

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

## 1) Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

„Allgemeines Wohngebiet“ (WA § 4 BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbetriebe

die nach § 4 Abs. 2, Nr. 3 sowie § 4 Abs. 3 Nr. 03 u. 05 zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

## 2) Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3  
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,3

## 3) Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen nicht vor dem Hauptgebäude aus Sicht der Straße errichtet werden.

## 4) Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports dürfen nicht vor dem Hauptgebäude aus Sicht der Straße errichtet werden.

## 5) Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 bis 3 BauNVO)

offene Bauweise  
Einzelhäuser, SD, KWD + W (siehe Schablone)

## 6) Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)

Zahl der zulässigen Vollgeschosse: 1  
„Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“  
(§ 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 5 BbgBO vom: 1. Juni 1994 in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung)

## 7) Tiefe der Baugrundstücke (Höchstmaß)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Baugrundstücke dürfen max. 60 m tief sein.

## 8) Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen / Dachneigungen  
Zulässig sind nur Satteldächer mit Neigung von 32 - 50°  
Zulässig sind Krüppelwälder und Wälder
2. Gauben  
Dachgauben sind allgemein zulässig.
3. Baustoffe  
Dach Als Dacheindeckung sind Metondachsteine oder gebrannte Ziegel zu verwenden.
4. Außenwandflächen  
Zulässig sind: Putz  
Sichtmauerwerk  
Holz  
Feldsteine
5. Gebäudestellung  
Die Firstrichtung wird vorgegeben: Giebelstellung der Gebäude zur Straße ist festgesetzt.
6. Einfriedigungen  
Es sind Zäune in offener, d.h. den Durchblick ermöglichender Bauweise festgesetzt.

## 9) Festsetzungen der Grünordnung

- Der Geltungsbereich der Grünordnung entspricht dem des Bebauungsplanes.

- Pflanzflächen  
Die Flächen A 1 und A 2 ( Teilflächen für Ausgleichsmaßnahmen ) sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. der entsprechenden Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen  
( Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen )

Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
Entlang der an die Ackerfläche grenzenden rückwärtigen Grundstücksgrenzen der neu zu bebauenden Grundstücke ist eine 2 m breite Hecke aus Sträuchern heimischer Arten zu setzen ( A 1 ).  
Die Hecke darf höchstens einmal pro Jahr beschnitten werden.

Je neu bebautem Grundstück ist ein hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen ( A 2 ).

- Gestaltung der Wege und Plätze  
Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken ist nur mit einem wasserdurchlässigen Aufbau zulässig ( Teilversiegelung ).

Zuwegungen und Gehweg zu den naturnahen Flächen bleiben unbefestigt

- Die festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb von 1 Jahr nach Beendigung der Hoch- und Tiefbauarbeiten durchzuführen.  
Sie sind vertraglich zu sichern.

## Pflanzliste geeigneter heimischer Gehölze

### Heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haseinuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

### Heimische hochstämmige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbime
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

## Hinweise

### 1) Denkmalpflegerische Hinweise

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzphale oder Bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege, Berliner Straße 23, 15230 Frankfurt / Oder, Tel.: 323259 sowie dem Landkreis Uckermark, Untere Denkmalschutzbehörde, anzuzeigen.  
(Denkmalschutzgesetz § 19 Absatz 1 und 2)
2. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (Denkmalschutzgesetz § 19 Absatz 3)
3. Die Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (Denkmalschutzgesetz § 19 Absatz 4 und § 20 )

### 2) Sonstige Hinweise: Altlasten

Sollten bei Baugrunduntersuchungen oder Erdarbeiten Altlasten entdeckt werden, ist umgehend und unaufgefordert das Umweltamt des Landkreises zu informieren.