

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Nicht für die Bebauung nutzbare öffentliche Fläche im Innenbereich der Wohnsiedlung sind mit Rasen und Sträuchern zu gleichen Teilen zu begrünen.

Die zwischen Gleiskörper und vorhandener Wohnbebauung befindliche Grünfläche ist mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen, wobei auf jeweils 80 qm ein mittel- oder grosskroniger Laubbaum (STU mind. 18-20 cm) sowie 10 Sträucher kommen. (mind. 3xv.)

#### 2 VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN

Die Verkehrsgrünflächen sind mit bodendeckenden Gehölzen oder Sträuchern mit einer max. Höhe von 0,8 m zu bepflanzen. Entsprechend den Darstellungen im GOP sind außerdem an den vorgesehenen Stellen groß- oder mittelkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 0,8 m zu bepflanzen. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von etwa 10 qm offenzuhalten. (Seitenlänge wenigstens 2m) Nach der Anwachszeit der Bäume von ca. 2 Jahren sind die Baumscheiben mit Sträuchern oder Bodendeckern zu begrünen.

#### 3 GEHÖLZSTREIFEN

Die Flächen entlang des Anschlussgleises ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. (mind. 400 STRÄUCHER und im Durchschnitt auf 8 lfm. 1 Baum mit einem Mindeststammdurchmesser von 18-20 cm.)

#### 4 VORGÄRTEN

In jedem Vorgarten ist mind. ein einheimischer groß- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. (STU mind. 12-14 cm)

#### 5 HAUSGÄRTEN/AUSSENBEREICHE (AUSSERHALB DER BAUGRENZEN)

Diese Bereiche sind mit Sträuchern und Stauden zu gestalten.

#### 6 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN ZU ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die von der Bebauung freibleibenden privaten Flächen sind gärtnerisch zu nutzen.

#### 7 SCHUTZ DES BODENS

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser vor den Baumassnahmen abzutragen und in Mieten zu lagern. Durch verantwortungsbewusstem Umgang u. sachgemässer Lagerung von Baustoffen sind Schadstoffeinträge in den Boden zu vermeiden.

#### 8 OBERFLÄCHENBEFESTIGUNGEN

Versiegelungen sind so gering wie möglich zu halten. Wasserundurchlässige Wegedecken sind nur zulässig, wo es der Zweck nachweislich erforderlich macht.

#### 9 VERBLEIB DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Niederschlagswasser ist von den betestigten öffentlichen und privaten Flächen über die Kanalisation in den Schäfergraben abzuleiten. Es wird zugelassen, dass anfallendes Niederschlagswasser der Dachentwässerungen auf den privaten Grundstücken schadlos verbleibt.

#### 10 EINFRIEDUNGEN

Zwischen Anliegerwegen C1/C2 und Grundstücksvorgartengrenzen sind keine geschnittenen Hecken zugelassen. Zwischen den Nachbargrundstücken sind Hecken bis 1,50 m Höhe bzw. von Hecken umgebene Zäune erlaubt. Ansonsten sind Holzzäune mit einer max. Höhe von 0,8 m oder Hecken bis 1,50 m statthaft (einschl. von Hecken umgebene Zäune). Reine Koniferenhecken sind nicht erlaubt.

#### 12 Die Begrünungsmassnahmen haben im Zuge der Bebauung des Gebietes zu erfolgen und sind zeitlich mit ihnen abzustimmen.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind nach § 19 Abs. 3 u. 2 Denkmalschutzgesetz diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Nach § 19 Abs. 3 sind die Entdeckungsstelle und entdeckte Bodendenkmale für mind. 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Auf die Besitzstandsregelung des § 19 Abs. 4 und 20 wird hingewiesen.