

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1 In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Das Sondergebiet dient vorwiegend dem Fremdenverkehr und der Kultur. Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für Messen, Ausstellungen und Märkte

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 4, im Sondergebiet SO und auf den Flächen für Gemeinbedarf ist die höchstzulässige Grundfläche durch die Summe der Quadratmeter innerhalb der Baufenster bestimmt.

1.4 Im Mischgebiet MI 1, MI 2, und MI 3 und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.

1.5 Die Festsetzungen zum Höchstmaß für bauliche Anlagen (TH, FH, OK) beziehen sich auf die Bezugsfläche Normalhöhennull (NHN) im System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92).

2. Gestaltung

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind Dächer als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind für die Dacheindeckungen nur Dachsteine oder Dachziegel in rötlichen Farbtönen zulässig.

2.3 Auf den Flächen A und B ist das zweite Vollgeschoss der Gebäude als Dachgeschoss auszubilden.

2.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind für die Fassaden von Gebäuden nur helle Feinputze in den Farbtönen weiß, grau, beige oder sandfarben zulässig. Die Fassadengestaltung kann bis zu 25% der Gesamtwandfläche in anderen Materialien (Sichtmauerwerk, Holz oder Glas) ausgeführt werden.

2.5 Die Mauerfläche jeder Außenwand muss gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Fenster- und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen. Die Fenster sind in ursprünglicher bzw. historischer Teilung - zweiflügelig und mit Pfosten und Kämpfer - auszuführen. Sprossenlose Fenster sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Fensterrahmung ist in weißer Farbe auszubilden. Die Fassadengliederung ist mit geordneten Fenster- und Türachsen über alle Geschossebenen - zweiflügelig, mit Kämpfer und Pfosten - auszuführen. Verspiegelte und farbige bzw. getönte Fenster- und Türläser sind unzulässig.

2.6 Werbeanlagen und Warenautomaten sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen an, auf oder in:

- Einfriedungen, Vorgärten, Bäumen
- Leitungsmasten, Schornsteinen
- Böschungen, Stützmauern, Säulen
- Dächern, Brüstungen, Erkern

Ferner sind Werbeanlagen mit Blink- und Wechsellicht unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Unterkante Fensterbrüstung 1. Obergeschoss liegen. Sie dürfen im WA eine Größe von 1 m² und im MI sowie SO eine Größe von 2 m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Hinweisschilder an Verkehrsstraßen und Wegeabzweigungen zugelassen werden, die auf versteckt liegende Stätten aufmerksam machen und eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.

2.7 Die Straßenverkehrsfläche der Dorfstraße und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung des Abzweiges von der Dorfstraße bis zur Neuenhagener Chaussee sind entsprechend dem historischen Ortsteilcharakter in Natursteinpflaster ohne Fugenverguss sowie mit vegetationsgeprägten Randstreifen auszuführen.

3. Immissionsschutz

3.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Außenbauteile von Gebäuden entlang der Schöneicher Straße und An der Reihe gemäß DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich V auszubilden.

4. Grünfestsetzungen

4.1 Auf den Flächen D und E mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang mit Arten der zugehörigen Pflanzliste 2 nachzupflanzen.

4.2 Auf der Fläche F mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ihre natürliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die Einleitung unbelasteter Regenwässer von den Baugrundstücken ist zulässig.

4.3 Die Fläche zum Anpflanzen ist mit Arten der zugehörigen Pflanzliste 1 in der Weise zu bepflanzen, dass ein durchgängiger Ufergrünzug entsteht. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

4.4 Der Alleebaumbestand entlang der Straßen ist zu erhalten und zu ergänzen. In der Dorfstraße sind 39, in der Planstraße "An der Schlosskirche" 15 und in der Planstraße "Im Gutsdorf" 10 Bäume der Art Tilia spec. (Linde) und in der Straße Am Weidensee 8 Bäume der Art Quercus robur (Stieleiche) zu pflanzen. Auf den Flächen H und R sind für die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen Bäume der Art Aesculus spec. (Kastanie) zu verwenden.

4.5 Die Fläche G (öffentliche Grünfläche/Parkanlage) ist als Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer anzulegen. Hierbei ist der vorhandene Baumbestand zu sichern und zu pflegen sowie durch reihenförmige Baumpflanzungen zu ergänzen.

4.6 Auf der Fläche C für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

4.7 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger starkwüchsiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laub- bzw. Obstbäume einzurechnen.

4.8 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter großkroniger Baum der zugehörigen Pflanzliste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume der entsprechenden Arten einzurechnen.

4.9 Im Mischgebiet MI 1 und MI 3 ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger starkwüchsiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laub- bzw. Obstbäume einzurechnen.

4.10 Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Baum der zugehörigen Pflanzliste 3 zu pflanzen.

4.11 Pflanzflächen für Bäume im Bereich von Verkehrsflächen und Wegen müssen eine Größe von mindestens 6 m² aufweisen und sind vor Überfahren zu sichern.

4.12 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

4.13 Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 sind fensterlose Außenwandflächen ab einer Größe von 30 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist auf der Fläche T eine ca. 1.400 m² große Fläche als Gemeinschaftsanlage zugunsten der angrenzenden Gebäude anzulegen. Innerhalb dieser Anlage sind Einfriedungen unzulässig. Die Gemeinschaftsanlage ist auf mindestens 60 % ihrer Fläche gärtnerisch anzulegen, mit Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten sowie mit einem Kinderspielplatz und Aufenthaltsflächen für Erwachsene auszustatten. Der übrige Flächenanteil kann zum Nachweis notwendiger Stellplätze als ebenerdige Stellplatzanlage gestaltet werden.

6. Zuordnung

6.1 Den Flächen K, L, M, N, O (Bauflächen) und P, Q, R, S (Straßenflächen) werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB die Maßnahmen zum Ausgleich auf den Flächen C, G, H, H₁ und J sowie die Maßnahmen zum Ausgleich aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 voll zugeordnet.

6.2 Verteilungsmaßstab für die erstattungsfähigen Kosten ist die versiegelbare Fläche. Auf den Baugrundstücken umfasst diese die überbaubare Grundstücksfläche zuzüglich 50 % (Nebenanlagen).

Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet liegt in einem Bodendenkmalbereich. Auf Grund seiner Bedeutung für die Kulturgeschichte des Landes Brandenburg steht dieses Bodendenkmal gem. § 8 BbgDSchG unter Schutz, einschließlich seiner Umgebungsschutzzone gem. § 14 BbgDSchG.

Hinweise

1. Erdbewegende Maßnahmen, wie beispielsweise die Errichtung von Neubauten und die Verlegung von Versorgungseinrichtungen, stellen Veränderungen und Maßnahmen an dem Bodendenkmal dar. Sie bedürfen einer Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises (§ 15 Abs. 1 und 4 BbgDSchG). Diese Erlaubnis ist im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens vorzulegen. Der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte der Fläche bzw. der Veranlasser der Maßnahme unterliegt nach § 15 Abs. 3 BbgDSchG der Verpflichtung, diese zu dokumentieren.

2. Auf der Fläche U ist der Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Diese Bodenbelastung ist bei der gegenwärtigen Nutzung tolerierbar. Bei einer Umnutzung des Standorts ist das Gefahrenpotenzial entsprechend der Nutzung neu zu bewerten. Eine ggf. notwendige Sanierung ist vertraglich zu sichern.

3. Auf der Fläche H kann eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen aufgrund der bisherigen Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der vorgesehenen Umnutzung als öffentliche Grünfläche ist daher eine punktuelle Überwachung und ggf. Sanierung erforderlich und vertraglich zu sichern.

4. Auf der Teilfläche H₁ kann nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Kraftstofftank und unter versiegelten Flächen lokal begrenzte Bodenbelastungen vorhanden sind, die bei der durchgeführten Altlastenerkundung nicht erfasst werden konnten. Im Zuge eines Rückbaus der ehemaligen Tankstelle ist daher eine erneute Altlastenerkundung und ggf. Sanierung erforderlich und vertraglich zu sichern.

5. Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Die Bauträger/Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung beim staatlichen Munitionsbergungsdienst stellen. Die Anträge sind mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahmen mit dem Hinweis auf das Bebauungsplanverfahren einzureichen.

6. Für alle zu erhaltenden Bäume ist ein baubegleitender Baumschutz durchzuführen. Die Beachtung der relevanten Vorschriften DIN 18920, ZTV-Baumpflege und RAS-LP4 ist in Baugenehmigungen und Verträgen zu beauftragen.

7. Zu diesem Bebauungsplan gehören drei Pflanzlisten.

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.