummern 16-20,
 - im Süden: durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung am Koboldsteil mit den Hausnummern 1 bis 4 und der Wohnbebauung am Feinring mit den Hausnummern 1, 20, 22 und 24,
 - im Westen: durch einen als Obstwiese gestalteten Grünzug
- begrenzte Teilgebiet 12 mit den Flurstücken 141, 142, 143, 144, 207, 208, 209, 210, 218, 219, 220, 226, 227, 229, 230, 239, 241, 245, 247, 249, 251, 252, 253, 259, 260, 265, 266, 267, 268, 273, 274, 450, 451, 463, 464 der Flur 5 in der Gemarkung Elstal