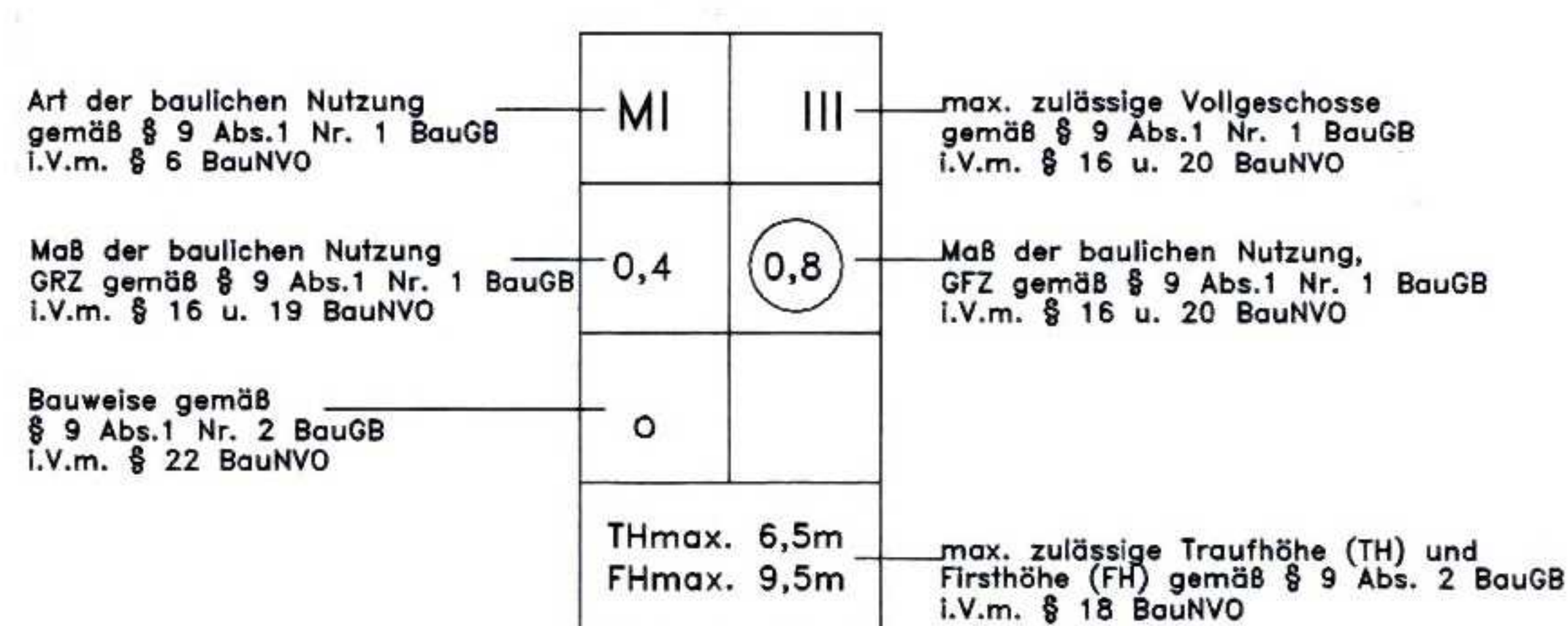


Erklärung der Nutzungsschablone



V Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

1 In den mit a und b gekennzeichneten Flächen sind die naturnahen und mehrschichtigen Gehölzbestände zu erhalten und der Entwicklung zu überlassen. Nichtheimische Arten sind und Ablagerungen sind zu entfernen.

2 In der mit a gekennzeichneten Fläche sind in der Böschung im nördlichen Abschnitt Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die der Grünfläche sowie dem Natur- und Landschaftsschutz dienen (frostsicherer Fledermausbunker, Mindestgrundfläche 10 qm), zulässig.

3 In der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz dürfen maximal 400 qm für Wege und Spielanlagen versiegelt werden.

4 Für Stellplatzanlagen, private Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie für öffentliche Geh- und Radwege sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden.

VI Gebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1 In den mit c gekennzeichneten Flächen ist eine Obstwiese mit mindestens 20 Bäumen bezogen auf die Gesamtfläche anzulegen. Es sind die Arten gemäß der Pflanzliste 4 zu pflanzen.

2 In den mit d gekennzeichneten Flächen sind mehrschichtige Gehölze neu anzulegen. Die Gehölzpflanzungen müssen mindestens 40 % der gekennzeichneten Flächen einnehmen. Je angefangene 25 qm ist mindestens 1 Baum, je 1 qm ist 1 Strauch der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

3 In den mit e gekennzeichneten Flächen sind mehrschichtige Gehölze neu anzulegen. Die Gehölzpflanzungen müssen mindestens 60 % der gekennzeichneten Flächen einnehmen. Je angefangene 25 qm ist mindestens 1 Baum, je 1 qm ist 1 Strauch der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

4 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind mehrschichtige Gehölze neu anzulegen. Die Gehölzpflanzungen müssen mindestens 30 % der gekennzeichneten Flächen einnehmen. Je angefangene 25 qm ist mindestens 1 Baum, je 1 qm ist 1 Strauch der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

5 In der mit f gekennzeichneten Fläche ist zwischen Planstraße A und Planstraße B eine einreihige freiwachsende Hecke (1 Stück pro qm) anzulegen. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

6 Stellplatzanlagen sind mit mindestens einem Baum je 4 Stellplätze gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen. Vorhandene Bäume innerhalb der Stellplatzanlagen können angerechnet werden. Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 6 qm unversiegelt auszubilden.

7 Fassaden größer 100 qm ohne Fassadenöffnungen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind selbstklimmende Pflanzenarten gemäß Pflanzliste 3 zu verwenden.

Pflanzliste 1

Bäume:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
 Holzapfel (*Malus sylvestris*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*)
 Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 Holzbirne (*Pyrus communis*)
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Silberweide (*Salix alba*)
 Hohe Weide (*Salix x rubens*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)
 Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
 Feldulme (*Ulmus campestris*)
 Sträucher, Bäume 2. Ordnung:
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Haselnuss (*Corylus avellana*)
 Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Gemeiner Spindelstrauch (*Euonymus europaea*)
 Faulbaum (*Frangula alnus*)
 Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
 Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzliste 2

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)
 Feldulme (*Ulmus minor*)

Pflanzliste 3

Fünfbliedriger Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
 Dreilappiger Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)

Pflanzliste 4

Apfel:	Birne:
Bittenfelder Sämling	Boscs Flaschenbirne
Geflammtter Kardinal	Diels Butterbirne
Grahams Jubiläumsapfel	Gute Graue
Jakob Lebel	Josephine von Mecheln
Landsberger Renette	Verlinsdechant
Schöner aus Boskoop	
Signe Tillisch	
Winterrambour	

VII Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

1 In dem mit GEe gekennzeichneten Gebiet darf gem. § 1 (4) 2. BauNVO der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel tags 57 dB(A) pro qm Grundstücksfläche und nachts 44 dB(A) pro qm Grundstücksfläche nicht überschreiten.

2 In dem mit MI2 und GEe gekennzeichneten Gebiet ist in einem Abstand von 33 m parallel zur Achse der Ruhlsdorfer Straße für direkt zur Straße gerichtete Gebäudefassaden und deren Querseiten die Einbringung von Schlaf- und Kletterfenstern nicht zulässig.

3 In dem mit MI2 und GEe gekennzeichneten Gebiet ist in einem Abstand von 23 m parallel zur Achse der Ruhlsdorfer Straße für Gebäudefassaden mit Aufenthaltsräumen von Bürogebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß R(w,res) >= 35 dB und für Gebäudefassaden mit Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden ein resultierendes Schalldämm-Maß R(w,res) >= 40 dB erforderlich.

Hinweise

Sollten bei den Bodenarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzphäle- oder bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mind. fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow. Gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13.7.1994 i.V.m. § 19 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25. August 1998 (BGBl. I S. 2455) sowie i.V.m. Anlage 3 zur Verwaltungsvorschrift zum Wasserschutzgesetz gelten die in § 4 und 5 geregelten Nutzungsverbote.

(B) Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 4, 6 und 8 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1 In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

1.1 Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Gebäude gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3 In dem mit MI2 gekennzeichneten Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

4 In dem mit MI1 gekennzeichneten Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 -21a BauNVO

1 Höhe baulicher Anlagen

1.1 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

1.2 Die First- bzw. Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

1.3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über dem im Planstell eingetragenen Höhenpunkt in der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche liegen.

2 In den mit WA1 gekennzeichneten Wohngebieten ist eine bebaubare Grundfläche von 120 qm zulässig. In den mit WA 2 gekennzeichneten Wohngebieten ist eine bebaubare Grundfläche von 140 qm zulässig.

3 Geschosflächenzahl, Geschoßfläche

Die zulässige Geschosflächenzahl ist gemäß § 21a Abs.5 BauNVO um die Geschoßfläche von Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

III Mindestgröße für die Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

1 Die Grundstücksgröße der Baugrundstücke darf bei der zulässigen bebaubaren Grundfläche von 120 qm eine Mindestgröße von 475 qm und bei der zulässigen bebaubaren Grundfläche von 140 qm eine Mindestgröße von 575 qm nicht unterschreiten.

IV Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BbgBO i. V. m. § 9 Abs.4 BauGB

1 Mülltonnenstände sind durch Sichtschutzwände oder Pergolen zu umbauen.

2 Dachform

2.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung bis zu 45° sowie Zeldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 48° zulässig.

2.2 Dachziegel sind aus Ton oder Betonstein in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Die genannten Töne müssen der folgenden RAL-Farbskala entsprechen: 2001-2004, 2008-3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 7024, 7043, 7037, 8002-8007, 8024-8028.

3 Fassaden

3.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Fassadenmaterialien Holz, Putz und Klinker zulässig.

3.2 In den mit GEe und MI gekennzeichneten Baugebieten sind Fassadenmaterialien wie Kunststoff, spiegelnde Materialien, Beton und Waschbetonplatten nicht zulässig.

3.3 Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien, nicht jedoch Materialien mit spiegelnder Oberfläche zulässig.