

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nichtzulässig sind gem § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

WA1

Grundflächenzahl - GRZ 0,4 (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl - GFZ 0,7 (§ 20 BauNVO)

WA2 und WA3

Grundflächenzahl - GRZ 0,3 (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl - GFZ 0,5 (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bebauung o

4. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform

Zulässig sind Dachneigungen von 10 bis 45 °.

Abweichungen sind bei verbindenden Bauteilen und bei Anbauten bis zu 20 m² zulässig.

2. Stellplätze

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Garagen und Carports entweder mit Rank- und Pflanzgerüsten oder mit einem begrünten Dach zu versehen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzungen des Grünordnungsplanes (relevanter Auszug, übernommen aus rechtskräftigem Bebauungsplan „Obere Bergstraße“)

1. Regenwasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In Übereinstimmung mit der Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten vom 11.02.2014 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser zu versickern.

2. Pflanzflächen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind mit Gehölzen aus der Liste 1 zu bepflanzen.

3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verb. mit Nr. 25a BauGB)

Je Stellplatz ist ein Laubbaum oder zwei Obstbäume in die Flächen für Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) zu pflanzen.

4. Pflanzenverwendung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei Pflanzungen jeder Art sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß den Listen 1 und 2 auszuwählen. Zusätzlich zugelassen sind in Gärten alle Obstgehölze.

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes ersetzen die hier getroffenen Festsetzungen die Festsetzungen des am 25.02.1997 in Kraft getretenen B-Planes "Obere Bergstraße" vollständig.

Pflanzlisten 1 und 2

Liste 1: Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation
(einheimische Gehölze im engeren Sinne)

Art	Ordnung (entspr. Wuchshöhe)
Acer platanoides	Spitzahorn I
Acer pseudoplatanus	Bergahorn I
Fraxinus excelsior	Esche I
Quercus robur	Stieleiche I
Tilia cordata	Winterlinde I
Tilia platyphyllos	Sommerlinde I
Ulmus minor	Feldulme I
Betula pendula	Birke II
Prunus padus	Vogelkirsche II
Sorbus aucuparia	Eberesche II
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn III
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn III
Prunus domestica	Pflaume III
Prunus spinosa	Schlehe III
Rosa canina	Hundsrose III
Rosa rubiginosa	Weinrose III
Rubus caesius	Kratzbeere III
Rubusidaeus	Himbeere III
Rubus fruticosus	Bornbeere III
Sambucus nigra	Schw. Holunder III

Liste 2: (einheimische Gehölze im weiteren Sinne)

Art	Ordnung (entspr. Wuchshöhe)
Crupinus betulus	Hainbuche I
Fagus sylvatica	Rotbuche I
Pinus sylvestris	Waldkiefer I
Salix fragilis	Bruchweide I
Salix alba	Silberweide I
Salix rubens	Hohe Weide I
Acer campestre	Feldahorn II
Cornus sanguinea	Hartriegel III
Corylus avellana	Hasel III
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen III
Juniperus communis	Wacholder III
Ligustrum vulgare	Liguster III
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche III
Rhamnus frangula	Faulbaum III
Rosa spec.	Wildrosen III
Salix cinerea	Grauweide III
Salbe purpurea	Purpurweide III
Sarothamnus scoparius	Besenginster III
Viburnum oppulus	Gemeiner Schneeball III
Calluna vulgaris	Heidekraut IV
Genista tinctoria	Färberginster IV
Hedera helix	Efeu IV
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere IV
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere IV

In Gärten sind außerdem alle Obstgehölze zulässig.