# Text Teil B

## Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

**1.1 Reines Wohngebiet**
In den Teilbereichen TB 3-5 des Reinen Wohngebietes WR sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 1 (6) BauNVO)

**1.2 Allgemeines Wohngebiet**
In den Teilbereichen TB 1 und 2 des Allgemeinen Wohngebietes WA sind Nutzungen von den nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen die Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 1 (5) bzw. (6) BauNVO)

### 2 Maß der baulichen Nutzung

**Überschreitung der Grundflächenzahl**
Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR und des Allgemeinen Wohngebietes WA darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen, sowie alle sonstigen versiegelten Flächen (Terrassen u.ä.), um nicht mehr als 20 % überschritten werden.
(Rechtsgrundlage §19 (4) Satz 3 BauNVO)

### 3 Größe der Baugrundstücke

Die Grundstücksgröße für Doppelhäuser muss min. 800 qm betragen, d.h. je Doppelhaushälfte mindestens 400 qm.
(Rechtsgrundlage §9 (1) Nr. 3 BauGB)

### 4 Höhe baulicher Anlagen

**4.1** Höhe baulicher Anlagen
Die Traufhöhe gibt die Höhe zwischen der äußeren Schnittlinie der Dachhaut mit der äußeren senkrechten Begrenzungslinie an der Traufseite von Gebäuden und der Bezugshöhe - Bezugspunkt 4.2 - an.

Die Traufhöhe der baulichen Anlage wird mit max. 3,60 m über der Bezugshöhe - Bezugspunkt 4.2 - festgesetzt.
(Rechtsgrundlage § 18 BauNVO)

**4.2** Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKEF) wird mit max. 0,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt (Normalhöhe).

Der Bezugspunkt ist die endgültige Höhe der Straßenverkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt. Für die Teilbereiche TB 1 und 2 gilt der Gruber Weg als Bezugspunkt. Wenn die Grundstückszufahrt von der Planstraße erfolgt, gilt die endgültige Höhe der Straßenverkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse des Gebäudes.

### 5 Anzahl der Wohneinheiten

**5.1** Je Einzelhaus, bzw. je Haushälfte bei Doppelhäusern ist nur max. eine abgeschlossene Wohneinheit zugelassen. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

## 6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das gleiche gilt auch für sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesbaurecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

(Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 44 BauGB, § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)

## 7 Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(Rechtsgrundlage (§ 9 (1) Nr. : 24 BauGB)

### 7.1 Passiver Schallschutz

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind passive Schallschutzmaßnahmen an den westlichen, östlichen und nördlichen Gebäudeseiten erforderlich. Entsprechend DIN 4109 (Abschnitt 5, Tabelle 8) ist bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, das resultierende Schalldämmmaß der Gesamtaußenbauteile von 35 dB, einzuhalten. Die erforderlichen Dämmmaße sind im Einzelfall objektbezogen zu ermitteln und anhand der Berechnungs- und Ausführungsbeispiele der DIN 4109 nachzuweisen.

### 7.2 Ergänzender passiver Schallschutz

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist an den westlichen, östlichen und nördlichen Gebäudeseiten durch den Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder durch andere Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern in Schlafräumen und Kinderzimmern sicherzustellen.

## 8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

### 8.1 Anpflanzung von Gehölzen - Erschließungsstraßen

In den Erschließungsstraßen ist mindestens je 40 laufende Meter ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum gemäß Auswahl der Pflanzliste in der angegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die einzelnen Pflanzstandorte haben mindestens eine offen zu haltende Fläche von 6,0 m² aufzuweisen und sind mit einer geeigneten dauerhaften Begrünung zu versehen.

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 16-18
v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang

**Empfohlene Pflanzliste:**

| | |
|---|---|
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Echter Rotdorn | Crataegus laevigata 'Paul´s Scarlet' |
| Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia |
| Winter-Linde | Tilia cordata |

## 8.2 Anpflanzung von Bäumen - private Baugrundstücke

**Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum gemäß Auswahl der Pflanzliste der angegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.**

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x ver., m. B., STU 12-14
ver. = verpflanzt, m. B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm

Empfohlene Pflanzliste:

| | |
|---|---|
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Echter Rotdorn | Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet' |
| Rot-Buche | Fagus sylvatica |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Silber-Weide | Salix alba |
| Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Obstgehölze | |

## 8.3 Anpflanzung von Gehölzen

**- Grundstücke westliche Plangebietsgrenze *(Ausgleichsmaßnahme)***

**Die am westlichen Plangebietsrand entsprechend gekennzeichneten Pflanzflächen sind auf mindestens 30 % der Gesamtfläche gruppenartig zur Raumstrukturierung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Pflanzliste mit einem Reihenabstand von 1,5 m und Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.**

Mindestqualität:
Sträucher 2 x ver., o. B., 60-100
ver. = verpflanzt, o. B. = ohne Ballen, Größe in cm

Empfohlene Pflanzliste:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Feld-Ahorn | Acer campestre | Weichsel-Kirsche | Prunus mahaleb |
| Kornelkirsche | Cornus mas | Trauben-Kirsche | Prunus padus |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea | Schlehe | Prunus spinosa |
| Haselnuß | Corylus avellana | Wildrosen | Rosa spec. |
| Eingriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus | Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Sanddorn | Hippophae rhamnoides | Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |
| Gewöhnliche Heckenkirsche | Lonicera xylosteum | Obstgehölze | |

## 8.4 Erhalt von Gehölzen - private Baugrundstücke

**Alle auf den Baugrundstücken vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen in 100 cm Höhe über dem Erdboden, sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.**

**Als Ersatzpflanzung ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Wachsen die zu pflanzenden Bäume innerhalb zwei Vegetationsperioden nicht an, ist die Pflanzung zu wiederholen.**

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x ver., m. B., STU 18-20
ver. = verpflanzt, m. B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm

**8.5 Umsetzung der Pflanzpflichten - öffentliche Flächen**

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen hat möglichst parallel zur Herstellung der Erschließungsstraßen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.

**8.6 Umsetzung der Pflanzpflichten / private Flächen**

Die Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken hat spätestens in der auf den Bezug des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.

**8.7 Wegebeläge**

Die Wegebeläge der Grundstückszufahrten, Stell- umd Parkplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. Pflaster miit mind. 25% Fugenanteil, Rasenstein, Schotterrasen) zu erstellen.

**8.8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Der Ausgleich der aufgrund der Festsetzungen diieses Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe, gemäß der in der Eingriffsbewertung des Grünordnungsplanes vom Januar 2003 (Anlage der Planbegründung) bilanzierten erforderlichen Ausgleichsfläche, umfasst die in der Festsetzung 8.3 genannten Maßnahmen sowie die im Grünordnungsplan genannten Maßnahmen auf Teilen des Flurstückes 32 der Flur 2, Gemarkung Dahme. Die Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammel-Ausgleichsfläche den Eingriffen im Baugebiet (WA-Gebiet und Verkehrsflächen) zugeordnet .
(Rechtsgrundlage § 9 (1a) BauGB)

**9.0 <u>Sonstiges</u>**

**9.1 Teilungsgenehmigung**

**Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Teilungsgenehmigung durch die Gemeinde Dahme erforderlich.** (Rechtsgrundlage § 19 (1) BauGB)

# Hinweise

- Die gekennzeichneten Sichtflächen für die Annäherungssicht gemäß EAHV 93 sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung über 0,70 m Höhe gemessen von Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten.

- Der in der Planzeichnung Teil A gekennzeichnete Knick verläuft entlang des Gruber Wegs und der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Lage des Knicks ist der Karte „Biotopstrukturen Bebauungsplangebiet" des Grünordnungsplanes zum Bebauungplan Nr. 19 „Apfelgarten" zu entnehmen. Der Grenzknick unterliegt dem gesetzlichen Schutz sowie den Vorschriften des § 15 b LNatSchG.

# Örtliche Bauvorschrift

**1 Dächer**

**1.1** Dachform

In den Baugebieten sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig, dies gilt auch für die Dächer von Garagen.

**1.2** Dachneigung

In den Teilbereichen TB 1 und 2 darf die Neigung der Dächer nur 30-45° (Altgrad), in den Teilbereichen TB 3-5 nur 30-40° (Altgrad) betragen.

Als Ausnahme gilt für Garagen eine Mindestdachneigung von 25° und sind für begrünte Dächer sowie Dächer mit Solar- und Photovoltaikanlanlagen geringere Dachneigungen bis zu einer unteren Grenze von 23 ° zulässig.

**1.3** Firstrichtung

In den Teilbereichen TB 1 und 2 ist die Hauptfirstrichtung der Dächer parallel zum Gruber Weg auszurichten (traufenständig).

**1.4** Material und Farben

Für die geneigten Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Begrünte Dächer sind ausdrücklich zulässig und deshalb hiervon ausgenommen.
Bei engobierten Dachpfannen muss die Farbe der Engobe dem festgesetzten Farbfächer entsprechen.
Als Ausnahme ist für die geneigten Dächer von Wintergärten Glas zulässig. Bei einer Pfannendeckung gilt der im Satz 1 und 2 festgesetzte Farbfächer.

Sonnenkollektoren sind bis max. 40 %, der der Sonne zugewandten Dachseite, zulässig.

**2 Dachgauben**

Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf max. 1/3 der Traufenlänge der betrachteten Dachfläche betragen. Maßgebend ist die Schnittlinie der Dachgauben mit der Dachfläche an der breitesten Stelle. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2 m vom Ortgang beziehungsweise vom Grad an der schmalsten Stelle haben.

**3 Fassaden**

Massive Blockbohlenkonstruktionen sind ausgeschlossen.

Für Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Materialien wie für Wohngebäude zu verwenden. Carports sind in Holz zulässig.

**4 Garagen**

Garagen und Nebengebäude sind nur bis zu einer max. Größe von 36 qm Bruttogrundfläche zulässig.

**5 Einfriedungen**

Als Abgrenzung der Privatgrundstücke zu den öffentlichen Flächen sind nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Die Höhe der von den öffentlichen Flächen abgewandten Einfriedungen darf max. 1,00 m betragen, wobei lebende Hecken die max. Höhe um bis zu 0,50 m überschreiten dürfen. Einfriedungen aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.