

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 26.10.2004

Allgemein geltende Festsetzungen

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB
- Die baufeldweise festgesetzten Nutzungen sollen mit ihren Angaben zum Nutzungsmaß (GRZ; GFZ) das Nutzungsmaß im entsprechenden Baufeld fest. Die maßgebende Bezugsgröße ist die Fläche des Baufeldes, sofern in den textlichen Festsetzungen zu den Baufeldern keine andere Festlegung getroffen wurde.
- Wird ein Teilungsantrag (gem. § 169 BauGB) gestellt, so bezieht sich die GRZ bzw. GFZ nicht auf das geteilte Grundstück. Erheblich ist vielmehr, dass die Summe aller anrechenbaren Flächen die Zulässigkeit im Gesamtaufeld nicht übersteigt. Eine Teilung ist somit auch dann zulässig, wenn rechnerisch, auf das zu teilende Grundstück bezogen, das Nutzungsmaß des Baufeldes überschritten wäre.
- 1.2 **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** - § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB
- Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
- 1.3 **Wärmeverzögerung**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind, ausgenommen des Bestandes in den Baufeldern 7.2, 18.1, 18.2, 19.1 A und 60.1, Einzelelemente unzulässig. Für die anderen Baufelder besteht aus ökologischen Gründen ein Anschluss- und Benutzungszwang an das bestehende Fernwärmenetz. Ausnahmsweise kann 1 Kamin je Wohneinheit zugelassen werden, wenn dieser Kamin eine zusätzliche Feuerstätte ist, die nur zur Beheizung eines Aufenthaltsraumes je Wohneinheit dient und die Feuerstätte ausschließlich mit Holz befeuert wird.

2. Ergänzende Festsetzungen für einzelne Baufelder

- Baufeld 1**
 - 1.1 Das Baufeld 1.1 wird als Mischgebiet (Ml) festgesetzt.
 - Überschreiten die auf die Baulinie gebauten Baukörper eine Länge von 36 m, sind diese zu gliedern. Rücksprünge bis zu 1 m hinter die Baulinie zu diesem Zweck sind zulässig. Die Summe der Rücksprünge darf 50 % der Gesamtlänge des Baukörpers nicht überschreiten.
 - Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB darf bei gerundeten Baulinien innenliegend in geraden Segmenten angebaut werden.
 - Das vierte Geschoss soll 2 m hinter die Baulinie zurücktreten.
 - Entlang der Altlandsberger Chaussee sind die schutzbefürhtigen Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) weitgehend durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäuseiten zuzuordnen. Die Außenbauteile von schutzbefürhtigen Räumen entlang der Altlandsberger Chaussee haben mindestens ein resultierendes Schallschutzniveau – Maß von 35 dB aufzuweisen. An den sonstigen Seiten kann das resultierende Schallschutzniveau – Maß um 5 dB verringert werden.

- Baufelder 2**
 - 1.1 Das Baufeld 2.1 wird als Mischgebiet (Ml) festgesetzt.
 - Unzulässig sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.
 - Gebäude für gewerbliche Nutzungen dürfen die Gebäudehöhe von 9,20 m über 62,80 ü NN (Kreuzungspunkt Stöbberstraße – Wernmergraben) nicht überschreiten.
 - Werden Gebäude oder Gebäudeteile nicht direkt auf den Baugrenzen A - H oder D - E errichtet, müssen diese mindestens 5 m hinter die Baugrenzen zurücktreten.
 - Im Baufeld 2 wird ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der e,d is festgesetzt. Es verläuft im direkten Anschluss zum öffentlichen Straßenraum in einer Breite von 1 m zur Straße Mühlentiefs.
 - Entlang der Neuenhagener Chaussee sind die schutzbefürhtigen Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) weitgehend durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäuseiten zuzuordnen. Die Außenbauteile von schutzbefürhtigen Räumen entlang der Neuenhagener Chaussee haben mindestens ein resultierendes Schallschutzniveau – Maß von 35 dB aufzuweisen. An den sonstigen Seiten kann das resultierende Schallschutzniveau – Maß um 5 dB verringert werden.

- Baufelder 2.2**
 - 1.1 Das Baufeld 2.2 wird als Mischgebiet (Ml) festgesetzt.
 - Unzulässig sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.
 - Gebäude für gewerbliche Nutzungen dürfen die Gebäudehöhe von 9,20 m über 62,80 ü NN (Kreuzungspunkt Stöbberstraße – Wernmergraben) nicht überschreiten.
 - Im Baufeld 2.2 wird ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der e,d is festgesetzt. Es verläuft im direkten Anschluss zum öffentlichen Straßenraum in einer Breite von 1 m zur Straße Mühlentiefs.

- Baufelder 4**
 - 1.1/5.1/6.1 werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sind nur in Baukörpern entlang der Straße Am Wall an der Baulinie im EG-Bereich zulässig.
 - Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Entlang der Neuenhagener Chaussee sind die schutzbefürhtigen Räumen (Schlaf- und Aufenthaltsräume) weitgehend durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäuseiten zuzuordnen. Die Außenbauteile von schutzbefürhtigen Räumen entlang der Neuenhagener Chaussee haben mindestens ein re-sultierendes Schallschutzniveau – Maß von 35 dB aufzuweisen. An den sonstigen Seiten kann das resultierende Schallschutzniveau – Maß um 5 dB verringert werden.
 - Zulässige Gebäudhöhen:
 - Die Gebäudehöhe darf 12,70 m über der maßgeblichen Höhe nicht überschreiten.
 - Maßgebliche Höhen sind:
 - für Baufeld 4.1 und 5.1– 62,80 m über NN (Kreuzungspunkt Am Wall – Kalkseestraße)
 - für Baufeld 6.1 – 58,95 über NN (Kreuzungspunkt Am Wall – Marderstraße)

- Baufeld 7**
 - 1.1 Das Baufeld 7.1 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 und (3) Nr. 2 BauNVO sind nur in Baukörpern entlang der Straße Am Wall an der Baulinie im EG-Bereich zulässig.
 - Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Zulässige Gebäudhöhen:
 - Die Gebäudehöhe darf 12,70 m über der maßgeblichen Höhe nicht überschreiten.
 - Maßgebliche Höhe: 56,25 über NN (Kreuzungspunkt Am Wall – Wildwechsel)

- Baufeld 7.2**
 - 1.1 Das Baufeld 7.2 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Nutzungen nach § 4 (3) Nr.4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Innerhalb der Baugrenzen muss in offener Bauweise gebaut werden.
 - Im nördlichen und südlichen Baufenster sind 2 Vollgeschosse zulässig.
 - Das Nutzungsmaß wird abweichend von den anderen Baufeldern bezogen auf das jeweilige Baugrundstück ermittelt.

- Baufeld 8**
 - 1.1 Das Baufeld 8.1 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - In den Baukörpern im nördlichen Baufenster sind ausnahmsweise Nutzungen nach § 4 (3) Nr.1, 2 und 4 BauNVO zulässig.
 - In den Baukörpern in den südlichen Baufenstern sind Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
 - Zum Zweck der Errichtung von Carports ist ausnahmsweise eine Überschreitung der südlichen und der nördlichen Baugrenze um 2,50 m zulässig.
 - Innerhalb der Baulinien und Baugrenzen muss in offener Bauweise gebaut werden.

- Baufeld 9**
 - 1.1 Das Baufeld 9.1 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sind nur entlang der Brandenburgischen Straße an der Baulinie D - E im EG-Bereich zulässig.
 - Nutzungen nach § 4 (3) Nr.4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 - In Baukörpern an der Baulinie D - E sind im 1. OG - 3.OG Wohnnutzungen sowie Nutzungen im Sinne des § 4 (3) Nr.1 und 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Büronutzung) zulässig.
 - Ebenereige Garageschosse unter Wohngebäuden werden nicht auf die GFZ angerechnet.
 - Im Bereich der Baulinie A – B ist geschlossene Bauweise festgesetzt. Das vierte Geschoss soll um 2 m von der Baulinie zurücktreten.
 - An die Baulinien C - D und E- E muss in offener Bauweise angebaut werden.
 - Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 3 als Höchstmaß.
 - Im Bereich der Baulinie D – E ist geschlossene Bauweise festgesetzt.
 - Die Zahl der Vollgeschosse beträgt zwingend 3.
 - Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB dürfen bei den Baulinien A - B sowie D - E aus Gründen der gestalterischen Gliederung der Fassade Baukörperabschnitte um bis zu 1 m hinter die Baulinie zurücktreten.
 - Werden Tiefgaragen nicht unter Gebäuden angeordnet, so sind diese bis 1000 m² zulässig.
 - Im Baufeld wird ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der e,d is festgesetzt. Es verläuft im direkten Anschluss zum öffentlichen Straßenraum in einer Breite von 1 m zur Parallelstraße.

- Baufelder 10**
 - 1.1 und 16.1
 - Die Baufelder 10.1 und 16.1 werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sind nur in Baukörpern entlang der Brandenburgische Straße an der Baulinie C -D im EG- Bereich zulässig.
 - Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 - In Baukörpern an der Baulinie C -D sind im 1. OG - 3.OG Wohnnutzungen sowie Nutzungen im Sinne des § 4 (3) Nr.1 und 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Büronutzung) zulässig.
 - Ebenereige Garageschosse unter Wohngebäuden werden auf die GFZ nicht angerechnet.
 - Zulässige Höhe:
 - Im Baufeld 16.1 an der Brandenburgischen Straße darf die OKFFEG 1,60 m über maßgeblicher Höhe nicht überschreiten, maximale Firsthöhe: 12,50 m, maximale Traufhöhe straßenseitig: 10,00 m und hofseitig: 7,70 m.
 - Maßgebliche Höhe:
 - Baufeld 10.1 – 62,15 m über NN (Kreuzungspunkt Brandenburgische Straße – Wernmergraben)
 - Baufeld 16.1 – 57,05 m über NN (Kreuzungspunkt Brandenburgische Straße – Wildwechsel)
 - An der Baulinie bzw. Baugrenze A - B sind übertretende Balkone mit einer Tiefe <1,8 m zulässig.
 - Im Bereich der Eckausbildung an der Baulinie A -B (= 12m) und B - B' (=12 m) sind keine hervortretenden Balkone zulässig.
 - Auf die Baulinie A - D und B – C muss in offener Bauweise gebaut werden. Es müssen mindestens zwei Baukörper mit einer Unterbrechung von mindestens 6 m errichtet werden.
 - Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 2 als Höchstmaß.
 - An der Baulinie sind hervortretende Balkone mit einer Tiefe <1,8 m zulässig.
 - Im Bereich der Eckausbildung an der Baulinie bzw. Baugrenze A -A' und B – B" (=12 m) sowie C – C" und D - D' (=12 m) sind keine hervortretenden Bauteile zulässig.
 - Im Bereich der Baulinie C – D ist geschlossene Bauweise festgesetzt.
 - Die Zahl der Vollgeschosse beträgt als Höchstmaß 3.
 - An der Baulinie sind hervortretende Balkone mit einer Tiefe <1,8 m zulässig.
 - Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB dürfen bei den Baulinien A - B im Baufeld 10.1 sowie an den Baulinien C -D in den Baufeldern 10.1 und 16.1 aus Gründen der gestalterischen Gliederung der Fassade Baukörperabschnitte um bis zu 1 m hinter die Baulinie zurücktreten. Die Summe der Rücksprünge darf 50 % der Gesamtlänge des Baukörpers nicht überschreiten.
 - Im Bereich der Baugrenzen bzw. Baulinien von A - A' - A' - B' - B - B' dürfen Baukörper bis max. 1,5 m zurücktreten.
 - Werden Tiefgaragen nicht unter Gebäuden angeordnet, so sind diese bis 1000 m² zulässig.

- Baufelder 11**
 - 1.1/ 12.1/ 13.1/ 15.1
 - Die Baufelder 11.1/ 12.1/ 13.1/ 15.1 werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sind nur in Baukörpern -entlang der Brandenburgischen Straße an der Baulinie C -D im EG- Bereich, sowie -im Baufeld 13.1, an der Baulinie bzw. Baugrenze A - C im EG- Bereich und -im Baufeld 15.1, an der Baulinie bzw. Baugrenze A -D im EG- Bereich zulässig.
 - In Baukörpern an der Baulinie C -D sind im 1. OG -3.OG Wohnnutzungen sowie Nutzungen im Sinne des § 4 (3) Nr. 1 und 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Büronutzung) zulässig.
 - Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Ebenereige Garageschosse unter Wohngebäuden werden auf die GFZ nicht angerechnet.
 - Zulässige Höhen:
 - Im Baufeld 15.1 an der Brandenburgischen Straße darf die OKFFEG 1,60 m über maßgeblicher Höhe nicht überschreiten, maximale Firsthöhe: 12,50 m, maximale Traufhöhe straßenseitig: 10,00 m und hofseitig: 7,70 m.
 - Maßgebliche Höhen:
 - Die Traufhöhe der Gebäudeteile an der Baulinie 11.1, 12.1 und 13.1 an der Baulinie bzw. Baugrenze A - B darf max. 9,70 m, die Traufhöhe der Gebäudeteile an der Baulinie C -D darf max. 12,70 m über maßgeblicher Höhe betragen.
 - Maßgebliche Höhen:
 - Baufeld 11.1 und 12.1 – 62,25 m über NN (Kreuzungspunkt Brandenburgische Straße – Stienitzstraße)

- Baufeld 13.1 – 62,85 m über NN (Kreuzungspunkt Brandenburgische Straße – Kalkseestraße)
- Baufeld 15.1 – 59,00 m über NN (Kreuzungspunkt Brandenburgische Straße – Marderstraße)
- An der Baulinie bzw. Baugrenze A - B sind übertretende Balkone mit einer Tiefe <1,8 m zulässig. Im Bereich der Eckausbildung an der Baulinie bzw. Baugrenzen A -A' (= 12m) u. B - B' (= 12 m) sind keine hervortretenden Balkone zulässig.
- Im Bereich der Baulinien bzw. Baugrenzen von A - A - A' - , B - B - B' dürfen Baukörper bis max. 1,5 m zurücktreten.
- Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB dürfen bei den Baulinien A - B im Baufeld 13.1 sowie bei den Baulinien C -D in den Baufeldern 11.1, 12.1, 13.1 und 15.1 aus Gründen der gestalterischen Gliederung der Fassade Baukörperabschnitte um bis zu 1 m hinter die Baulinie zurücktreten. Die Summe der Rücksprünge darf 50 % der Gesamtlänge des Baukörpers nicht überschreiten.
- An der Baulinie sind hervortretende Balkone mit einer Tiefe <1,8 m zulässig.
- An der Baulinie sind hervortretende Balkone mit einer Tiefe <1,8 m zulässig.
- Im Bereich der Eckausbildung an der Baulinie bzw. Baugrenze A -A' (=12 m) und D - D' (=12 m) sind keine hervortretenden Bauteile zulässig.
- Im Bereich der Baulinie C -D ist geschlossene Bauweise festgesetzt.
- An der Baulinie sind hervortretende Balkone mit einer Tiefe <1,8 m zulässig.
- Das oberste Geschoss der Baukörper an der Baulinie C - D sollen um 2 m zurücktreten.
- Werden Tiefgaragen nicht unter Gebäuden angeordnet, so sind diese bis 1000 m² zulässig.

- Baufelder 14**
 - 1.1/ 26.1
 - Die Baufelder werden als Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

- Baufeld 18**
 - 1.1 Das Baufeld 18.1 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr.4 u. 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Innerhalb der bebaubaren Flächen sind Baukörper in offener Bauweise zu errichten.
 - Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

- Baufeld 18.2**
 - 1.1 Das Baufeld 18.2 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr.4 u. 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

- Baufeld 18.1**
 - 1.1 Das Baufeld 19.1 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr.4 u. 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Teilbaufeld A:
 - Innerhalb der überbaubaren Fläche sind Baukörper in offener Bauweise zu errichten.
 - Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.
 - Teilbaufeld B:
 - An den Baulinien sind hervortretende Balkone mit einer Tiefe <1,8 m zulässig.

- Baufeld 20**
 - 1.1 Das Baufeld 20.1 wird als Mischgebiet (Ml) festgesetzt.
 - Unzulässig sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.

- Baufeld 21**
 - 1.1 Das Baufeld 21.1 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
 - Auf der Baulinie A - B sind 3 Vollgeschosse bis zu einer Bauteile von max. 12 m zulässig. Im übrigen Teil des Baufeldes sind 2 Vollgeschosse zulässig.
 - Übertretende Balkone sind an der Baulinie A - B unzulässig.

- Baufeld 22**
 - 1.1 Das Baufeld wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO festgesetzt.
 - Vorrang ist eine Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaft zulässig.
 - In dem Baufeld sind Nutzungen nach §4 (3) 4. (Gartenbaubetriebe) und 5. (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.
 - Zulässige Traufhöhe:
 - Die Traufhöhe der Gebäude darf max. 7,50 m über der Höhe 62,15 m über NN betragen.

- Baufeld 23**
 - 1.1 Das Baufeld 23.1 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 und (3) Nr. 1 bis 3 BauNVO sind nur im EG- Bereich im Baukörper entlang der Baulinie A - B zulässig.
 - Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr.4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Im Bereich der Baulinien A – A – B – B – B' ist geschlossene Bauweise festgesetzt.
 - Die Zahl der Rücksprünge beträgt 4 als Höchstmaß. Das 4. Geschoss soll 2 m von der Baulinie zurücktreten.
 - Im übrigen Baufenster sind 2 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.
 - Am Baulinienabschnitt B' - C sind übertretende Balkone mit einer Tiefe < 1,8 m zulässig.
 - Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB dürfen bei der Baulinie A - B aus Gründen der gestalterischen Gliederung der Fassade Baukörperabschnitte um bis zu 1 m hinter die Baulinie zurücktreten. Die Summe der Rücksprünge darf 50 % der Gesamtlänge des Baukörpers nicht überschreiten.
 - Von der Brandenburgischen Straße aus ist in der Baulinie A - B in einer maximalen Breite von 5,5 m eine Tiefgaragenzufahrt zulässig.

- Baufelder 24**
 - 1.1/ 25.1/ 27.1/ 28.1
 - Die Baufelder 24.1/ 25.1/ 27.1/ 28.1 werden als allgemeines Wohngebiete (WA) festgesetzt.
 - Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 u. 3 und § 4 (3) Nr. 1 - 3 BauNVO sind nur im EG- Bereich im Baukörper entlang der Baulinie A - B zulässig.
 - Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr.4 u. 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Maßgebliche Höhen:
 - Baufelder 24.1 und 25.1 – 62,85 m über NN (Kreuzungspunkt Brandenburgische Straße – Kalkseestraße)
 - Baufeld 27.1 – 59,00 m über NN (Kreuzungspunkt Brandenburgische Straße – Marderstraße)
 - Baufeld 28.1 – 57,05 m über NN (Kreuzungspunkt Brandenburgische Straße – Wildwechsel)
 - An den Baulinien bzw. Baugrenzen A – H und B - C - sind Balkone mit einer Überbetung der Baulinien bis zu einer Tiefe <1,8 m zulässig.
 - Die Baugrenze G -F -E -D darf von Balkonen, Loggien und Erken bis zu einer Tiefe von 1,8 m überschritten werden.
 - Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB dürfen bei der Baulinie bzw. Baugrenze H - A - B - C aus Gründen der gestalterischen Gliederung der Fassade Baukörperabschnitte um bis zu 1 m hinter die Baulinie zurücktreten.
 - Die Summe der Rücksprünge darf 50 % der Gesamtlänge des Baukörpers nicht überschreiten.
 - Im Bereich der Baulinie A – B ist geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 3 als Mindestmaß und 4 als Höchstmaß. Das vierte Geschoss soll 2 m hinter die Baulinie zurücktreten.
 - Im Bereich der Baulinien bzw. Baugrenzen A – H und B – C ist geschlossene Bauweise festgesetzt.
 - Im Baufeld ist ein Geh- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 5,5 m festgesetzt. Es verbindet die Brandenburgische Straße mit dem jeweiligen Wendehammer der südlich des Baufelds gelegenen Stichstraße.
 - In dem Baufeld 28.1 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der hofseitigen Baugrenze um 8,00 m zum Zweck der Errichtung von Fahrrad- und Motorradcarports zulässig

- Baufelder 24.2/ 24.3/ 25.2/ 25.3/ 27.2/ 27.3/ 28.2/ 28.3**
 - Die Baufelder 24.2/ 24.3/ 25.2/ 25.3/ 27.2/ 27.3/ 28.2/ 28.3 werden als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.
 - Innerhalb der Baufelder 24.2/ 24.3/ 27.2/ 27.3/ 28.2/ 28.3 ist die Errichtung von Reihenhäuser zulässig.
 - In den Baufeldern 25.2 und 25.3 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze bzw. Baulinie um 1,50 m zur Kalkseestraße und zum Erpweg zum Zweck der Errichtung von Carports zulässig
 - In den Baufeldern 27.2 und 27.3 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze bzw. Baulinie um 2,00 m zu den Straßen Wildwechsel, Marderstraße und um 2,50 m zur Straße Dachsbaum zum Zweck der Errichtung von Carports zulässig.
 - In den Baufeldern 28.2 und 28.3 sind ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenz bzw. Baulinie um 1,00 m zu den Straßen Wildwechsel und Fuchsbaum zum Zweck der Errichtung von Carports zulässig

- Baufelder Gemeinschaftsfläche**
 - Die Baufelder werden als Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.
 - Zulässig sind 2 Vollgeschosse.

- Baufelder 23.4/ 25.4/ 27.4**
 - Die Baufelder 23.4, 25.4 und 27.4 werden als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.
 - Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB darf bei gerundeten Baulinien innenliegend in geraden Segmenten angebaut werden.
 - Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB dürfen die seitlichen Baugrenzen insoweit überschritten werden, wie es eine rechtwinklge Bebauung erfordert und ein Mindestabstand zum Straßen- bzw. Wegeraum von 3m erhalten bleibt.
 - Zulässig sind Reihenhäuser und Doppelhäuser.
 - In den Baufeldern 23.4 und 27.4 sind Geh- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 6,5 m festgesetzt.
 - Im Baufeld 27.4 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze um 1,50 m zur Straße llisbau zum Zweck der Errichtung von Carports zulässig
 - Im Baufeld 25.4 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze um 1,50 m zum Erpweg zum Zweck der Errichtung von Carports zulässig
 - Im Baufeld 27.4 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze um 2,00 m zur Marderstraße zum Zweck der Errichtung von Carports zulässig

- Baufeld 29**
 - 1.1 Das Baufeld 29.1 wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
 - Im Bereich der Baulinien K – A – B ist geschlossene Bauweise festgesetzt.
 - Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 3 als Höchstmaß. Das 3. Geschoss soll 2 m hinter die Baulinie zurücktreten.
 - Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB dürfen bei der Baulinie K – A - B aus Gründen der gestalterischen Gliederung der Fassade Baukörperabschnitte um bis zu 1 m hinter die Baulinie zurücktreten. Die Summe der Rücksprünge darf 50 % der Gesamtlänge des Baukörpers nicht überschreiten.

- Baufeld 29.2**
 - 1.1 Das Baufeld 29.2 wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
 - Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB darf bei gerundeten Baulinien innenliegend in geraden Segmenten angebaut werden.
 - Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB dürfen die seitlichen Baugrenzen insoweit überschritten werden, wie es eine rechtwinklge Bepauung erfordert und ein Mindestabstand zum Straßen- bzw. Wegeraum von 3 m erhalten bleibt.
 - Es ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze um 2,00 m zur Rosenheimer Straße zum Zweck der Errichtung von Carports zulässig

- Baufeld 30**
 - 1.1 Das Baufeld 30.1 wird als Mischgebiet (Ml) festgesetzt.
 - Das Dachgeschoss darf 2,00 m von der Baulinie zurücktreten.
 - Innerhalb der überbaubaren Fläche A -B -C -D -D' -A' beträgt die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 3. Innerhalb der Baugrenzen D - A - A' ist eine Überbauung mit einem Vollgeschoss zulässig.
 - Auf der Baulinie B - C muss in offener Bauweise gebaut werden.
 - Auf der Baulinie B - C sind Baukörper bis zu einer Gebäuteile von 40 m zulässig.
 - An der Baulinie A - A' sowie an der Baulinie A' - B ist das Hervortreten von Balkonen und Erken bis zu einer Tiefe von max. 1,8 m zulässig.
 - An der Baugrenze A -D -D' -C und an der Baulinie B - C ist das Hervortreten von Balkonen und Erken über die Baulinie und Baugrenze unzulässig.
 - Tiefgaragen sind unter den Gebäuden anzurorden.

- Baufeld 31**
 - 1.1 Das Baufeld 31.1 wird als Mischgebiet festgesetzt.
 - Zulässige Traufhöhe:
 - Die Traufhöhe der Gebäudeteile an der Baulinie E - F darf max. 11,20 m, die Traufhöhe der Gebäudeteile an der Baulinie G - H darf max. 11,70 m über 61,70 m über NN (Kreuzungspunkt Hauptstraße – Nussbaumweg) betragen.
 - Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhe der Gebäudeteile an der Baulinie G - H können für Treppenhäuser bis zu einer Traufhöhe von 16 m zugelassen werden.
 - Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 4 als Höchstmaß. Das 4. Geschoss soll 2 m hinter die Baulinie zurücktreten.
 - Wird auf die Baugrenze A – B gebaut muss das in geschlossener Bauweise erfolgen.
 - Im Bereich der Baulinien C – D, E – F und G – H ist geschlossene Bauweise festgesetzt.
 - Die Baugrenze A - H darf oberhalb des Erdgeschosses, aber mit mindestens 4 m lichtem Abstand bis zur Geländeoberfläche, mit bis zu 5 m vortretenden Bauteilen überschritten werden.

- Vom Schwerpunkt des runden Pfurts aus ist ein Radius von 75 m von der Bebauung freizuhalten.
- Am nördlichen Rand des Baufeldes 31.1 sind auf einem 20 m breitem Streifen parallel zum Grünzug oberirdische Stellplätze unzulässig. § 9 (1) 9 BauGB

- Im Baufeld wird ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der BWB und der BEWAG festgesetzt. Es verläuft im direkten Anschluss zum öffentlichen Straßenraum in einer Breite von 13,50 m parallel zur Hoppegartener Straße.

- Baufeld 34**
 - 1.1 Das Baufeld 34.1 wird als Mischgebiet (Ml) festgesetzt.
 - Zulässige Traufhöhe:
 - Die Traufhöhe der Gebäudeteile an der Baulinie A - B darf max. 9,20 m, die Traufhöhe der Gebäudeteile an der Baulinie C - D darf max. 11,20 m über 62,35 m über NN (Kreuzungspunkt Hauptstraße – Lindenstraße) betragen.
 - An der Baulinie C - D muss das 4. Geschoss mindestens 2 m hinter die Baulinie zurücktreten.
 - Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB darf bei gerundeten Baulinien innenliegend in geraden Segmenten angebaut werden.
 - Innerhalb der überbaubaren Fläche A - A' - B' - B ist in einer Gebäuteile bis zu 12 m ein Baukörper mit zwingend 3 Geschossen zu errichten. Das 3. Geschoss soll 2 m hinter die Baulinie A – B zurücktreten.
 - Innerhalb der Grenzen von D - A - B - C ist eine Bebauung in offener Bauweise bis zu 4 Geschossen als Höchstmaß zulässig. Das 4. Geschoss soll 2 m hinter die Baulinie C – D zurücktreten.
-
- Im Baufeld wird ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der E.DIS festgesetzt. Es verläuft im direkten Anschluss zum öffentlichen Straßenraum in einer Breite von 1 m zur Ulmenstraße.

- Baufeld 35**
 - 1.1 Das Baufeld 35.1 wird als Mischgebiet (Ml) festgesetzt.
 - Zulässige Traufhöhe:
 - Die Traufhöhe der Gebäudeteile an der Baulinie A - B darf max. 9,20 m, die Traufhöhe der Gebäudeteile an der Baulinie C - D darf max. 11,20 m über 62,85 m über NN (Kreuzungspunkt Hauptstraße – Auf der Höhe) betragen.
 - Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB darf bei gerundeten Baulinien innenliegend in geraden Segmenten angebaut werden.
 - An der Baulinie C - D muss das 4. Geschoss mindestens 2 m hinter die Baulinie zurücktreten.
 - Innerhalb der überbaubaren Fläche A – B - B' - B' ist in einer Gebäuteile bis zu 12 m ein Baukörper mit zwingend 3 Geschossen zu errichten. Das 3. Geschoss soll 2 m hinter die Baulinie A – B zurücktreten.

- Baufeld 35.2**
 - 1.1 Das Baufeld wird als Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt.
 - Die Errichtung von Anlagen der Luft- und Entsorgung und zugehörigen Gebäude ist allgemein zulässig.
 - Werden an der Baulinie C - D mehr als 2 Geschosse errichtet, muss das oberste Geschoss 2 m von der Baulinie zurücktreten.
 - Zulässige Traufhöhe:
 - Die Traufhöhe der Gebäudeteile an der Baugrenze A - B darf max. 9,20 m, die Traufhöhe der Gebäudeteile an der Baulinie C -D darf max. 11,70 m über 62,85 m über NN (Kreuzungspunkt Hauptstraße – Auf der Höhe) betragen.

- Baufeld 36**
 - 1.1 Das Baufeld 36.1 wird als Mischgebiet (Ml) festgesetzt.
 - Im EG- Bereich entlang der Baulinie A - B sind ausschließlich Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 3 bis 5 BauNVO zulässig.
 - Geschäfts- und Bürobäude (§ 6 (2) Nr. 2 BauNVO) sind entlang der Baulinie A - B zulässig.
 - Die Wohnnutzung ist innerhalb der gesamten überbaubaren Fläche mit Ausnahme des EG- Bereichs entlang der Baulinie A - B zulässig (§ 6 (2) Nr. 1 BauNVO).
 - Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse an der Baulinie A – B beträgt zwingend 4. Das 4. Geschoss soll 2 m hinter die Baulinie zurücktreten.
 - Im Bereich der Baulinien A – B und A – D ist geschlossene Bauweise festgesetzt. Der Baukörper entlang der Baulinie A - D muss an den Baulinien A - B anschließen.
 - Von der Hauptstraße aus ist eine Tiefgaragen - Zufahrt zulässig.
 - Zulässige Traufhöhe:
 - Die Traufhöhe der Gebäudeteile an der Baulinie A - B darf max. 11,70 m über 61,70 m über NN (Kreuzungspunkt Hauptstraße – Nussbaumweg) betragen.

- Wasserversorgung
- Im Baufeld wird ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der BWB und der BEWAG festgesetzt. Es verläuft im direkten Anschluss zum öffentlichen Straßenraum in einer Breite von 13,50 m parallel zur Hoppegartener Straße.
- Auf der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche für die Wasserversorgung zwischen der Hoppegartener Straße und dem Baufeld dürfen ebenerdig Stellplätze errichtet werden.

- Baufelder 38**
 - 1.1/ 39.1/ 40.1 werden als Mischgebiete (Ml) festgesetzt.
 - EG- Bereich entlang der Baulinie A - B sind ausschließlich Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 3 bis 5 BauNVO zulässig.
 - Die Wohnnutzung ist innerhalb der gesamten überbaubaren Fläche mit Ausnahme des EG- Bereichs entlang der Baulinien A - B zulässig (§ 6 (2) Nr. 1 BauNVO).
 - Unzulässig sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.
 - Im Bereich der Baulinie A - B ist geschlossene Bauweise festgesetzt.
 - Die Zahl der Vollgeschosse beträgt zwingend 4. Das 4. Geschoss soll 2 m hinter die Baulinie zurücktreten.
 - An den Baugrenzen sind im Bereich von A' - D und B" - C übertretende Balkone mit einer Tiefe <1,8 m zulässig.
 - Entlang der Baulinie C – D ist die Errichtung von 3 Geschossen als Höchstmaß festgesetzt. Werden 3 Geschosse errichtet, muss das 3. Geschoss 2 m hinter die Baulinie zurücktreten.
 - Im Baufeld 39.1 wird ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der E.DIS festgesetzt. Es verläuft im direkten Anschluss zum öffentlichen Straßenraum in einer Breite von 1 m zur Ulmenstraße.
 - Zulässige Traufhöhe:
 - Die Traufhöhe der Gebäudeteile an der Baulinie A - B darf max. 12,20 m über 61,70 m über maßgebliche Höhe betragen.
 - Maßgebliche Höhen:
 - Baufeld 38.1 – 61,95 m über NN (Kreuzungspunkt Hauptstraße – Ulmenstraße)
 - Baufeld 39.1 – 62,35 m über NN (Kreuzungspunkt Hauptstraße – Lindenstraße)
 - Baufeld 40.1 – 62,85 m über NN (Kreuzungspunkt Hauptstraße – Auf der Höhe)

- Baufeld 41**
 - 1.1 Das Baufeld 41.1 wird als Mischgebiet (Ml) festgesetzt.
 - Im EG- Bereich entlang der Baulinien