

## **Begründung zur Satzung**

### **1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

**„Wohnpark an den Schloßwiesen“  
Schwedt/Oder**

**Stand : September 2001**

# V o r w o r t

## Änderung

Die textliche Festsetzung Nr. 7.1 ist nach dem heutigen Rechtsverständnis nicht zulässig. Um die Rechtskonformität der Bebauungsplaninhalte wieder herzustellen, wurde der Satz der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 „Das Niederschlagswasser der Wohnbauflächen ist über Grünflächen innerhalb der privaten Grundstücke zu versickern“ gestrichen.

Ein Festsetzungsdefizit entsteht durch die o. g. Streichung nicht.

Die Stadt Schwedt/Oder verfügt über eine Oberflächenentwässerungssatzung, in der die Oberflächenentwässerung von Grundstücken und Straßen sowie deren Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation geregelt wird. Die Oberflächenentwässerung umfasst das Sammeln, Fortleiten, Einleiten, Versichern und Verrieseln von Niederschlagswasser.

Die Satzung gilt.

Aus Nichtigkeitsgründen wird - trotz Änderung - von weiteren Verfahrensschritten (erneute öffentliche Auslegung und TÖB-Beteiligung) abgesehen.

## **Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltbericht**

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat 1995 den Beschluss über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Betonwerksgelände am Kanal“ (Beschluss Nr. 236/16/91) in einen Aufstellungsbeschluss „Vorhaben- und Erschließungsplan ‚Wohnpark an den Schloßwiesen‘ in Schwedt/Oder beschlossen.

Am 14. Juli 1997 wurde die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark an den Schloßwiesen“ genehmigt. Die Satzung erlangte mit der Bekanntmachung am 8. Oktober 1997 Rechtskraft.

In dieser Satzung wurden Wohnbauflächen und Grundflächenzahlen wie folgt ausgewiesen:

Wohnbaufläche	in ha		GRZ		ha
A	2,09	x	0,4	=	0,836
B	0,85	x	0,3	=	0,255
C	1,36	x	0,3	=	0,408
D	1,34	x	0,25	=	0,335
E	2,32	x	0,25	=	0,57
F	0,12	x	0,4	=	0,048
				=	2,452
				=	24.520 m <sup>2</sup>

### **24.520 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche > 20.000 m Grundfläche gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.**

Nach heutigem, neuem Recht wäre die 1995 in Kraft getretene Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark an den Schloßwiesen“ gemäß UVPG, Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, Nr. 18.7.2 aber nur im Aufstellungsverfahren einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zu unterziehen.

Am 29. März 2001 hat die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder den Durchführungsbeschluss über die 1. Änderung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark an den Schloßwiesen“ beschlossen. Im laufenden Verfahren der 1. Änderung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark an den Schloßwiesen“ wurde das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und das Baugesetzbuch geändert. Auf Grund des fortgeschrittenen Verfahrensstandes und des Zeitpunktes der Gesetzesänderung wurde in der öffentlichen Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung des geänderten Satzungsentwurfes nicht informiert, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll.

Das mit der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes verfolgte „Städtebauprojekt“ verursacht, initiiert keine Werte der Anlage 1 (Liste UVP-pflichtiger Vorhaben) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Das „Städtebauprojekt“ umfasst vorrangig die Modifizierung der Baugrenzen bei Beibehaltung der GRZ (siehe Begründung zu den Änderungen).

## **Begründung (einschließlich gesetzlicher Grundlagen)**

### **1. Begründung**

Der am 14.07.1997 genehmigte und am 08.10.1997 in Kraft getretene Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark an den Schloßwiesen" wird auf Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 29. März 2001 über die Durchführung der 1. Änderung der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Wohnpark an den Schloßwiesen" geändert.

Im Geltungsbereich der Satzung ist vom Investor und Grundstückseigentümer die Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen geplant.

Dieses Bauvorhaben ist hauptsächlich Anlass für die 1. Änderung der Satzung.

In der Wohnbaufläche A der Satzung sind ursprünglich drei Baufenster für die Errichtung von drei kompakteren, sich von der übrigen Bebauung abhebenden Baukörpern, die als Dominanten den Eingangsbereich zum übrigen Wohngebiet betonen sollen, ausgewiesen worden.

Das nunmehr geplante Bauvorhaben "Betreutes Wohnen" lässt sich aus wirtschaftlichen Gründen nicht in drei großen Einzelgebäuden realisieren, so dass die in der Satzung ausgewiesenen Baufenster zusammengefasst werden müssen (Änderung der Baugrenzen).

Die Idee der drei separat stehenden Gebäude als städtebauliches Gestaltungsmittel wurde in der Gliederung des geplanten Baukörpers, der eine T-Form aufweist, aufgenommen. Durch die T-Form löst sich der an sich kompakte Baukörper optisch in drei Teile auf, wobei das Mittelteil deutlich von den anderen hervorspringt.

Mit der Realisierung der Wohnanlage "Betreutes Wohnen" und seiner Architektur wird weiterhin die bestimmende Silhouette im Eingangsbereich zum Wohngebiet aufrecht erhalten.

Die Änderung der Baugrenzen im Wohnbaufeld A gehen einher mit der Änderung der festgesetzten GFZ, der Dachneigung des Staffelgeschosses und einer privaten Grünfläche, die alle auf das geplante Bauvorhaben "Betreutes Wohnen" abgestimmt sind.

Im Rahmen dieses derzeitigen Planänderungsverfahrens wurden weitere Festsetzungen auf ihre städtebauliche Notwendigkeit und ihre praktischen Auswirkungen auf die betroffenen Eigentümer und Bauherren geprüft. Im Ergebnis dieser Überprüfung wurden Planvereinfachungen in der Art vorgeschlagen, dass die Baugrenzen in allen Baufeldern geändert, zusammengefasst und insgesamt vereinfacht wurden. Somit ergeben sich auf den privaten Grundstücken individuellere Bebauungsmöglichkeiten, ohne dass die ursprünglichen beabsichtigten städtebaulichen Ziele gefährdet oder geändert werden würden.

### **2. Änderungen**

#### **2.1 Änderung der GFZ für die Wohnbaufläche A**

Die GFZ im Baufeld A wird von 0,6 auf  $GFZ = 1,0$  festgesetzt.

Die geplante Wohnanlage "Betreutes Wohnen" in der Wohnbaufläche A umfasst einen Umfang von 30 Wohneinheiten. Um eine wirtschaftliche Auslastung des Gebäudes zu erreichen, muss die GFZ geändert werden.

## **2.2 Änderung der max. Fläche des Staffelgeschosses in der Wohnbaufläche A**

Das zulässige Staffelgeschoss mit einer Fläche von 2/3 des darunter liegenden Geschosses wird auf eine Größe von 85 % des darunter liegenden Geschosses geändert.

Die Erhöhung der Fläche des Staffelgeschosses begründet sich aus wirtschaftlichen Aspekten des Betreibers der Wohnanlage (s. Begründung zu 2.1) .

## **2.3 Änderung der Bauweise in der Wohnbaufläche A**

Für die Wohnbaufläche A wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (max. Frontlänge von 70 m).

Aufgrund der wirtschaftlichen Auslastung und des Grundstückszuschnittes kann nur ein kompakter Baukörper realisiert werden, um allen Funktionen eines "Betreuten Wohnens" gerecht zu werden.

## **2.4 Änderung der Baugrenzen für die Wohnbauflächen A, B, C, D, E**

Mit dieser Änderung der Festsetzung (Vereinfachung der Baugrenzen) wird zum einen den gehäuften Anträgen privater Bauherren im Baugenehmigungsverfahren auf Befreiung von der Festsetzung der Baugrenzen, die sehr restriktiv gefasst waren, Rechnung getragen.

Für die Wohnbaufläche A wird zudem mit der Änderung der Baugrenze die Realisierung einer zusammenhängenden kompakteren Wohnanlage "Betreutes Wohnen" ermöglicht.

## **2.5 Änderung der privaten Grünfläche in der Wohnbaufläche A**

Innerhalb der Wohnbaufläche A sind auf 200 m Länge die vorhandenen Garagenaußenwandflächen mit Rankpflanzen wie Hedera helix oder Parthenocissus tricuspidata zu begrünen.

In der Wohnbaufläche ist eine private Grünfläche von 930 m<sup>2</sup> entlang der angrenzenden Garagen festgeschrieben. Aufgrund der geplanten Bebauung entfällt diese Fläche. Als Ersatz wurde mit der UNB abgestimmt, dass an den Garagen eine Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup> begrünt wird sowie eine Fassadenbegrünung der Garagen bei einer Gesamtlänge von ca. 200 m erfolgt.

Eine gesonderte Überarbeitung des GOP ist nicht erforderlich.

## **2.6 Änderung der festgesetzten Dachneigung für ein Staffelgeschoss**

Ist das oberste Geschoss ein Staffelgeschoss, sind geringere Neigungen (mindestens 5°) zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Erker oder Vordächer dürfen andere Dachneigungen aufweisen.

Um nicht das Maß der angrenzenden Firsthöhen der Einfamilienhäuser zu übersteigen, sollen die Staffelgeschosse auch mit einem Dach mit mindestens 5° Dachneigung ausgebildet werden.

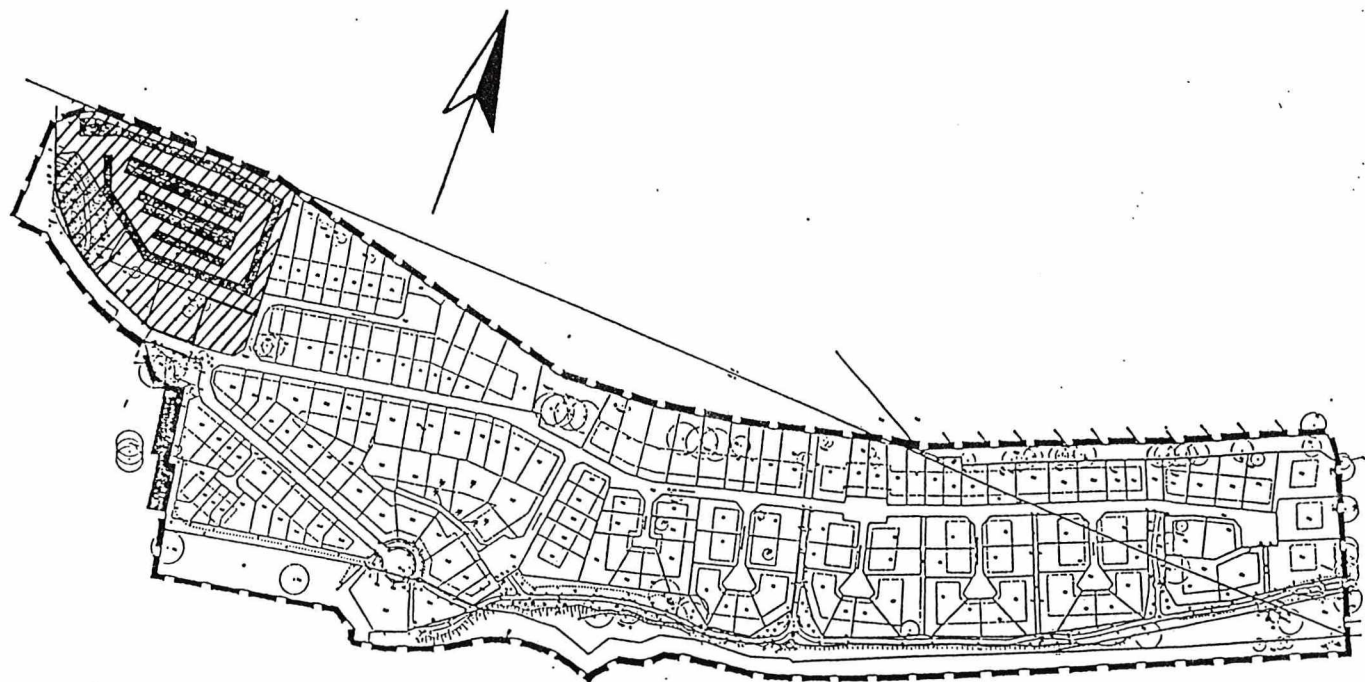
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Bereich der Wohnbaufläche A, für die flächenmäßige Erstreckung der heutigen Flurstücke 12 – 16 der Flur 65 eine Altablagung registriert.

## 2.7 Nachrichtliche Kennzeichnung

Gemäß § 31 (4) BbgAbfG vom 6. Juni 1997



Registrierte Altablagung „Schuttablagung“  
(ISAL 0206730019)



Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist vor Errichtung der Wohnanlage im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung das Gesamtvolumen (horizontale und vertikale Ausbreitung) und das Stoffinventar der Ablagerung sowie das Gefährdungspotential für Schutzgüter (Gefahr von Ausgasungen und Befrachtung von Grundwasser mit ablagerungstypischen Schadstoffen) zu ermitteln. Dazu sind zielgerichtet geophysikalische Untersuchungen in Verbindung mit Baggerschürfen bzw. Kleinrammbohrungen sowie Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchzuführen. Das Untersuchungsprogramm ist vor Auftragsvergabe mit der UBB abzustimmen.

### 3. Darstellung der geplanten Bebauung im Baufeld A

#### 3.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Auf dem Baufeld A soll eine Wohnanlage für 30 Eigentumswohnungen errichtet werden, die eine Größe von Ein-, Zwei- und Zweieinhalbraumwohnungen hat. Das DRK bietet für diese Wohnungen eine Grundbetreuung an. Daraus resultiert auch die Anzahl der Wohnungen, damit eine wirtschaftliche Versorgung gewährleistet werden kann.

Der Bedarf von Wohnraum für vorwiegend ältere Menschen, die die Möglichkeit einer sozialen Anbindung an einen Träger nutzen wollen, ist gegeben.

Das Ziel der Einrichtung besteht darin, vor allem älteren Bürgern attraktive Lösungen anzubieten, um einen Wegzug aus Schwedt zu verhindern.

#### 3.2 Art und Größe des Vorhabens

Die Größe und Anordnung des Vorhabens ist aus dem beigefügten Zeichnungen zu entnehmen. Beigefügt wurden:

- Grundriss
- Schnitte
- Ansichten.

Nachstehende Kennzahlen stehen an:

max. Gebäudelänge:	69 m
max. Gebäudetiefe:	30 m
Anzahl der WE:	30 einschl. erforderliche Abstellräume
Sonstige Räume:	Gemeinschaftsräume, Trockenraum

Angaben der Flächen:	
Wohnfläche:	1750 m <sup>2</sup>
BGF:	2920 m <sup>2</sup>
umbauter Raum:	9230 m <sup>3</sup>
bebaute Fläche:	1028 m <sup>2</sup>
Anzahl der Stellflächen:	31

### 3.3 Baubeschreibung des Gebäudes

Das Gebäude hat folgende Bauweise:

Gründung:	Bohrpfahlgründung bzw. Fundamentplatte entspr. statischer Erfordernis
Außenwände:	Mauerwerk, geputzt
Innenwände:	Mauerwerk, Trockenbau
Decken:	monolithische Stahlbetondecken
Dach:	Flachdach, Bitumendeckung, gedämmt
Treppen:	Stahlbeton
Ausbau:	Kunststofffenster, isolierverglast Innentüren aus Holz, Dekor Außentüren: Kunststoff Fliesenbelag, Teppichboden malermäßige Behandlung
Haustechnik:	zentrale Gasheizung zentrale Warmwasserversorgung Lüftungsanlage für innen liegende Bäder Elektroenergie
Sonstiges:	Balkone, Dachterrassen, Terrassen im EG

# I. Planungsrechtliche Textfestsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Wohnbauflächen A – E dienen ausschließlich dem Wohnen.
- 1.2 Die Wohnbaufläche F dient vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können im 1. Vollgeschoss Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.
- 1.3 Das Sondergebiet Garagen dient ausschließlich der Sicherung des Bestands (Garagen, Stellplätze und Zufahrten). Die zusätzliche Errichtung von Garagen oder die Anlegung von weiteren Stellplätzen oder Zufahrten ist nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Wohnbauflächen A – E:

	Geschosszahl	GRZ	GFZ
Wohnbaufläche A	II	0,4	1,0
Wohnbaufläche B	II	0,3	0,5
Wohnbaufläche C	II	0,3	0,5
Wohnbaufläche D	II	0,25	0,45
Wohnbaufläche E	II	0,25	0,4
Wohnbaufläche F	III	0,4	0,6

Die GRZ in der Wohnbaufläche A bezieht sich auf die geplante Bebauung.

- 2.2 Innerhalb der Wohnbaufläche A ist die Errichtung eines 3. Vollgeschosses zulässig, wenn dieses Geschoss als Staffelgeschoss mit einer Fläche von max. 85 % des darunter liegenden Geschosses ausgebildet wird und die zulässige Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

## 3. Höhe baulicher Anlagen

- 3.1 Innerhalb der Wohnbaufläche B beträgt die maximale Firsthöhe 12 m.

#### **4. Bauweise**

- 4.1 Für die Wohnbauflächen B – F gilt die offene Bauweise. Für die Wohnbaufläche A gilt eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Länge von 70 m.
- 4.2 Innerhalb der Wohnbauflächen A und B sind Wohngebäude als Mehrfamilienhäuser allgemein zulässig.
- 4.3 Innerhalb der Wohnbauflächen C sind Einzel-, Doppel-, Reihen- oder 2-Familienhäuser allgemein zulässig. Ausnahmsweise können auch Mehrfamilienhäuser zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.
- 4.4 Innerhalb der Wohnbauflächen D sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser allgemein zulässig. Ausnahmsweise können auch 2-Familienhäuser zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.
- 4.5 Innerhalb der Wohnbauflächen E sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### **5. Überbaubare Grundstücksflächen**

- 5.1 Stellplätze und Garagen für den durch die genehmigte Nutzung verursachten Bedarf sind innerhalb der Wohnbauflächen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Werden Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet, ist die Vorderkante einer bereits auf dem Nachbargrundstück errichteten Garage aufzunehmen.
- 5.3 Auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und die Festsetzungen zur Grünordnung eingehalten sind.

#### **6. Verkehrsflächen**

- 6.1 Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (vorhandene Straßen) ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.
- 6.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Mischverkehrsflächen" (M) sind ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg in verkehrsbedingter Form auszubauen. Öffentliche Stellplätze sind so anzulegen, dass sie zur Verkehrsberuhigung beitragen (alternierendes Parken).

#### **7. Grünordnung**

- 7.1 Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen (Mischverkehrsflächen einschließlich öffentlicher Stellplätze) ist vor der Einleitung in Oberflächengewässer nach dem Stand der Technik zu reinigen.

- 7.2 Innerhalb der Wohnbauflächen A und B ist je 400 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Fläche ein großkroniger Einzelbaum zu pflanzen. Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Flächen sind bodendeckend mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dabei sind je m<sup>2</sup> Pflanzfläche 3 Decksträucher und je 75 m<sup>2</sup> 1 Großstrauch zu verwenden.
- 7.3 Innerhalb der Wohnbauflächen D und E sind entlang der äußeren Grenzen, nicht jedoch entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Hecken zu pflanzen.
- 7.4 Innerhalb der Wohnbauflächen C, D und E sind entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung kleinkronige Bäume zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 6 m, höchstens jedoch 10 m.
- 7.5 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist je 100 m<sup>2</sup> ein großkroniger Baum zu pflanzen. Als Krautschicht ist die Entwicklung einer naturnahen Wiese vorzunehmen.
- 7.6 Innerhalb der Flächen mit Bindungen zur Erhaltung der vorhandenen Vegetation dürfen Rodungen nur vorgenommen werden, um einen Wanderweg herzustellen. Entlang dieses Wanderweges sind großkronige Alleebäume in einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen dieses Bereichs sind als uferbegleitende Hochstaudenflur zu erhalten.
- 7.7 Innerhalb der Mischverkehrsflächen ist ein großkroniger Baum je 2 Stellplätze zu pflanzen.
- 7.8 Innerhalb des Geltungsbereichs sind alle zu erhaltenden Bäume während der Baumaßnahmen zu schützen.  
Sind Rodungen unvermeidlich, so sind Ausnahmegenehmigungen auf Grundlage der geltenden Baumschutzverordnung zu beantragen und entsprechende Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich vorzunehmen.
- 7.9 Qualitätsanforderungen für festgesetzte Anpflanzungen:  
Großkronige Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.  
Kleinkronige Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 12 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.  
Großsträucher sind mit einer Mindesthöhe von 60 cm zu pflanzen.  
Hecken erhalten eine Mindestbreite von 1 m. Je lfd. M. sind 5 Pflanzen als Heister zu setzen.  
Für alle festgesetzten Anpflanzungen sind die Arten der Pflanzenliste zu verwenden.
- 7.10 Stellplätze, Zufahrten und Gehwege sind aus nicht vollständig versiegeltem Material herzustellen. Eine Befestigung von Zufahrten und Gehwegen auf den Baugrundstücken ist nur in einer Breite bis zu 3 m zulässig.
- 7.11 Die Fassaden von Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen. Hierfür sind entsprechende Rankhilfen vorzusehen.
- 7.12 Innerhalb der Wohnbaufläche A sind auf 200 m Länge die vorhandenen Garagenaußenwandflächen mit Rankpflanzen wie Hedera helix oder Parthenocissus tricuspidata zu begrünen.

## 8. Sonstige Festsetzungen

- 8.1 Im gesamten Geltungsbereich dürfen in Verbrennungsanlagen Kohle, Papier und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zur Beseitigung verbrannt werden.  
Die Verwendung von Erdgas, Heizöl EL und naturbelassenem Holz als Brennstoffe für Feuerungsanlagen, die dem Stand der Technik entsprechen, sind zugelassen.  
Elektrische Direktheizungen in Gebäuden sind nicht zulässig.
- 8.2 Die mit der Signatur "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" ohne Zusatz gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
Die mit der Signatur "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" mit dem Zusatz FW gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.
- 8.3 Innerhalb der Wohnbauflächen und der Verkehrsflächen ist die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle, leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe, Gifte) wegen der Lage in der Trinkwasserschutzzone III nur in beschränktem Umfang (Haushaltsbedarf, Heizölbedarf für Hausgebrauch o. Ä.) zulässig.

## II. Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen

1. Innerhalb der Wohnbauflächen sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit mindestens 35° und höchstens 45° Dachneigung zulässig.  
Ist das oberste Geschoss ein Staffelgeschoss, sind geringere Neigungen (mindestens 5°) zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Erker oder Vordächer dürfen andere Dachneigungen aufweisen.
2. Innerhalb der Wohnbauflächen C, D und E sind Dachgauben pro Dachseite nur bis zu einer Breite von 3 m je Hauseinheit zulässig.
3. Doppelhäuser sind so zu errichten, dass sie bezüglich der Grundelemente des äußeren Erscheinungsbildes eine gestalterische Einheit bilden. Dazu gehören mindestens Gemeinsamkeiten bei folgenden Gestaltungselementen:
  - + Firstlinie der Dächer, Dachneigung, Dachdeckungsmaterial, Gaubenausbildung
  - + Außenhaut der Fassade, Farbe der Fassade, der Fenster und der Türen
  - + Lage der Fassadenöffnungen, Sturzhöhen, Fenster- und Türformate
  - + Sockel- und Traufhöhen
4. Innerhalb der Wohnbauflächen A und B sind Einfriedungen nur entlang der äußeren Grenzen der Baugebiete zulässig.  
Innerhalb der Wohnbauflächen C, D und E dürfen Baugrundstücke allseitig eingefriedet werden.  
Für die Wohnbaufläche F sind Einfriedungen nicht zulässig.  
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen der Wohnbauflächen A - E Hecken aus standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen bzw. Hecken in Kombination mit dahinterliegenden Zäunen von maximal 1 m Höhe zulässig. Zu den übrigen Grenzen sind Einfriedungen bis maximal 1,2 m Höhe zulässig.  
Bei Drahtzäunen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gewährleisten.  
Mit Zustimmung des Nachbarn sind bei Doppel- und Reihenhäusern im Bereich von Freisitzen an der gemeinsamen Grenze auch massive oder hölzerne Wände bis zu 2 m Höhe und 3 m Länge zulässig, sofern eine beidseitige Berankung erfolgt.
5. Werbeanlagen sind nur innerhalb der Wohnbaufläche F an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen das Erdgeschoss in der Höhe nicht überragen.
6. In der Wohnbaufläche F sind bei der Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften Stellplätze für Fahrräder anzulegen.

### III. Besondere Hinweise

1. Innerhalb der Wohnbauflächen A und B sind Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder und Erwachsene entsprechend den Vorschriften der Bauordnung anzulegen.
2. Der dem Bauantrag beizufügende Freiflächenplan gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 10 BauVorIVO ist mindestens im Maßstab 1 : 250 anzufertigen (einschließlich eines nachprüfbaren Nachweises über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Vorhaben- und Erschließungsplans.
3. Sollten im Verlauf von Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort ist zu sichern und es ist die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das zuständige Ordnungsamt zu informieren.
4. Im gesamten Geltungsbereich ist auf den bisher nicht überbauten Flächen mit Bodendenkmalen zu rechnen. Folgende Vorschriften sind zu beachten:
  1. Vor Beginn aller flächenmäßigen Erdarbeiten müssen nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte archäologische Sondierungsgrabungen durchgeführt werden.
  2. Sämtliche lineare Erdarbeiten zur Errichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf Bodendenkmale hin zu untersuchen (baubegleitende Kontrolle).
  3. Die Untersuchungen sind durch Archäologen durchzuführen.
  4. Bei den archäologischen Untersuchungen festgestellte Bodendenkmale sind zu dokumentieren. Ist ihre Erhaltung nicht möglich, sind sie vor Baubeginn nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte auszugraben.
  5. Werden bei Baumaßnahmen Kontaminationen des Bodens aufgrund von Altlasten festgestellt, so ist umgehend das Umweltamt/SG Altlasten und Bodenschutz zu informieren.
  6. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

# Pflanzenliste A

## A - Bäume

Acer campestre (K, P)	Feldahorn
Acer platanoides (S,W, M, P)	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus (S,W, M, P)	Bergahorn
Aesculus hippocastaneum (S)	Roßkastanie
Betula pendula (W, M, P)	Birke
Carpinus betulus (W, M, P)	Hainbuche
Crataegus monogyna (K)	Weißdorn
Fraxinus excelsior (W, P, M)	Esche
Juglans regia (W, P)	Walnuß
Quercus robur (W, M, P)	Stieleiche
Quercus petraea (W, M, P)	Traubeneiche
Obstbäume (K, P, W)	
Prunus avium (W, P)	Vogelkirsche
Salix alba (W, M, P)	Weide
Sorbus aucuparia (W, M, P)	Eberesche
Tilia cordata (S, W, M)	Winterlinde

- (S) Straßenbäume
- (K) Kleinkronige Bäume für Wohnbauflächen C, D, E
- (W) Bäume für Wohnbauflächen
- (M) Bäume für Maßnahmeflächen
- (P) Parkbäume

## B - Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippocrepis emerus	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Oststräucher	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball