

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 (3) BauGB und § 18 (1) BauNVO)

Die Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens) wird mit max. 0,6 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Ermittlung der max. Sockelhöhe ist die Oberkante Verkehrsfläche (Straßenmitte) mittig vor dem Grundstück.

## 2. **Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 und 10 BauGB)

Die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO wird für alle in Betracht kommenden Anlagen insgesamt ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind unterirdische Nebenanlagen, die der Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie der Ableitung von Abwasser dienen und Einfriedungen.

## 3. **Verkehrsfläche** (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

### 3.1 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Nutzung durch Fahrzeuge für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens und durch Fahrzeuge für Pflegemaßnahmen der Ausgleichsflächen.

### 3.2 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Zur Verkehrsfläche der Berliner Heerstraße L 295 wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot sowie ein Ein- und Ausgangsverbot festgesetzt.

### 3.3 **Bauverbotszone an der Landesstraße** (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Innerhalb der Bauverbotszone an der Landesstraße sind in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn gem. § 24 NStrG Hochbauten jeder Art nicht zulässig. Davon ausgenommen ist der festgesetzte Lärmschutzwall.

## 4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

### 4.1 **Anpflanzungen auf der Fläche für Lärmschutz** (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

Der Wall ist auf seiner südlichen Böschungsseite inselartig auf je 100 qm Fläche mit 4 strauchartigen 10 qm großen Gehölzgruppen gem. Artenliste "Sträucher" zu pflanzen; die Gehölze sind artenweise von mindestens 5 Stück je Art zu pflanzen; je 100 qm Bepflanzungsfläche sind zwei Heister gem. Artenliste "Heister" zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.

### 4.2 **Anpflanzungen Grünfläche und Flächen zur Entwicklung der Landschaft**

(§ 1a Abs. 3 und § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf 7.600 qm Ackerflächen 7.483 qm Kompensationsmaßnahmen wie folgt durchzuführen:

Auf der mit **1** gekennzeichneten Fläche am südlichen Rand der Schunter ist ein 20 m breiter Streifen mit heimischen Laubbäumen und Sträucher der Artenliste „auwaldartiger Hartholzmischwald“ zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Auf der mit **2** gekennzeichneten Fläche ist ein 20 m breiter Streifen der als Ruderalfluren zu entwickeln. Die Weiterentwicklung von Weiden-Auengebüsche durch natürliche Sukzession ist zulässig.

Die mit **3** gekennzeichnete Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen mit dem Ziel der Entwicklung von Ruderalfluren. Zur Befreiung des aufkommenden Aufwuchses ist eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes ab Ende Juli alle 3-4 Jahre zulässig. Alternativ kann eine extensiv zu nutzende Wiese entwickelt werden. Eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes erfolgt einschürig ab Mitte Juli.

Innerhalb der mit **3** gekennzeichneten Fläche ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse zulässig.

Innerhalb der mit **1**, **2** und **3** gekennzeichneten Flächen ist die Beseitigung der Gehölze und der Ruderalfluren zulässig, wenn und soweit es für die Gewässerunterhaltung erforderlich ist.

Eine direkte oder indirekte Standortentwässerung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch und die Düngung der Flächen 1, 2 und 3 sind unzulässig

4.3 Anforderungen an die Arten und Qualitäten für festgesetzte Anpflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a und 25b BauGB)

Artenliste der LAUBBÄUME für grünordnerische Festsetzungen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Säulen-Dorn	<i>Crataegus mongyna „Stricta“</i>
Pflaumen-Dorn	<i>Crataegus x prunifolia</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>

Artenliste der HEISTER für grünordnerische Festsetzungen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Artenliste der STRÄUCHER für grünordnerische Festsetzungen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Liguster*	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera-Arten</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Gewöhnliche Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Echte Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Schwarzer Holunder*	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gewöhnlicher Schneeball*	<i>Viburnum opulus</i>

Artenliste der GEHÖLZE für den auwaldartigen Hartholzmischwald:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Alle (auch im Falle der Nachpflanzung) festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Hinsichtlich der Pflanzenqualität beträgt der Mindestumfang in 1 m Höhe bei mittelkronigen Laubbäumen (II. Ordnung) mindestens 16 cm und bei großkronigen Laubbäumen (I. Ordnung) mindestens 18 cm; die Pflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang etwa an gleicher Stelle gleichartig zu ersetzen.

4.4 Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes (§ 9 (1) Nr. 11 und 20 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straßen werden LED-Lampen zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes eingesetzt. Die Leuchten sollen niedrig installiert und nur zu unbedingt erforderlichen Zeiten betrieben werden (Dämmerungsschaltung).

4.5 Baufeldräumung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Vor Baufeldfreimachung ist eine Überprüfung potentieller Fortpflanzungsstätten ackerbrütender Vögel vorzunehmen. Im Fall eines nachgewiesenen Brutplatzes findet die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vom 15. März bis 31. August statt.

4.6 Einfriedungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf den Grenzlinien zwischen dem Bauland und allen Flächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen und nicht ihrerseits in einem anderen Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen sind, sowie auf der Grenzlinie zwischen Bauland und festgesetzter Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. zwischen Bauland und der Fläche für eine Lärmschutzanlage sind lückenlose Einfriedungen ohne Türen und Tore herzustellen. Die Einfriedung kann in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen. Durchlässe für Igel, Amphibien und Reptilien sind punktuell vorzusehen oder zwischen Boden bzw. Zaunsockel und dem untersten Spanndraht sind 10 cm Höhe freizuhalten.

5. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Lärmschutzwall

Innerhalb der Fläche für eine Lärmschutzanlage ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Der obere Abschluss des Lärmschutzwalles darf die festgesetzte Höhe von 4,0 m, gemessen von der Gradientenhöhe der Fahrbahn der `Berliner Heerstraße´ (L 295), nicht unterschreiten.

5.2 Passiver Schallschutz

Für die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind abhängig von der Zuordnung zu den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erfüllen.

Die Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern ist durch den Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen oder den Einbau von Schallschutzfenstern oder durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung, vgl. DIN 1946) sicherzustellen.

Ausnahmen von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind auf der Grundlage von Einzelnachweisen zulässig.

Die DIN 4109 ist zu beziehen beim Beuth Verlag, Berlin oder beim Deutschen Institut für Normung e.V. Berlin.

# RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.