

- g) Pro 350qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Obstbaum gem. Pflanzliste k3) zu pflanzen.
- h) Pro 450qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist in einem Abstand von 2m entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Dürerstraße sowie entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Händelstraße auf der privaten Baugrundstücksfläche ein Baum gem. Pflanzliste k1-3) zu pflanzen.
- i) Die Fassaden von Garagen und Carports sind zu min. 30% mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste k6) zu begrünen.
- j) Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" sind die als "giftig" gekennzeichneten Pflanzen gem. Pflanzliste k4-5) nicht zulässig.

k) Pflanzliste:

- k1) Bäume 1. Ordnung
Verbindliche Pflanzgröße: 20 – 25 cm STU mit Ballen, Pflanzlochgröße 2,0mx2,0mx1,5m
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Ulmus carpiniifolia | Feldulme |
- k2) Bäume 2. Ordnung
Verbindliche Pflanzgröße: 16 – 18 cm STU mit Ballen, Pflanzlochgröße 1,0mx1,0mx1,0m
- | | |
|-------------------|-------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Castanea sativa | Esskastanie |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Pyrus communis | Holzbirne |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus torminalis | Eisbeere |
- k3) Obstbäume
Verbindliche Pflanzgröße: 16 – 18 cm STU mit Ballen, Pflanzlochgröße 0,8mx0,8mx0,8m
- | | |
|------------------|--------------|
| Malus domestica | Kultur-Apfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus domestica | Pflaume |
| Pyrus communis | Birne |
- k4) Solitärsträucher
Verbindliche Pflanzgröße: Höhe 100 – 150 cm mit Ballen, Pflanzverband: 2 x 2m
- | | |
|--------------------|------------------------------|
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen (giftig) |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum (giftig) |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball (giftig) |
| Ribes alpinum | Alpenjohannisbeere |
| Salix cinerea | Grauweide |
| Juniperus communis | Wacholder |
- k5) Gruppensträucher
Verbindliche Pflanzgröße: Höhe 100 – 150 cm mit Ballen, Pflanzverband: 1 x 1m
- | | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Genista sagittalis | Flügel-Ginster (giftig) |
| Genista tinctoria | Färber-Ginster (giftig) |
| Ligustrum vulgare | Liguster (giftig) |
| Lonicera caprifolium | Echtes Geißblatt (giftig) |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche (giftig) |
| Rosa arvensis | Feldrose |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Ribes uva-crispa | Stachelbeere |
| Ribes idaeus | Himbeere |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |
| Symphoricarpos racemosus | Schneebeere (giftig) |
- k6) Klettergehölze
- | |
|------------------------------------|
| Clematis in Arten und Sorten |
| Hedera in Arten und Sorten |
| Jasminum nudiflorum |
| Lonicera in Arten und Sorten |
| Parthenocissus in Arten und Sorten |
| Kletterrosen |
| Vitis colignata |
| Wisteria sinensis |

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) Baugesetzbuch i. V. m. § 89 Brandenburgische Bauordnung

1. Dächer

- a) Pult- und Flachdächer sind bei Hauptgebäuden unzulässig.
- b) Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° auszuführen.
- c) Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in Ziegel mit rotem bis braunem und anthrazitem Farbton einzudecken.

2. Fassaden

- a) Als Fassadenmaterialien sind nur Putz, Klinker und Holz zulässig.
- b) Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten und Fliesen sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen

- a) Straßenseitige Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen sind nicht zulässig. Die Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,25m nicht überschreiten.
- b) Zwischen den Baugrundstücken sind als Einfriedung Hecken gem. textlicher Festsetzungen II) 2. e) herzustellen. Bei der Errichtung von Garagen als Grenzbauten sind die dafür benötigten Flächen von dieser Festsetzung ausgenommen.

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. Baugesetzbuch i.V.m. § 1 und § 4 Baunutzungsverordnung

- a) Ausnahmen nach § 4 (3) 3., 4. und 5. BauNVO sind nicht zulässig.

2. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 Baugesetzbuch i. V. m. § 21 a und § 12 (6) Baunutzungsverordnung

- a) Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, jedoch mindestens ab der den Verkehrsflächen zugewandten Bauflucht des jeweiligen Hauptgebäudes und den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).
- b) Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

3. Bauweise gem. § 9 (1) 2 Baugesetzbuch i. V. m. § 22 Baunutzungsverordnung

- a) Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) Baunutzungsverordnung

4. Höhenentwicklung baulicher Anlagen gem. § 9 (2) Baugesetzbuch

- a) Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohboden) wird gemäß Einschrieben im Plan festgesetzt (§ 18 BauNVO).
- b) Die im Plan festgesetzte max. Traufhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohboden) und der Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

II. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20., 25a. und b Baugesetzbuch

1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20. Baugesetzbuch

- a) Die Flächen von Zufahrten und Stellplätzen sind in wasser- und luftdurchlässigen Material (z.B. Rasengittersteine, Fugensteine, wassergebundene Decke) herzustellen.

2. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a. und b Baugesetzbuch

- a) Auf der mit A belegte Fläche ist eine 7m breite Strauchpflanzung aus hochgewachsenen Sträuchern gem. Pflanzliste k4-5) anzulegen. Die Pflanzung ist im 2,0m x 2,0m Verband durchzuführen.
- b) Auf der mit B belegten Fläche ist eine 6m breite Strauchpflanzung entsprechend der Festsetzung II 2.a) anzulegen.
- c) Auf der mit C belegten Fläche ist eine 4m breite Strauchpflanzung entsprechend der Festsetzung II 2.a) anzulegen.
- d) Auf den mit A, B und C belegten Flächen sind 169qm Sträucher gem. Pflanzliste k4) anteilig zu pflanzen.
- e) Innerhalb des Baugebietes ist zwischen den Hauptgebäuden jeweils ein 2,5 m breiter Strauchgürtel zusammenhängend herzustellen. Dies in einer Tiefe von 29 Metern zwischen Händelstraße sowie 30 Metern zwischen Dürerstraße und den jeweils rückwärtig festgesetzten Pflanzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch; dabei entweder zwischen den Hauptgebäuden oder 2 mal 1,25 m je Grundstück.
- f) Entlang der Grundstücksgrenzen zur Händelstraße ist eine Hecke mit Pflanzen gem. Pflanzliste k4-5) anzulegen (je 2m 1 Pflanze). Zufahrten für die zu erschließenden Grundstücke sind allgemein zulässig.