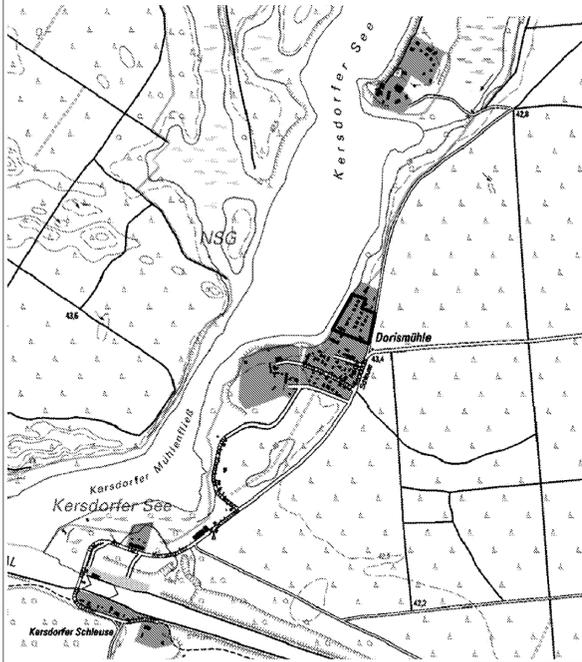


Übersicht Karte 1 : 10.000



Teil B - Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Das Sondergebiet dient als Wochenendhausgebiet. Im Wochenendhausgebiet sind nur Wochenendhäuser zulässig.
- Im Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Fläche für Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

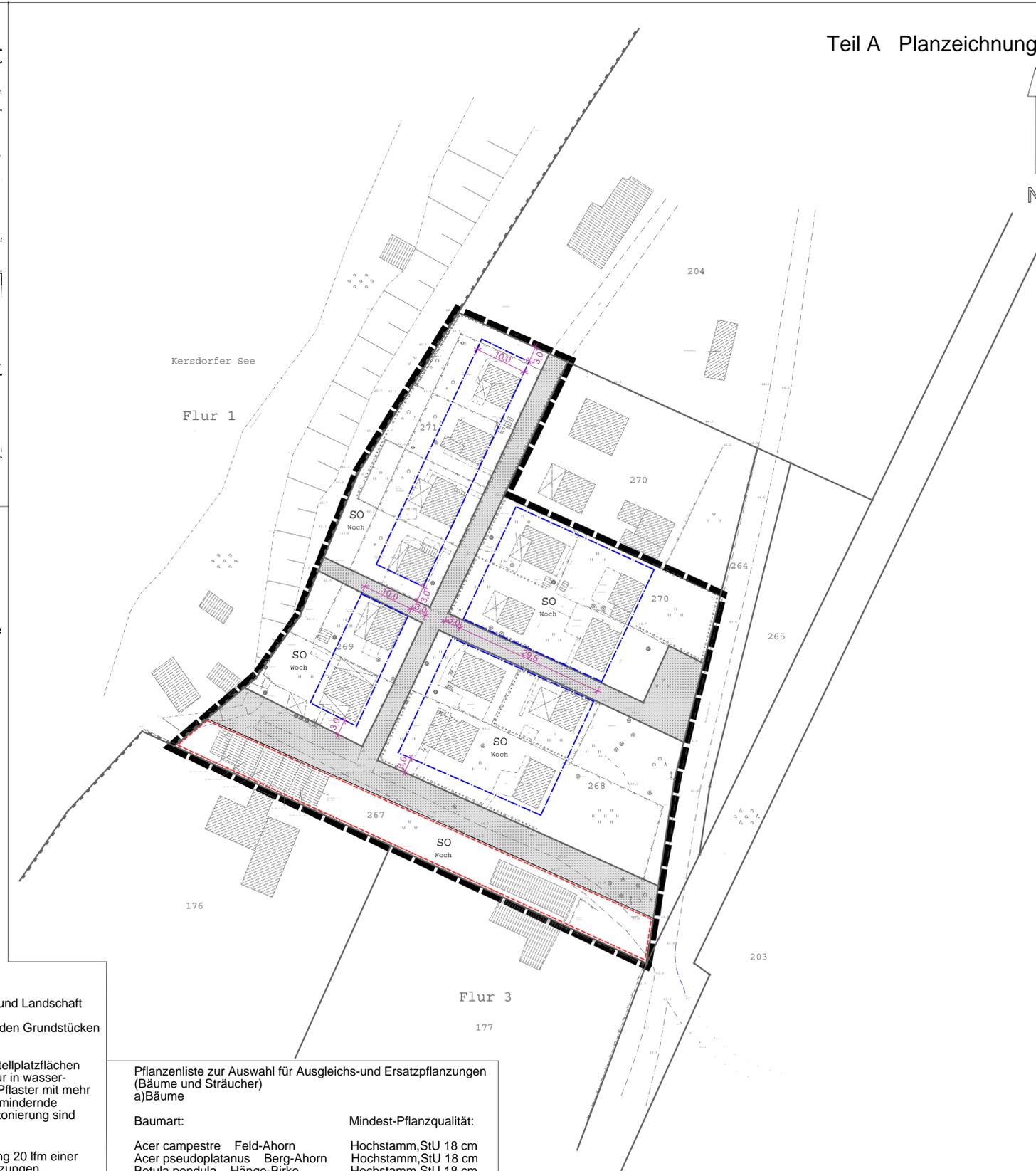
- Die Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet Wochenendhausgebiet beträgt die GRZ = 0,2. Im Sondergebiet Wochenendhausgebiet ist die Grundfläche eines Wochenendhauses auf höchstens 60 qm begrenzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 23 qm unberücksichtigt. Im Sondergebiet Wochenendhausgebiet ist für Wochenendhäuser ein Vollgeschoss zulässig.

Bauweise

- An den Baugrenzen und innerhalb der Baugrenzen darf durch Bestandsgebäude die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 der Brandenburgischen Bauordnung unterschritten werden. (Abweichende Bauweise, § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Für Neubauten wird die offene Bauweise festgesetzt. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Eine einseitige Grenzbebauung an einer seitlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück ist zulässig (Errichtung einer Doppelhaushälfte).

Planungsrechtliche Regelungen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

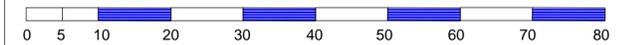
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.
- Die Rasenvegetation der privaten Verkehrsflächen einschließlich der Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist zu erhalten. Notwendige Teilbefestigungen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- Auf den Baugrundstücken sind pro angefangene 10 qm Neuversiegelung 20 lfm einer mindestens 3-reihigen Heckenpflanzung oder 20 qm flächige Gehölzpflanzungen anzulegen und zu erhalten. Bei Grundstücken, die kleiner als 250 qm sind, kann alternativ ein hochstämmiger Laubbaum pro angefangene 50 qm Neuversiegelung im Stellplatzbereich zwischen den Garagen gepflanzt werden. Die im Stellplatzbereich zu pflanzenden Bäume sind mit Anfahrschutz gegen Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen und auf ausreichend großen Baumscheiben zu erhalten. Bei den Baum- und Strauchpflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzliste zu verwenden.
- (1) Im Plangebiet ist der Bestand folgender Laub- und Nadelbäume mit Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern) zu erhalten: Birke, Buche, Eiche, Linde, Robinie, Fichte, Kiefer, Lärche, Tanne
(2) Nicht vermeidbare Baumfällungen sind durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Dies gilt nicht für Bäume, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits abgestorben oder stark geschädigt waren. Der Ersatz ermittelt sich nach dem Stammumfang des Baumes zum Zeitpunkt der vorgesehenen Fällung. Beträgt der Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, weniger als 1 Meter, ist als Ersatz ein Baum zu pflanzen. Ab einem Stammumfang von 1 Meter ist je angefangene 60 cm Stammumfang eine weitere Ersatzpflanzung erforderlich. Bei einem Stammumfang ab 200 Zentimeter wird die ermittelte Ersatzpflanzung um 1 Baum erhöht. Als Ersatzpflanzungen sind gebiets- und standortheimische Baumarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzliste zu verwenden. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



Teil A Planzeichnung

Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Dorismühle"

Maßstab 1 : 500



Zeichenerklärung - Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sondergebiet Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14), in Kraft getreten am 01. Juli 2016

Plangrundlage:
Horst Möhring Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hauptstraße 7 D-15234 Frankfurt (Oder)
Tel: 0049-335-41 40 80
Fax: 0049-335-41 40 888
geo@vermessung-moehring.de

Vorentwurf Stand August 2018
Entwurf Stand Juli 2019
Redaktionelle Änderung

Städtebauliche Planung und Bauleitplanung:
Dipl.-Ing. Martin Hoffmann Stadt- + Regionalplanung
Freiherr-vom-Stein-Straße 26
13467 Berlin
Telefon + Telefax (030) 404 14 96

Pflanzenliste zur Auswahl für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen (Bäume und Sträucher)

a) Bäume

Baumart:	Mindest-Pflanzqualität:
Acer campestre Feld-Ahorn	Hochstamm, StU 18 cm
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn	Hochstamm, StU 18 cm
Betula pendula Hänge-Birke	Hochstamm, StU 18 cm
Carpinus betulus Hainbuche	Hochstamm, StU 18 cm
Crataegus laevigata Weißdorn, Rotdorn	Hochstamm, StU 16 cm
Quercus petraea Trauben-Eiche	Hochstamm, StU 18 cm
Quercus robur Stiel-Eiche	Hochstamm, StU 18 cm
Sorbus aucuparia Eberesche	Hochstamm, StU 14 cm
Taxus baccata Eibe	Hochstamm, StU 14 cm
Tilia cordata Winter-Linde	Hochstamm, StU 18 cm
Ulmus glabra Berg-Ulme	Hochstamm, StU 18 cm
Hochstämmige Obstbäume und Wildobst	Hochstamm, StU 14 cm

b) Sträucher und Heckenpflanzen

Gehölzart:	Mindest-Pflanzqualität:
Acer campestre Feld-Ahorn Heister	100 - 125
verpflanzt oder Heckenpflanzen	
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn	100 - 125
verpflanzte Sträucher	60 - 100
Euonymus europaea Pfaffenhütchen	60 - 100
verpflanzte Sträucher	60 - 100
Prunus spinosa Schlehe	60 - 100
verpflanzte Sträucher	60 - 100
Rhamnus cathartica Kreuzdorn	60 - 100
verpflanzte Sträucher	60 - 100
Rosa canina Hundsröse	60 - 100
verpflanzte Sträucher	60 - 100
Rubus fruticosus Wild-Brombeere	Topfballen
verpflanzte Sträucher	Topfballen
Salix aurita Ohr-Weide	60 - 100
verpflanzte Sträucher	60 - 100
Salix cinerea Grau-Weide	60 - 100
verpflanzte Sträucher	60 - 100
Sambucus nigra Schwarzer Holunder	60 - 100
verpflanzte Sträucher	60 - 100
Viburnum opulus Schneeball	60 - 100
verpflanzte Sträucher	60 - 100

- StU = Stammumfang
- Mindest-Pflanzqualität von Sträuchern und Heckenpflanzen:
Zahlen = Höhenangabe in Zentimetern