

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)					
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)				
GR	ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§§ 16 und 19 BauNVO) z.B. GR 500 m ²				
GF	ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE (§§ 16 und 20 BauNVO) z.B. GF 1.500 m ²				
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO) z.B. III (höchstens), I-IV (mindestens) IV (höchstens) IV				
I-IV	BAUWEISE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUND- STÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)				
0	OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)				
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)				
0	BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)				
←	ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNG DES HAUPTDACHES				
▬	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE IM ERDGESCHOSS				
▬	FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN UND ALS GRÜN- FLÄCHE ANZULEGEN UND ZU ERHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)				
▬	VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)				
▬	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRÜN- ZUNGSLINIE				
▬	PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRÜN- ZUNGSLINIE				
V	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: - VERKEHRSBERUHRTER BEREICH (§ 42 Abs. 4a StVO / Zone 30)				
▬	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)				
▬	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN - PARKANLAGE				
▬	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN - PARKANLAGE				
▬	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)				
A	FLÄCHE A				
B	FLÄCHE B				
---	MIT GEH- UND FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)				
GR1	GEHRECHT NR. 1 ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT				
FR1	FAHRRECHT NR. 1 ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT				
FR2	FAHRRECHT NR. 2 ZUGUNSTEN VER- UND ENTSGORGUNGSTRÄGER				
••••	ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BE- PFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)				
••••	ANPFLANZUNG VON STRASSENBÄUMEN				
⊙	ZU ERHALTENDE EINZELBAUM (Standort aufgemessen)				
▬	FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN, DIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)				
▬	AUFSCÜTTUNG				
▬	ABGRABUNG				
TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN					
I. 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 Aufent- haltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehö- renden 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, 7, 8, 9, 11, 13, 14 und 15 ist für die Grundfläche des höchst zulässigen Vollgeschosses maximal 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig.

Der Anteil an 4-geschossigen Gebäuden wird im Teilgebiet 7 auf maximal 25 %, in den Teilgebieten 14 und 15 auf maximal 20 % und in den Teilgebieten 9, 13 und 14 auf maximal 15 % begrenzt.

4. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Erdgeschoss ist als Durchgang mit einer leichten 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, Wintergärten, 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 Bebauung freizuhalten sind.
Gemäß § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in den Teilgebieten 3 und 10 um bis zu 60 %, im Teilgebiet 12 um bis zu 20 %, in den Teilgebieten 14 und 15 um bis zu 90 % und im Teilgebiet 6 um bis zu 100 % überschritten werden.

8. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedigungen durch Mauern und Zäune zur Eingrenzung sowie innerhalb dieser Flächen sind unzulässig.

FLÄCHE A: OBSTWEISE
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 hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe bis zum ersten Kronenaustrieb mindestens 180 cm, Stammumfang in halber Stammhöhe mindestens 10 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 Hängkante sind die Flächen als aufgekletterter Gehölzbestand mit wiesengeprägten Lichtungen zu entwickeln. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und durch 20 % Neupflanzungen so zu verdichten, daß offene feuchte Wiesenschnitten (Lichtungen) sowie Gehölzbestände 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 NIEDERUNGS- GEBIET
BÄUME:
Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Alnus glutinosa Schwarzleite
Betula pubescens Moorbirke
Carpinus betulus Gemeine Hainbuche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Malus domestica Apfel
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus domestica Pflaume
Prunus padus Auen-Traubenkirsche
Pyrus communis Birne
Quercus robur Stieleiche
Salix alba Silberweide
Salix fragilis Bruchweide
Salix x rubens Höhe Weide
Tilia cordata Winterlinde
Ulmus glabra Bergulme
Ulmus laevis Flatterulme
Ulmus minor Feldulme

STRÄUCHER:
Cornus sanguinea Roter Hartnigel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus laevigata agg. Zweigflügel Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaea Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Ribes rubrum Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa Stachelbeere
Rosa canina agg. Hundrose
Rubus caesius Kratzbeere
Rubus fruticosus Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus Himbeere
Salix caprea Salweide
Salix cinerea Grau Weide
Salix myrsinifolia Schwarzwende
Salix pentandra Lorbeerweide
Salix repens Kriechweide
Salix triandra Mandelweide
Salix viminalis Korbweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Im Bereich der Hängkante sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten, zu pflegen und zu ersetzen. Für Nachpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Festsetzung Nr. 12 zu verwenden.

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

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 10/18 cm, innerhalb privater und öffentlicher Grünflächen und in den Planstraßen 20/25 cm.

11. Innerhalb der Bauflächen sind die Grundstücksflächen mit standortgerechten und gebietspischen Bäumen und Sträuchern gemäß Liste der standortgerechten Gehölze der Festsetzung Nr. 12 zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m² Grundstücksflä- che mindestens 1 Baum zu pflanzen oder zu erhalten.

- Laubbaum-Siedlungsgebiet (Teilgebiete 7, 8, 9, 13, 14, 15)
Erhalt bzw. Pflanzung von 1 Laubbaum (entsprechend der Liste der standortgerechten Gehölze; Festsetzung Nr. 12)
- Obstbaum-Siedlungsgebiet (Teilgebiete 10, 11, 16)
Erhalt bzw. Pflanzung von 1 Obstbaum (entsprechend der Liste der standortgerechten Gehölze; Festsetzung Nr. 12)
- Waldsaum-Siedlungsgebiet (Teilgebiete 1, 2, 3, 4, 5, 6)
Erhalt bzw. Pflanzung von 1 Kiefer, Stieleiche oder Traubeneiche (Prunus sylvestris, Quercus robur, Quercus petraea)

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

LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZE
BÄUME:
Betula pendula Hängebirke
Fagus sylvatica Rotbuche
Pyrus sylvestris Gemeine Kiefer
Prunus cerasus Sauerkirsche
Prunus domestica Pflaume
Pyrus communis Birne
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aucuparia Nordische Eberesche
Sorbus torminalis Eisbeere
Tilia cordata Winterlinde

STRÄUCHER:
Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
Genista tinctoria Färbeginster
Lonicera periclymenum Waigeldblatt
Prunus spinosa Schliehe
Rhamnus catharticus Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina agg. Hundrose
Rosa corymbifera Heckenrose
Rosa rubiginosa Weiße Rose
Rosa tomentosa Filzrose
Rubus caesius Kratzbeere
Rubus fruticosus Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus Himbeere
Sarrhamnus scoparius Besenröhre
Sorbus aucuparia Nordische Eberesche

In der öffentlichen Grünflächen ist entlang der Grundstücks- grenzen zu den Teilgebieten 3, 5, 6, 9 und 14 eine aufgedeckte, teil- weise transparente Bepflanzung in einer Breite von 1,70 m mit standort- gerechten Gehölzen entsprechend der oben genannten Liste vorzu- nehmen. Fuß- 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 aufge- lockerte, teilweise transparente Kälisse 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 geschrittene Hecke von mindestens 0,80 m Breite und einer Höhe von maximal 1,20 m oder eine freiwach- sende Hecke anzupflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze entsprechend Festsetzung Nr. 12 zu verwenden.
Zäune sind nur in Kombination mit geschrittenen oder freiwachsenden Hecken zulässig, sofern sie die Höhe der Hecke nicht überschreiten und auf der grundstückszugewandten Seite errichtet werden.

14. In den Verkehrsflächen sind Bäume in einem durchschnittlichen Ab- stand von 15 m zu pflanzen. Folgende Baumarten sind zulässig:
ALLEE, BEIDSEITIGE 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 ei- nen gesamten Straßenzug zu verwenden.
Innerhalb und zwischen den Teilgebieten 1 bis 6:
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Innerhalb und zwischen den Teilgebieten 7 bis 9 und 13 bis 15:
Acer campestre Feldahorn
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Tilia cordata Winterlinde
Carpinus betulus Hainbuche
Innerhalb und zwischen den Teilgebieten 10 bis 12 und 16:
Prunus avium Vogelkirsche
Malus sylvestris Holzapfel
Pyrus pyrastr Holzbirne
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' Rottorn

15. Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umplan- zen. Anlagen mit 5 und mehr Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal 5 Stellplätze zusam- mengefällt sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger, groß- kroniger Laubbaum anzupflanzen oder zu erhalten. Im Teilgebiet 10 sind angrenzend an Böschungsbereichen berankte Pergolen zulässig.

16. Mindestens 10 % der Fassaden sind zu begrünen, wobei je angefan- gene 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 Luftschalldämmmaße entsprechend R_w nach DIN 4109 einhalten:
- In den Teilgebieten 9, 14 und 15 R_w res von mindestens 35 dB(A)
- In den restlichen Teilgebieten R_w res von mindestens 30 dB(A)
Außer für nach Süden gerichtete Gebäudeseiten sind in allen Teilgebie- ten für Schlaf- und Kinderzimmer Lüftungseinrichtungen, die eine Luft- wechsellrate von 20 m³ pro Person / Stunde garantieren, vorzusehen. Die Lüftung kann entweder durch eine Querbelüftung oder durch eine in die Fassade / Fenster integrierte schallgedämmte Zuluft- einrichtung erfolgen. Schallgedämmte Zuluftöffnungen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamt-Schalldämmmaßes der Außenfläche des betroffenen Raumes führen. Aufenthaltsräume sind bei der Grundbepflanzung zu entnehmen und wurde im vorie- rigen Bebauungsplan berücksichtigt.

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

19. In den Teilgebieten 1, 4, 10 und 16 sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° und höchstens 45° zulässig. Untergeordnete Bau- teile (Erker, Turme, Vordächer und ggf.) dürfen eine andere Dachnei- gung aufweisen. In den restlichen Teilgebieten sind flach geneigte Dä- cher mit einer Neigung von mindestens 7° bis höchstens 45° zulässig. Flachdächer sind nur auf Staffelfeigesossen 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 Ge- schosßzahl müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

20. Für geneigte Dächer in den Teilgebieten 1, 4, 10 und 16 sind Dach- deckungen in roter, rotbrauner und anthrazitfarbiger Farbgeb- ung zulässig.
- Dachdeckung in roter, rotbrauner und anthrazitfarbiger Farbgeb- ung
- Glasdächer
- naturfarbene Metalldeckungen, wie Kupfer und Zink
Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) mit gleicher Geschosß- zahl müssen nach Material, Form und Farbgebung die gleiche Dach- deckung aufweisen.

21. Zulässig ist nur Putz überwiegend in heller, leicht erdfarbenen abgetönter Farbgebung und gleichmäßiger Oberfläche. Unzulässig ist eine voll- ständige Verbindung der Gebäude. Für bis zu 30 % der Außenwände sind rote, rotbraune, rotviolette bis braune Vormauerziegel zulässig; Reihenendhäuser sind davon ausgenommen. Vormauerziegel in gelb- beiger Farbgebung und maschinell strukturierter Oberfläche sind unzu- lässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Material- und Farb- gestaltung aufweisen; zulässig sind insbesondere
- Klinker bzw. Vormauerziegel
- Naturholzverkleidungen, auch farbig behandelt.
Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) mit gleicher Geschosß- zahl 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. Wer- beanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem 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 aus- schließlich standortgerechte und gebietspische Laubgehölze ent- sprechend der Festsetzung Nr. 12 zu pflanzen. Zäune sind nur in Kom- bination mit Hecken zulässig, sofern sie die Höhe der Hecke nicht überschreiten und auf der grundstückszugewandten Seite errichtet werden. An Grenzabschnitten zu Stellplätzen sind darüber hinaus auch massive oder hölzerne 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 nur in wasser- und luftdurchlässigen Ausführungen zulässig (wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Rasen- steingeräte u.ä.). Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in einer Breite bis zu 2,50 m befestigt werden.

25. Mülltonnen, Mülltonnenplätze, Plätze für Abfallsammelbehälter sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben; Waschtönnverkleidungen und -behälter sind unzulässig.

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UM- WELTGEFÄHRLICHEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

TRINKWASSERSCHUTZZONE III

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

KANALDECKEL

VORHANDENER ZAUN

VORHANDENER LEITUNGSMAST / DOPPELMAST

HOHENLINIE, HOHENPUNKT

VORHANDENE BÖSCHUNG

VORHANDENER LAUBBAUM (Standort eingemessen)

NADELBAUM (Standort eingemessen)

HOHENBEZUGSPUNKT z.B. 38,0 (m ü.N)

HINWEISE

1. **ALTLASTENFLÄCHEN:**
Zu den gekennzeichneten Altlastenflächen liegt im Amt Wustermark das Gutachten zur Detail-Sanierungskunde Olympisches Dorf, Sied- lungsbereich Elstal vom 24.04.1995 (erarbeitet durch Oeconul GmbH, Potsdam) vor. Die Beurteilung bzw. die Sanierungskonzeption der Altlastenflächen sind dem Gutachten zu entnehmen und wurde im vorie- rigen Bebauungsplan berücksichtigt.

2. **TRINKWASSERSCHUTZGEBIET:**
Innerhalb der vorhandenen Trinkwasserschutzzone III des Wasserwer- kes Radenandberg sind die Belange des Trinkwasserschutzes zu beach- ten und die Bauarbeiten sowie die Behandlung des Niederschlagswas- sers mit der Trinkwasserschutzkommission des Landkreises Havelland abzustimmen.

3. LAGEPLAN:
Der dem Bauantrag bezugnehmende Lageplan gemäß § 2 BauVVO ist mindestens im Maßstab 1:500 anzufertigen und muß einen nachprüf- baren rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der im Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beinhalten.

4. GRÜNDUNGSPLAN:
Der dem Bauantrag bezugnehmende Begründungsplan ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der in den Bebauungsplan aufgenommenen landschaftsplanerischen Fest- setzungen.

5. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND:
Bei Erarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzun- gen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steinreste, Skeletreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 DSchG/Bgg unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Potsdam und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland anzuzeigen; bis zum Entfernen der zu- ständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle sicherzustellen und mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 DSchG/Bgg).

6. SCHUTZ VON UNTERSIEDLICHEN LETUNGEN:
Bei Erarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsleiter zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Befragungen so vor- zunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einbautungen 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) (d.F. vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zu- letzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des MBPG vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsver- ordnung - BauNVO) (d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geän- dert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) (d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) (d.F. vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, GVBl. S. 404 vom 8. August 1994).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) (d.F. vom 12. März 1967 (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 (BbgNatSchG) (d.F. vom 25. Juni 1992 (GVBl. S. 208)).

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) (d.F. vom 22. Juli 1991 (GVBl. S. 311), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 1995 (GVBl. I S. 2)).

Geltungsbereich 1. vereinfachte Änderung

Wustermark den 26.10.1999 (Bürgermeister) (Amtdirektor)

BEKANNTMACHUNG
Die Erstellung 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 Wustermark Jahrgang Nr. 5 vom 26.10.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wustermark den 26.10.1999 (Amtdirektor)

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung Verfah- rens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Ent- schädigungsansprüchen (§§ 44, 249 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewie- sen worden. ~~Maßnahmen~~ ~~Maßnahmen~~ dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Wustermark den 26.10.1999 (Amtdirektor)

ERSTE VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elstal hat am 17.11.1998 die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Wustermark den 26.10.1999 (Vorsitzender der Gemeinde- vertretung/Ehrenamtlicher Bürgermeister) (Amtdirektor)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elstal hat am 25.10.1999 die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wustermark den 26.10.1999 (Vorsitzender der Gemeinde- vertretung/Ehrenamtlicher Bürgermeister) (Amtdirektor)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark den 26.10.1999 (Vorsitzender der Gemeinde- vertretung/Ehrenamtlicher Bürgermeister) (Amtdirektor)

Die erste vereinfachte Änderung 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 Wustermark Jahrgang Nr. 2 vom 26.10.1999 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 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 249 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Am Tage nach dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Wustermark den 26.10.1999 (Amtdirektor)

Gemeinde Elstal
Bebauungsplan Nr.6
'Wohngebiet Eulenspiegel-/ Scharnhorstiedlung'
1. vereinfachte Änderung
M. 1:1.000

Landesplanung Irene Fießer
Freie Landschaftsarchitekten
Brandenburger Straße 3
16561 Berlin
Telefon: (0 30) 3 96 38 38
Telefax: (0 30) 3 96 13 85

planungsgruppe 4
Peter Dittmer und Paul M. Lössle
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. 696 80 80 Fax 891 68 68 Nov 96/01/96

BERLIN

Gemeinde Wustermark

Bebauungsplan Nr. E 6
"Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstiedlung"
Aufhebung der 1. Änderung 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, 255, 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 2002

TEXTLICHE FESTSETZUNG

— — — — — Streichung / Aufhebung der textlichen Festsetzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 Wohngebiet Eulenspiegel-/ Scharnhorstiedlung*
- festgesetzt durch Satzung am 05.10.1999 und
- ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt des Amtes Wustermark Jahrgang 7, Nr. 2 vom 30.03.2000
wird für das
- im Norden: durch einen als Obstwiese gestalteten Grünzug zwischen der Wohnbebauung Zum Hakenberg und der Wohnbebauung am Zwergersteig.
- im Osten: durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung am Feerning mit den Hausnummern 16-20,
- im Süden: durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung am Koboldsteig mit den Hausnummern 1 bis 4 und der Wohnbebauung am Feerning 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 aufgehoben.

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

Bei Planungen für schutzbedürftige Nutzungen sind auf den derzeit noch unbebauten Grundstücken Einzelanweise zum Schallschutz erforderlich. Diese sind im jeweiligen Baueingemeinungsverfah- ren zu erbringen.
Diesbezüglich hat die Gemeinde bei der Erteilung des Einvernehmens im Zuge der Beteiligung der Gemeinde gemäß § 36 BauGB die unten aufgeführten Hinweise zu berücksichtigen, dass Einzelan- weise zum Immissionsschutz (Luft- und Körperschall aus Eisenbahnbetrieb und Erhaltung von Bahnanlagen) für die Genehmigungsfähigkeit des beantragten Vorhabens beizubringen sind.