

Teil B: Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

1. In allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Ausnahmen) unzulässig.

Dies begründet sich in dem jeweiligen Flächenbedarf, der den Charakter des Bebauungsplangebietes sprengen würde, und zum anderen würden diese Nutzungen eine erhebliche Menge von Kfz-Verkehr in das Gebiet ziehen.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände zur Berechnung der Geschoßfläche gem. § 20 (3) BauNVO nicht mitzurechnen.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um auch in den Dachgeschossen die Herstellung ausreichend großer Wohnungen ermöglichen zu können.

3. Das auf den Dachflächen und auf den nicht vom Kfz-Verkehr befahrenen Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser, ist so weit wie möglich, auf den Baugrundstücken zu versickern oder dem Brauchwasserkreislauf für die Gebäude bzw. für die Grundstücksbewässerung zuzuführen. Überschüssige Wassermengen sind in die offenen Vorfluter südlich der Stahnsdorfer Straße bzw. in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung, stellt einen Teil des Ausgleichs für den Eingriff in den lokalen Boden- u. Wasserhaushalt durch Überbauung und Versiegelung dar. Das relativ saubere Niederschlagswasser der Dach- und der unbelasteten Erschließungsflächen sollte grundsätzlich im Gebiet verbleiben und wenn es die Bodenverhältnisse zulassen, versickert werden. Eine Nutzung als Brauchwasser ist ebenfalls aus der Sicht des sparsamen Umgangs mit der Ressource Wasser zu sehen. Die Regelung zu den überschüssigen Wassermengen ist notwendig, um zu einer gesicherten Entsorgung im Baugebiet zu kommen.

4. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

Die Festsetzungen zur Befestigung der Grundstücksfreiflächen soll den Eingriff in den Boden- u. Wasserhaushalt gering halten. Sie sind im Zusammenhang mit der o.g. Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung zu sehen.

Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB

5. Die als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche Typ A, parallel zur Stahnsdorfer Straße, ist als dichte, geschlossene Kulisse mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 100 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen.

Die als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche Typ B, parallel zu den Gräben und dem Röhthepfuhl, ist als nicht überbaubarer Saumbereich mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Die Festsetzungen sollen sicherstellen, daß das Baugebiet sowohl zur Stahnsdorfer Straße als auch zu den angrenzenden Gräben bzw. zum Röhthepfuhl, standortgerecht bepflanzt wird. Als Kompensationsmaßnahme für die verbleibenden Eingriffe in den Boden- u. Wasserhaushalt dürfen für die Bepflanzungen nur standortgerechte, einheimische Gehölzarten verwendet werden. Sie können damit zur Biotopenanreicherung im Baugebiet beitragen. Für die Anpflanzung geeignete Gehölzarten sind im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan aufgelistet.

6. In allen Baugebieten sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 200 m² ist mindestens ein Laubbaum je angefangene 250 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

7. Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

8. Öffentliche und private Erschließungsflächen sind durch das Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen zu gliedern. Die Bäume müssen in einem durchschnittlichen Abstand von 12 m im Bereich der Haupteinschließung und 10 m im Bereich der sonstigen Verkehrsflächen stehen. Gegebenenfalls sind die Anpflanzungen auf den Freiflächen der Baugrundstücke zu gewährleisten. Es sind vorrangig Weißdorn, Eberesche, Mehlbeere, Winterlinde, Spitzahorn, Hainbuche, Zierapfel und Vogelkirsche zu verwenden.

9. Auf sämtliche Festsetzungen zur Bepflanzung von Bäumen sind nur solche Exemplare anrechenbar, die einen Mindeststammumfang von 16-18 cm aufweisen.

10. Nach den o.g. Festsetzungen genannte Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

Die Festsetzungen zu den allgemeinen Anpflanzungen dienen vorrangig der Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild. Durch die weitgehende Berücksichtigung von standortgerechten, einheimischen Arten werden zusätzlich positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sichergestellt, die auch als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt dienen können.

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

11. Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind mit folgenden Rechten zu belasten:

- die Fläche A mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an die Fläche A angrenzenden Grundstücke und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger,
- die Flächen B mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten von Not-, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger,
- die Fläche C mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger,
- die Flächen D mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- die Flächen E mit Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger.

12. Innerhalb der als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche Typ A ist parallel zur Stahnsdorfer Straße ein bepflanztbares Lärmschutzsystem von mindestens 2,0 m Höhe über OK Terrain zu errichten und dauerhaft zu begrünen.