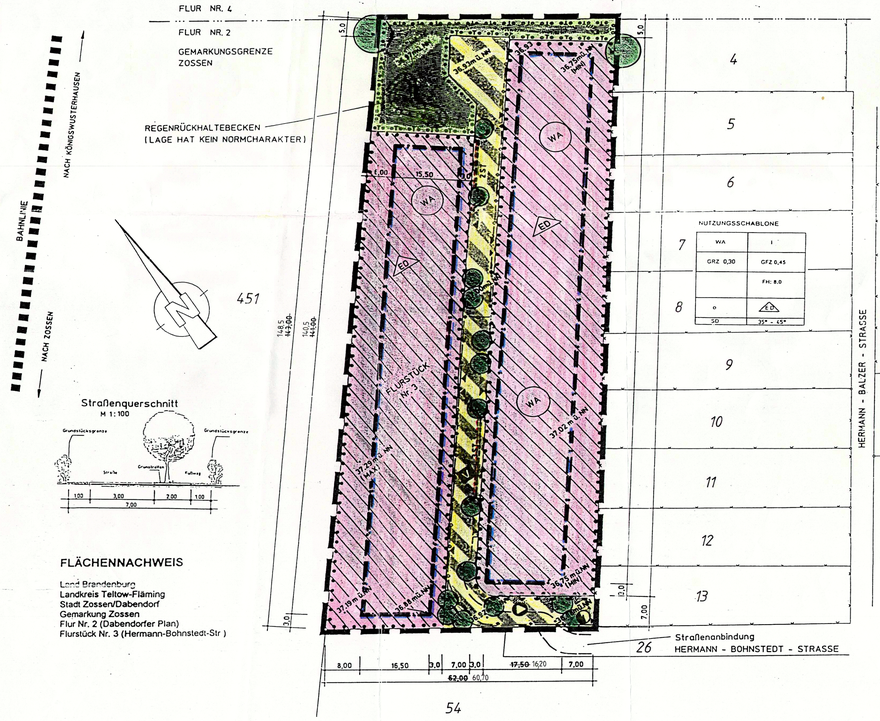
VORHABEN-, ERSCHLIESSUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN H.-BOHNSTEDT-STR. WOHNPARK II ZOSSEN/ DABENDORF

ZOSSEN

Teil A
Planzeichnung mit Erläuterungen

M 1 : 500



Straßenquerschnitt
M 1:100

FLÄCHENNACHWEIS

Land Brandenburg
Landkreis Teltow-Fläming
Stadt Zossen/Dabendorf
Gemarkung Zossen
Flur Nr. 2 (Dabendorfer Plan)
Flurstück Nr. 3 (Hermann-Bohnstedt-Str)

Legende - Planzeichen

(nach der Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GFZ 0,45 — Geschoßflächenzahl

GRZ 0,30 — Grundflächenzahl

I + D — Zahl der Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoß

FH = 8,0m — Firsthöhe über OK Terrain

SD 35° - 45° — Dachneigung der Wohngebäude

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

E D — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§9 Abs 1 Nr. 11 u. Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber verkehrsfremden besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen
(§9 Abs 1 Nr. 12, 14 und Abs.6 BauGB)

Elektrizität (Trafostation)

Abfall

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

—SW—SW— unterirdisch verlegte Leitungen

9. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15)

Grünfläche (privat)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:
(§5 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a)und Abs 6 BauGB)

Anpflanzen Bäume (Die Standorte haben keinen Normcharakter sondern sind in Abhängigkeit zur Lage der Einfahrten auszurichten)

Erhaltung Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-/Grünordnungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4)

6 OK — Hohenlage Gerweg 37,00m Gb. NN

TEIL B
TEXTTEIL

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F.v. 08.12.1986) (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S.3486)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGM-MaßnahmenGl) in der Fassung der Bekanntmachung v. 28.04.1993 (BGBl. I S.622).

Baunutzungsverordnung (BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990) (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) v.22.04.1993 (BGBl. I S.466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) v. 12.03.1987 (BGBl. I S.890) Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Naturschutz und zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes v. 06.08.1993 (BGBl. I S.1456).

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BgbNatSchG) v. 25.06.1992 (GVBl. I S. 209), zuletzt geändert durch 1. Änderungsgesetz v. 15.12.1993 (GVBl. I S.510).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. I S.126).

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Amtsordnung AO) v. 15.10.1993 (GVBl. S.306).

Amtsordnung für das Land Brandenburg (Amtsordnung AO) v. 15.10.1993 (GVBl. I S.450).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974.

Gesetz über Umweltverträglichkeit (UVPG) vom 12.02.1990.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(§ 4 Abs. 2 BauNVO)
Der VE-Plan gestattet nicht die nach BauNVO § 4 Abs. 3 möglichen Ausnahmeerrichtungen im allgemeinen Wohngebiet.
Die Zahl der Wohnungen pro Baugrundstück wird auf die höchstzulässige Zahl von 1 begrenzt.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nebenanlagen gem. BauNVO § 14 Abs. 1 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundflächen zu errichten.

Die als Höchstmaß festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf Wohnvorgärten i.M. 37,00 m ü NN.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Die Zufahrtsstraße ist mit offenen Wegebelägen zu befestigen. Die Wasserdurchlässigkeit mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
Überschüssiges Rücknahmewasser wird in die vor straßenseitigen Grünflächen und in die Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung eingeleitet.
Die Grundstücksentwässerung erfolgt gemäß § 45 Abs. 4 BgbBO. Das Niederschlagswasser ist über ein Rigolen- und Muldensystem, welches mit einem Regenrückhaltebecken in Verbindung steht, zu versickern.

Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Bei zu einem Anschluß an eine zentrale Entwässerungsanlage sind zur Abwasserbeseitigung nur dichte Sammelgruben zulässig.

Einfriedungen

Grundstücksabzäunungen zum Straßenraum dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, müssen ein Durchsichtigkeit von 70% gewährleisten und sind mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken ß. Pflanzenliste abzupflanzen. Massive Mauern oder Pfeiler sind unzulässig.
Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind als Lattenholzzäunen mit einer max. Höhe von 1,5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m und in Verbindung mit Hecken zulässig.
Geschlossene Metall- und Palisadenzäune sind unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Auf der Fläche ist ein muldenförmiges, offenes Regenrückhaltebecken als Feuchtbiotop naturnah auszubilden und zu gestalten und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen. Die Fläche soll möglichst der natürlichen Bodenerosion überlassen bleiben. Gehölzfreie Flächen sollen 2mal jährlich gemäht und das Mähgut abtransportiert werden.
Auf der innseiten Länge der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein 5 m breiter Randbereich mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Die folgenden Festsetzungen betrifft alle Baugrundstücke. Auf diesen Flächen sind folgende Maßnahmen für Bepflanzungen zu beachten:

- Hauptgebäude und mindestens zwei tensetzte Bereiche der Wohngebäude sind auf ca. 6 m² mit Kletterpflanzen in Anlehnung an die Pflanzenliste zu begrünen. Pflanzqualität: mind. 2 x verpflanzt, Höhe 80-100 cm.
- An den Baßlinien und westlichen Seiten der Grundstücke sind 3 m breite freiwachsende Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen mit angestreuten Großgehölzen entsprechend der Pflanzliste anzulegen.
- Auf dem Grundstück ist je 200 m² Freifläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. 1 Laubbaum kann durch 2 Obstbäume gleicher Qualität ersetzt werden.
- Die von der Gerüst-Bepflanzung freibleibenden Flächen sind als Nutzgarten, Rasen, Wiese oder Staudenflächen anzulegen. Auf nicht heimische, standortgerechte Zier- und Nadelgehölze sollte verzichtet werden.

PFLANZENLISTE

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Mandel-Weide
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pubescens	Moor-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

Straßenbäume:

Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
* Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Holunder
* Viburnum opulus	Schneeball
* Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
* Corylus avellana	Haselnuß
* Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
* Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
* Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
* Rosa canina	Hunde-Rose
Rubus fruticosa	Brombeere
Rubus caesius	Kratzbeere
Cytisus scoparius	Besenginster

* = als Heckengehölz geeignet

Kletterpflanzen (Auswahl):

Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Solanum dulcamara	Bittersüßer Nachtschatten
Vitis vinifera	Wilde Weinrebe
Hedera helix	Efeu

Wildstauden (Auswahl):

Anemone nemorosa	Buschwindröschen
Ranunculus ficaria	Scharbockskraut
Corydalis cava	Hohler Lerchensporn
Pulmonaria officinalis	Echtes Lungenkraut
Polygonatum multiflorum	Vielblütige Weißwurz
Galeobdolon luteum	Goldnessel
Stellaria holostea	Waldsternmiere

Anpflanzen Bäume
im Bereich der geplanten verkehrsberuhigten Anlegerstraße sind alle 4 Stellplätze 1 Baum, mindestens jedoch 15 hochstammige Bäume der Pflanzenliste - Straßenbäume - zu pflanzen.

Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 5 m² (i.a 2 x 2,5 m) haben, sind mit Wildsträuchern zu unterpflanzen und zur Straßenseite hin mit niedrigen Absperrgeländern (max. 30 cm hoch) gegen Befahren und Betreten zu schützen.
Der Abstand von Baummitte zum Fahrbahnrand soll mind. 1 m betragen. Die Baumstandorte sind mit der Trasse der Medienlagen in Übereinstimmung zu bringen. Im Bereich der Baumpflanzungen sind bei einem Abstand von < 2,5 m von der Versorgungsleitung Schutzrohre vorzusehen.

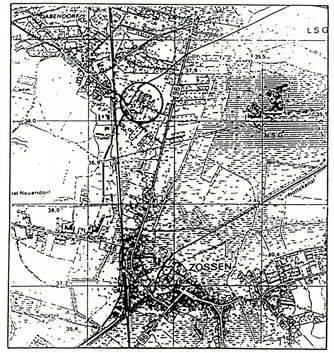
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Je 6 Wohnungen ist ein Stellplatz in der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Einfahrten sind an den Grundstücksgrenzen zusammenzulegen.
Je Wohneinheit ist ein Stellplatz auf den Grundstücken zu gewährleisten.

In dem der Verkehrsfläche zugewendeten Bereich ist die Überschreitung der Baugrenze mit Bindung an das Baufenster nur für Stellplätze und Carports zulässig.
Der Flächenverbrauch für Wege, Stellplätze, Nebengebäude und Garagen ist auf ein Minimum zu reduzieren und so zu gestalten, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet ist (Beläge: Rasengittersteine, wassergebundene Decken, spaltenlose Verbundpflaster, Pflaster mit Rasenfuge).
Betonierungen, Betonunterbau, Fugenverguß und andere, die Wasserdurchlässigkeit hemmende Unterbauten sind, außer bei den Sammelgruben für Abwasser, unzulässig.

Pflanzqualitäten und Anwuchspflege:

Bäume	Zu pflanzen sind hochstämmige Laubgehölze 3 x verpflanzt mit Mindeststammumfang von 16-18 cm. Je Grundstück kann ein Laubbaum auch durch einen Heister, Höhe 250-300 cm ersetzt werden.
Sträucher	mindestens 2 x verpflanzt, 100-125 cm, Dichte für Heckenpflanzung je nach Art 1,5 - 2 Stück / lfd. m.
Kletterpflanzen	Topfballen, mind. 4-6 Triebe, max. Pflanzabstand 2 m
Wildstauden	Topfballen, Dichte der Pflanzung sollte der jeweiligen Gattung entsprechen

Für alle Pflanzungen ist eine Anwuchspflege von 3 Jahren einzuhalten. Ausfälle müssen in dieser Zeit ersetzt werden.

Übersichtsplan
M 1:25 000