

TEIL B

STAND: 26. 11. 1997

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Rechtsgrundlage

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 01. Mai 1993

II Rechtsgrundlagen für die Festsetzung

-Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch den Art.24 des Jahressteuergesetzes v. 20.12.1996

-2. Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)

Artikel 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErLG) gemäß der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I S.622),

zuletzt geändert durch Art.6, Gesetz zur Änderung der VWGO u.a.Gesetze, vom 1.12.1996

-4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes

zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von

Wohnbauland vom 22.April 1993 (BGBl. I S.466)

-§ 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BauBO) vom 01.Juni 1994

(GVBl. I S. 126)

-5.Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung

des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 1990) vom 18.12.1990

(BGBl. 91 I S. 58)

III Textliche Festsetzungen

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich werden als Art der baulichen Nutzung auf den Teilflächen A und B das Seniorenwohn- und Pflegeheim festgesetzt.

2. Eine Überschreitung der GRZ von 0,5 um maximal 25% durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, ihre Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländefläche ist zulässig. (§ 19 Abs.4 BauNVO)

3. Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt.

Das bedeutet, daß die gesetzlichen Regelungen der offenen Bauweise nach § 22,(2) BauNVO ohne Längenbegrenzung gelten.

4. Der Wohnnutzung dienende Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, im Sinne des § 14 BauNVO, sowie des § 67, (2), 1. und 4. BbgBO, sofern nach landesrechtlichen Vorschriften diese Anlagen zulässig sind.

Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist von Nebenanlagen im Sinne des des § 14, (1), BauNVO sowie des § 67, (2), 1. und 4. BbgBO freizuhalten.

5. Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig, Putzdächer und flach geneigte Dächer sind für Zwischengebäude, Anbauten, Verbinder und Nebengebäude zulässig.

6. Die durchschnittliche Geländehöhe wird mit 46,50m ü HN, die Höhe Fertigfußboden (OFF) +/- 0 wird mit 46,65m ü HN festgesetzt.

20 Grünordnerische Festsetzungen

1. Eine Überschreitung der GRZ von 0,5 um maximal 25% durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, ihre Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländefläche ist zulässig. (§ 19 Abs.4 BauNVO)

2. Auf der Fläche zum Anpflanzen ist die Anlage einer Feuerwehrumfahrt zulässig.

3. Im Geltungsbereich ist die über die festgesetzte Grundflächenzahl (inklusive Überschreitung) hinausgehenden Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen bzw. zu nutzen und von jeglicher Lagerhaltung freizuhalten. (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

4. Im Geltungsbereich sind auf jedem Grundstück für mindestens 70% der Bäume und Sträucher Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu wählen. Der Anteil immergrüner Gehölze einschließlich Nadelgehölze, am gesamten Gehölzbestand ist auf maximal 10% zu begrenzen. (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

5. Im Geltungsbereich sind mindestens 20 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18cm gemäß Pflanzliste 1 oder 20 Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

6. Straßenseitige, öffnunglose Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von 14 BauNVO und von Garagen sind ab einer Größe von 10m² mit Kletterpflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

7. Im Geltungsbereich sind zur Grundstücksabgrenzung nur Hecken mit Arten der Pflanzliste 2 oder offene Einfriedungen zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

8. Im Geltungsbereich sind für den überwiegenden Anteil der Wege-, Platz- und Lagerflächen nur wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. wasser- durchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Mosaik- und Kleinsteinpflaster). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Aspaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

9. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln bzw. zu versickern. (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)