

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Art der baulichen Nutzung:

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Wohngebäude,
  - Nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4 BauNVO)
2. Im Mischgebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige Gewerbebetrieb,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1, 6 BauNVO)

## Bauweise:

3. Abweichende Bauweise: Die Länge der Einzelhäuser im WA darf höchstens 20 Meter betragen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

## Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

4. Auf den straßenabgewandten Flächen hinter den Baugrenzen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig.  
(§ 9 Abs. 10 BauGB)

## Grünordnerische Festsetzungen:

5. Eine Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB)
6. Auf folgenden Flächen ist eine dichte Baum-Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten:
  - Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Fläche ①)
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Grenze zur Gemeinbedarfsfläche (Fläche ②)
  - Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Fläche ③).Diese Flächen sind derart mit einheimischen, standortgerechten Gehölzarten der Pflanzliste zu ergänzen bzw. anzulegen, dass folgende Kriterien erfüllt werden:
  - Baumabstand 8 bis 10 Meter;
  - Strauchabstand 1 bis 1,5 Meter (Strauch zu Strauch) und 4 Meter (Strauch zu Baum).Im Wurzelbereich bestehender Bäume (entspricht etwa Kronendurchmesser) sind Versiegelungen unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)
7. Bei natürlichem Abgang von Bäumen, die innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen stehen, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz vorzunehmen. Der Ersatz erfolgt mit einheimischen Laubbaumarten der Pflanzliste, mindestens mit der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 cm.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
8. Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Es sind standortgerechte Baumarten der Pflanzliste mit der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 cm zu verwenden. Die auf den Flächen ①, ② und ③ gemäß textlicher Festsetzung Nr.6 zu pflanzenden Bäume sind dabei nicht anrechenbar.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
9. Auf der privaten Straßenverkehrsfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind 2 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Es sind standortgerechte Baumarten der Pflanzliste mit der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 cm zu verwenden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
10. Auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Flurstück 426 der Flur 5 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten) sind auf der südlichen Straßenseite insgesamt 6 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Es sind standortgerechte Baumarten der Pflanzliste mit der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 cm zu verwenden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## Immissionsschutz:

11. Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Fläche ③) ist ein ca. 1,0 m hoher und 3 m breiter Erdwall anzulegen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## HINWEISE

### Artenschutz

Im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung ist vor dem Baubeginn ein nochmaliges, kurzfristiges Absuchen und Überprüfen der potenziell besonders in Frage kommenden Bereiche auf Fledermausquartiere und auf etwaige Beeinträchtigungen der europäischen Vogelarten durchzuführen.

## PFLANZLISTE

### Bäume

Deutscher Name	Lateinischer Name
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Feldahorn	(Acer campestre)
Bastard-Eiche	(Quercus robur x petraea)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Flatter-Ulme	(Ulmus laevis)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Sand-Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Kiefer	(Pinus sylvestris)
Wacholder	(Juniperus communis)
Eibe	(Taxus baccata)
Zierapfel	(Malus Hybriden)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Eisbeere	(Sorbus torminalis)
Obstbäume (Hochstamm)	

### Sträucher

Deutscher Name	Lateinischer Name
Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Berberitze	(Berberis hunbergii)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus spec.)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Weißer Hartriegel	(Cornus alba)
Kornellkirsche	(Cornus mas)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hundsrose	(Rosa canina)
Wildrose	(Rosa multiflora)
Heckenrose	(Rosa corymbifera)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Blutjohannisbeere	(Ribes sanguineum)