

# BP 1a/2006 "Wohnpark Naeve - Seddiner Straße" der Gemeinde Michendorf, OT Stücken

## Zeichenerklärung Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)

WA

### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl – GRZ –  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 BauNVO)

0,2

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 BauNVO)

II

### Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und 23 BauNVO)

o

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und 23 BauNVO)

ED

Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

---

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

■

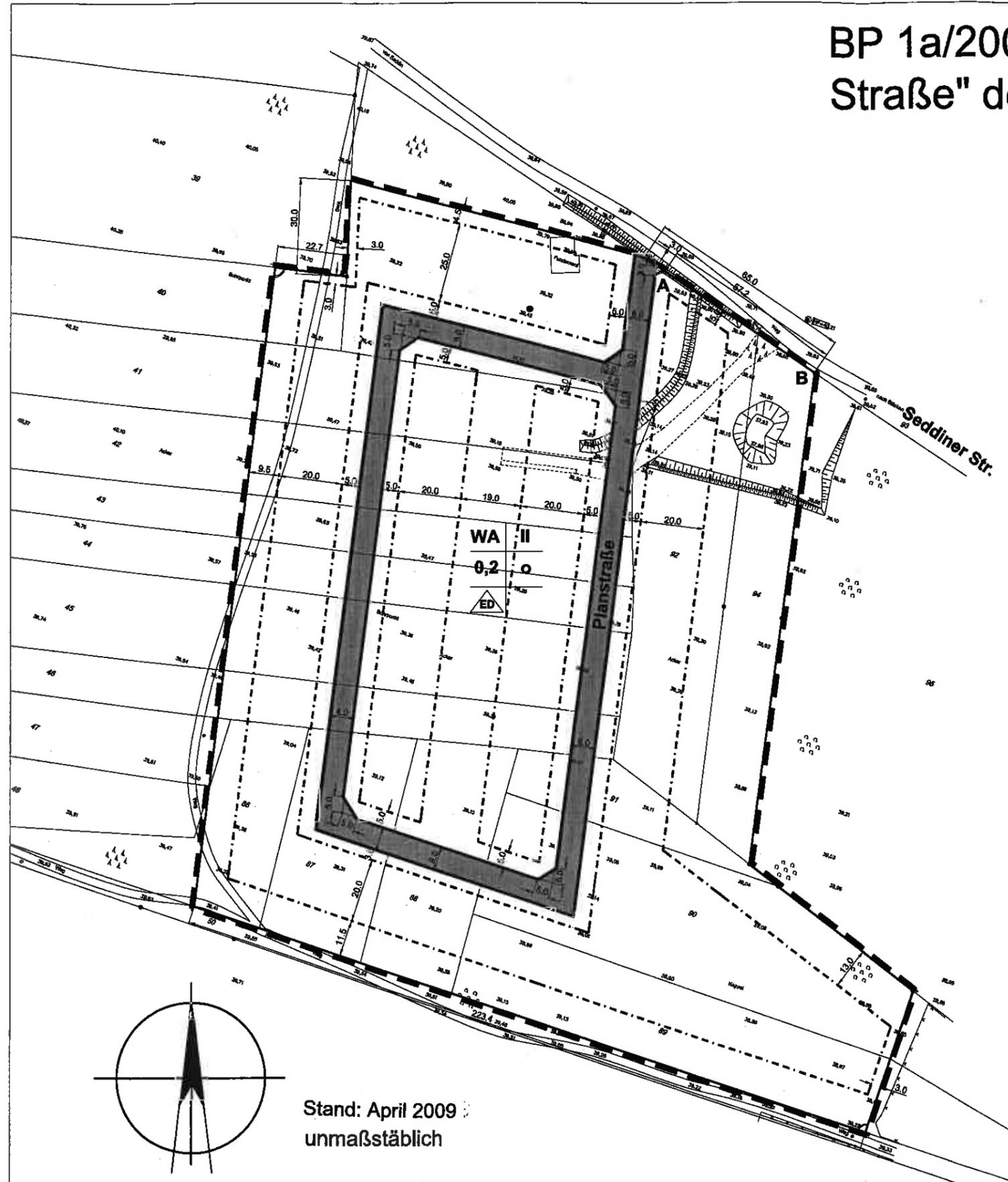
Straßenbegrenzungslinie

—

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

□



Stand: April 2009  
unmaßstäblich

Bearbeitung:

Margret Hollinger  
Büro für Stadtplanung  
Bismarckstr. 102  
10625 Berlin  
Tel.: 030 / 25568225

**Anlage 2: Textliche Festsetzungen****1 Art der baulichen Nutzung**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

**2 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Beträgt im Allgemeinen Wohngebiet die Fläche des Baugrundstückes mehr als 800 m<sup>2</sup>, darf eine Grundfläche (GR) von maximal 160 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
- 2.2 Bauliche Anlagen dürfen eine Traufhöhe von 5,00 m und eine Firsthöhe von 9,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Firsthöhe zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2.3 Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

**3 Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen**

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Befestigungen von Wegen, Zufahrten und offenen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist als Ausgleichsmaßnahme je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum (StU 18 - 20 cm in 1,30 m Höhe) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.3 Zusätzlich zum Pflanzgebot gem. textlicher Festsetzung 3.2 ist im Allgemeinen Wohngebiet als Ausgleichsmaßnahme zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze je begonnene 15,0 m Grundstücksbreite ein Baum (StU 18 - 20 cm in 1,30 m Höhe) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.4 Bei Pflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 3.2 und 3.3 sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 26.08.2004 (ABl. Nr. 43 v. 03.11.2004, S. 825 ff) in Tabelle 1 enthaltenen Liste gebietsheimischer Gehölze Brandenburgs zu verwenden.

**4 Gestalterische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 BbgBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Dächer mit Neigungen von mindestens 30° bis maximal 50° zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für freistehende sowie für an das Hauptgebäude angebaute Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

**5 Sonstige Festsetzungen**

- 5.1 Die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet müssen für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 700 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> aufweisen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 5.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.3 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**6 Aufhebung von Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.