

Teil B: Text

auf der Grundlage der §§ 233 und 244 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852) -alte Fassung- sowie in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- dem Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeurgG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) und
- dem Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350)

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Reine Wohngebiete

In den reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

(2) Allgemeine Wohngebiete

1. In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Maß für die bauliche Nutzung der Grundstücke in den allgemeinen und reinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

(2) Zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)

2. Ausnahmsweise kann die Größe der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um höchstens 30 qm je Grundstück durch die Grundfläche von Stellplätzen und durch Zufahrten überschritten werden, wenn die Einhaltung der Grenzen für das Maß der baulichen Nutzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)

(3) Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß für die Errichtung von Gebäuden festgesetzt. Abweichend von der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Vollgeschoss handelt, das in einem Dachraum eingebaut wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO
und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

3. Abweichende Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 16,00 m betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)

4. Mindestgröße von Baugrundstücken

In den Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Fläche von 500 qm als Mindestgröße aufweisen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Baugrundstücke, deren Größe zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Bebauungsplans unter der festgesetzten Mindestgröße von 500 qm lag.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5. Mindestbreite für Baugrundstücke

In den Wohngebieten muss die Grundstücksbreite ein Mindestmaß von 20,00 m aufweisen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Baugrundstücke, deren Breite zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Bebauungsplans unter der festgesetzten Mindestbreite von 20,00 m lag. Die Mindestbreite gilt auch für die vordere Grundstücksgrenze.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

6. Befestigung von Wegen und Zufahrten

In den festgesetzten Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Verkehrsflächen mit Pflanzbindung

Im Bereich der Lindaustraße, zwischen Erdmannstraße und Wiesenstraße, ist der Teil der Verkehrsflächen, der nicht von baulichen Anlagen überdeckt wird, dauerhaft vegetationsbedeckt anzulegen. Mindestens 50 v. H. dieser Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8. Örtliche Bauvorschriften

(1) Dachformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Dachformen von Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 BbgBO)

(2) Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die unter (1) festgesetzten Dächer eine Dachneigung vom mindestens 30° und höchstens 50° aufweisen. Diese festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Dachteile.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 BbgBO)

(3) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen/"Vorgärten"

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die festgesetzten 4,00 m breiten, nicht überbaubaren, vorderen Grundstücksflächen von jeglicher Bebauung frei zu halten. Diese Flächen werden als "Vorgarten" festgesetzt und sind zu begrünen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 BbgBO)