

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung sind im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
2. Gemäß § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung sind im Mischgebiet die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
3. Gemäß § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung sind Mischgebiet die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
4. Die Geltungsbereichsgrenze an der Gartenstraße ist zugleich Baugrenze.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
6. Auf Baugrundstücken ist das Niederschlagswasser von allen Flächen vollständig zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind so zu gestalten, daß das Sickerwasser für die Vegetation wirksam wird. Als Ausnahme ist auch eine Verwendung als Brauchwasser zulässig.
7. Auf den Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 7 m sind 12 Bäume (*Acer campestre*, *Sorbus aucuparia* oder *Sorbus torminalis*) zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit niedrigwachsenden Sträuchern, je Baumstandort 5 Stück nachfolgender Arten zu bepflanzen:

Ligustrum vulgare "Lodense"	niedriger Liguster
Potentilla "Red Ace"	Fingerstrauch
Rosa nitida	Glanz-Rose
Rosa floribunda / polyantha-Hybriden	Beetrosen
Salix purpurea "Nana"	niedrige Purpurweide
Spirea albiflora	weiße Zwerg-Spiere
Spirea "Little Princess"	rosa Zwerg-Spiere
Stephanandra "Crispa"	niedrige Kranzspiere

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
8. (1) Bei Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken ist für je 100 m² neu versiegelte Fläche ein Baum, als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen. Können vorhandene Bäume erhalten werden, so sind sie von der Anzahl der notwendigen Neupflanzungen abzuziehen. Bei Neupflanzungen sind zu verwenden:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus silvatica</i>	Rot-Buche
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Pinus silvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus padus</i>	Auen-Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

(2) Bei Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken ist für je 100 m² neu versiegelte Fläche 20 Sträucher (2 mal verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch) oder Kletterpflanzen (mit Ballen, 100 - 150 cm hoch) zu pflanzen. Können vorhandene Pflanzen erhalten werden, so sind sie von der Anzahl der notwendigen Neupflanzungen abzu-

Zeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§§ 4 und 6 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)

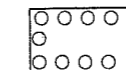
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g	geschlossene Bauweise
-----	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzungsschablone

Baugebietsfestsetzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	

Sonstige Darstellungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

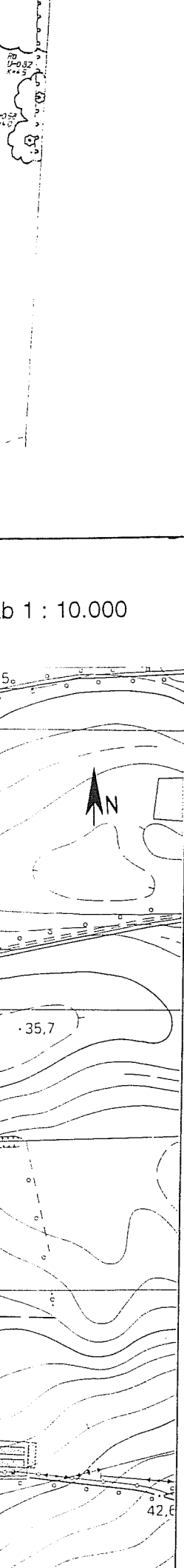


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Planungsgrundlage Bestand



vorhandene Bäume



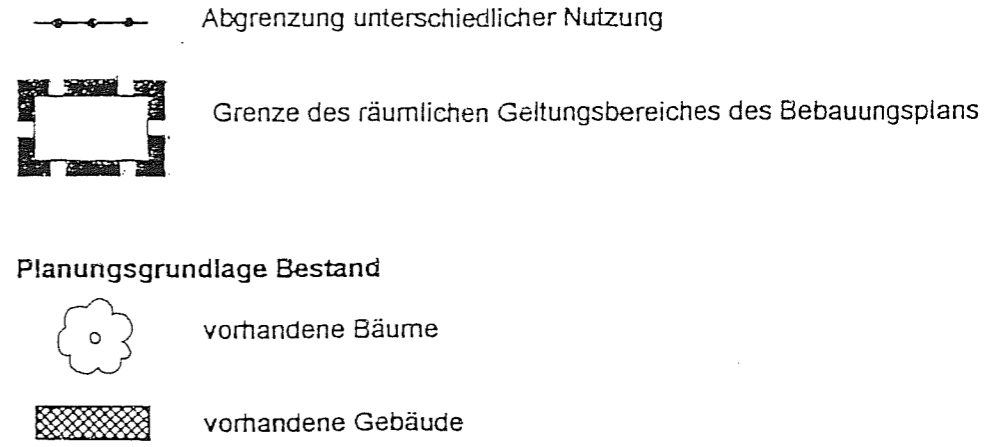
- | | |
|-------------------|---------------|
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Ulmus glabra | Berg-Ulme |
| Ulmus laevis | Flatter-Ulme |
| Ulmus minor | Feld-Ulme |

(2) Bei Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken ist für je 100 m² neu versiegelte Fläche 20 Sträucher (2 mal verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch) oder Kletterpflanzen (mit Ballen, 100 - 150 cm hoch) zu pflanzen. Können vorhandene Pflanzen erhalten werden, so sind sie von der Anzahl der notwendigen Neupflanzungen abzuziehen. Bei Neupflanzungen sind zu verwenden als Sträucher:


- | | |
|---------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweigfelliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaea | Europ. Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | Purgier-Kreuzdorn |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes rubrum | Rote Johannisbeere |
| Ribes uva crispa | Stachelbeere |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa corymbifera | Hecken-Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Rosa tomentosa | Filz-Rose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Syringa vulgaris | Gew. Flieder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

- als Kletterpflanzen:
- | | |
|-----------------------|------------------------------|
| Aristolochia durior | Pfeifenwinde |
| Campsis radicans | Rote Klettertrompete |
| Clematis (in Sorten) | Waldrebe |
| Hydrangea petiolaris | Kletter-Hortensie |
| Lonicera caprifolium | Jelängerjelieber (Geißblatt) |
| Lonicera periclymenum | Wald-Geißblatt |
| Rosa (in Sorten) | Kletter-Rose |

9. Im Mischgebiet ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoß zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoß ist.
10. Im Mischgebiet müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Es können auch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung getroffen werden.
11. Bei Wohnungen im Mischgebiet sind alle Schlafräume und Kinderzimmer mit einer schallgedämpften Dauerlüftungsmöglichkeit auszustatten. Die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung 10 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels über die schallgedämmte Lüftungsmöglichkeit eingehalten werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.
12. Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.



Kartengrundlage: Amtlicher Lage- und Höhenplan, Originalmaßstab 1:200, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. K.-H. Körber, Friedrichshagener Str. 14, 15566 Schöneiche, Stand Januar 1996.

INDEX	ANZ.	REVIDIERUNG	DATUM	SIGN.
 VBB Internationales Handelszentrum POB 107 Friedrichstr. 95 10117 Berlin				
BEBAUUNGSPLAN MARKEE NR. 02 "GARTENSTRAßE 1" WOHNANLAGE GUTSHAUS KRAATZ Maßstab 1 : 500				
BEARBEITER/ENTWURFSVERFASSER				
G. HAEBERLEIN, HOFFMANN				
ORT	DATUM	BERLIN		NR.
TEL. 030 - 20963015				

Bearbeitungsstand

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| 1. Vorentwurf des Bebauungsplanes | Mai 1996 |
| 1. Entwurf des Bebauungsplans | Juli 1996 |
| Überarbeitet und geändert | |

Gemeinde Markee	Amt Nauen - Land	Kreis Havelland
Bebauungsplan Nr. 02	"Gartenstraße 1"	
		Maßstab 1 : 500