Anlage 1.1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

MILLINGSWEG IN MITTENWALDE

BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGS-RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)

in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch die 3. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

INHALT:

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Zahl der Vollgeschosse
4. Bauweise
5. Höhenlage der baulichen Anlagen
6. Flächen für Stellplätze und Garagen
7. Verkehrsflächen
8. Führung der Versorgungsleitungen
9. Flächen für die Entsorgung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

1.1 Nach der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes Millingsweg Mittenwalde sind vorgesehen:

WA: Allgemeines Wohngebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient (§ 4 Abs. 1 BauNVO).
Im Wohngebiet sind Wohngebäude vorgesehen. Zulässig sind mit Wohngebäuden integrierte nicht störende Dienstleistungsbereiche und Büros, die der Versorgung des Gebietes dienen.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

Allgemeines Wohngebiet	WA I	WA II	WA III	WA IV	WA VI
* Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,5	0,4	0,4	0,4
* Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,6	1,0	0,8	0,6	0,8

...

Mischgebiet		MI V
* Grundflächenzahl	(GRZ)	0,6
* Geschoßflächenzahl	(GFZ)	1,0

3. **Zahl der Vollgeschosse**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)

3.1

WA I	-	1	Vollgeschoß
WA II - IV	-	2	Vollgeschosse
WA VI	-	2	Vollgeschosse
MI V	-	2	Vollgeschosse

Ausbau des Dachgeschosses ist bis zu 75 v. H. der Grundfläche zulässig.

Für den Eigentumswohnungsbau sind 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoß vorgesehen.

...

4. Bauweise
(§ 22 BauNVO)

4.1 Es ist eine offene Bauweise vorgesehen.
Für das Allgemeine Wohngebiet WA IV ist eine geschlossene Bauweise zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

5.1 Höhe des Vollgeschosses
Die maximale Höhe eines Vollgeschosses wird auf 3,0 m beschränkt.

5.2 Traufhöhe
Die Traufhöhe wird auf maximal 6,50 m, im Wohngebiet IV auf 7,50 m über natürlichem Gelände festgelegt.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken vorgesehen, z. T. im öffentlichen Straßenbereich. Garagenbau ist zugelassen. Bei der Einzelhausbebauung WA I ist es zulässig, die Garage auf die Grenze zum Nachbargrundstück zu bauen.
Einzuhaltende Richtwerte: 1,5/WE.
Unzulässig sind

* Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Lastomnibusse sowie für deren Anhänger.

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

7.1 Die Verkehrsflächen innerhalb des Wohngebietes dienen zur Erschließung der Grundstücke, sie werden verkehrsberuhigt ausgeführt als

* Sammelstraße, z. T. mit Abstellplätzen
* Wohnstraße, z. T. mit Abstellplätzen
* Rad- und Fußwege, z. T. als Feuerwehrtrassen.

7.2 Als Gemeinschaftsflächen werden ausgewiesen

* Dorfanger
* Spielplatz
* kleines Zentrum (Lebensmitteleinzelhandel, Apotheke, Bistro etc.).

8. Führung der Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1 Die Versorgungsleitungen werden in den Geh- und Fahrwegen verlegt.

9. Flächen für die Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

9.1 Die Entsorgungsleitungen für die zu klärenden Abwässer werden auf den Geh- und Fahrwegen des Wohnbaugebietes verlegt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gesetz über die Bauordnung vom 20. Juli 1990 mit Einführungsgesetz für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen

INHALT:

1. Äußere Gestaltung, bauliche Anlagen
2. Fassaden
3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
4. Einfriedungen
5. Solaranlagen
6. Energieversorgung/Heizung

...

1. Äußere Gestaltung, bauliche Anlagen

1.1 Dachform

In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind Satteldächer und Walmdächer in einer gegenseitig abgestimmten Form vorgesehen.

1.2 Dachneigung

* Die Dachneigung ist in Grad alter Teilung angegeben. Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 35° - 45°, im Wohnbaugebiet WA IV von 35° - 52°, auszuführen.
* Dachüberstände bis zu 1,0 m sind möglich, wenn die angrenzenden Gebäude dies zulassen. Die Dachflächen müssen aufeinander abgestimmt werden.

1.3 Gauben

Gauben und Giebelgestaltungen sind zulässig.

1.4 Garagen, Stellplätze

Garagen sind zulässig.

Die Stellflächen auf dem zu bebauenden Grundstück werden ohne Bodenversiegelung befestigt.

...

2. Fassaden

2.1 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Naturstein, Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem Material, Metall und Kunststoffen sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen befestigt werden.
Für die einzelnen Gebiete werden nachfolgende Maximalwerte für die zulässige Bodenversiegelung durch Bebauung und Grundstücksgestaltung festgelegt:
Allgemeines Wohngebiet:

WA I:	0,5
WA II:	0,6
WA III:	0,5
WA IV:	0,5
WA VI:	0,5
MI V:	0,7

...

3.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftspflegerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten.

3.3 Befestigte mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

4. Einfriedungen

4.1 Feste Einfriedungen sind nur als Holzzäune möglich.

5. Solaranlagen

5.1 Solaranlagen sind zulässig, wenn sie in die Dachflächen integriert sind und nicht mehr als 85 % der entsprechenden Fläche in Anspruch nehmen.

6. Energieversorgung/Heizung

6.1 Es sind nur Zentralheizungsanlagen mit Erdgasversorgung zulässig.

...