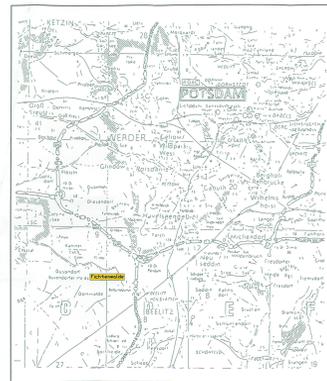


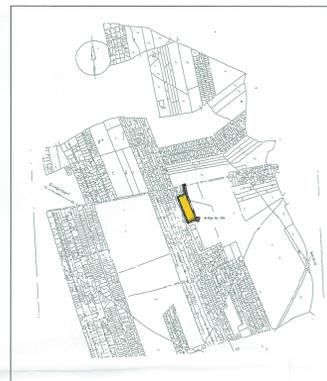
# BEBAUUNGSPLAN NR.: 005 der Gemeinde Fichtenwalde – "Anbindung Friedrich-Engels-Straße"

## Gemarkung Fichtenwalde, Flur 2, Flurstück 666/10

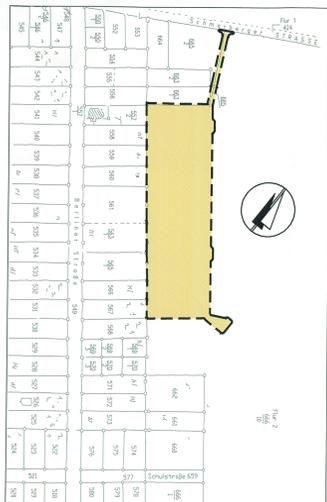
### FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHNUNG



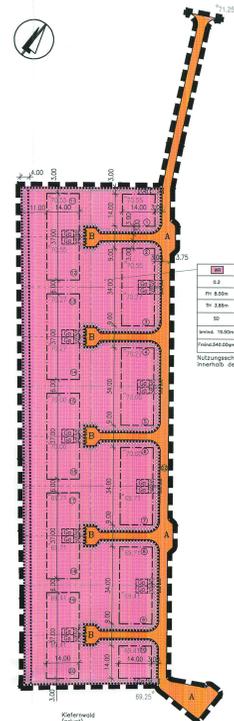
regionale Einordnung



Übersichtskarte Gemeindegebiet



Flurkartenzug



Kirchwald (privat)

Friedrich-Engels-Straße

Schulstraße 579

### FESTSETZUNG DURCH TEXT

#### Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung gemäß § 8 (1), § 9 (1) Nr. 1-26 und § 9 (2), (3) BauGB (BauB, L. S. 348)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung**
  - Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNV, Ausnahmen gemäß § (3) BauNV sind unzulässig
- Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 BauNV
  - Grundflächenzahl GRZ = 0,20
  - Geschäftlichkeitszahl GFZ = 0,40
  - Zahl der Vollgeschosse = 2
  - Höhe der baulichen Anlage gemäß § 9 BauNV
    - zulässige Traufhöhe (TH) ≤ 8,50m
    - zulässige Firsthöhe (FH) ≤ 8,50m
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Bauweise** gemäß § 22 BauVO
  - offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauVO
  - nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 22 (2) BauVO
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
  - Baugrenze gemäß § 22 (1), (3) BauVO
  - die von der Baugrenze umschlossenen Baufelder kennzeichnen die überbaubare Grundstücksfläche
- Stellung der baulichen Anlagen**
  - die Hauptfächrichtung der Einzelhäuser verläuft parallel oder rechtwinklig zur Erschließungsstraße A
  - die Hauptfächrichtung der Garagen verläuft parallel zur Erschließungsstraße A
- Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke** gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB
- Größe**
  - Mindestgröße
  - Grundstückstellung (Vorschlag)
- Breite**
  - Mindestbreite
- Tiefe**
  - Mindesttiefe
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten** gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Flächen für Nebenanlagen**
  - Nebenanlagen gem. Bau NV 0 § 14 (1) Satz 1 sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugrundstück gelegenen Grundstücke oder des Baugrubens selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
  - Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugrubens mit Elektrizität, Gas, Wasser, Fernwärme sowie zur Abklärung von Abwasser dienen, sind zulässig.
- Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten**
  - Stellplätze, Garagen (offene und geschlossene) einschließlich Zufahrten sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Erschließungsstraße A, b = 3,75 m mit integriertem befahrbar Gehweg
  - Erschließungsstraße B für Grundstücke der zweiten Reihe, b = 3,00 m
  - oder Abstand zwischen den Erschließungsstraßen A und B und der Baugrenze beträgt 3,00 m
- Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen** gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB
  - Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der Erschließungsstraßen A und B zu führen.
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** gemäß § 9 (1) BauGB
- Flächen für die Errichtung von Anlagen für Kleintierhaltung und Zuchtanlagen** gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB
  - Flächen für Anlagen für die Kleintierhaltung, Ausstellungs- und Zuchtanlagen sind auf den Grundstücken nicht zulässig.

Planzeichen gem. PlanV

1.02

1.03

1.04

1.05

1.06

1.07

1.08

1.09

1.10

1.11

1.12

1.13

1.14

1.15

1.16

1.17

1.18

1.19

1.20

1.21

1.22

1.23

1.24

1.25

1.26

1.27

1.28

1.29

1.30

1.31

1.32

1.33

1.34

1.35

1.36

1.37

1.38

1.39

1.40

1.41

1.42

1.43

1.44

1.45

1.46

1.47

1.48

1.49

1.50

1.51

1.52

1.53

1.54

1.55

1.56

1.57

1.58

1.59

1.60

1.61

1.62

1.63

1.64

1.65

1.66

1.67

1.68

1.69

1.70

#### Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### Maßnahmen zur Minderung / Kompensation anlagen- und betriebsbedingter Konflikte

- Erhalt von Vegetationsbeständen
- Die Freileitungsschneise entlang der westlichen Plangrenze in einer Tiefe von 4 m, insbesondere die Bestände aus Laubbäumen (Eiche, Kirsche, Birne), sind in ihren Ausprägungen zu erhalten.
- Restaurierung von Verkahalfen
- Die Erschließungsstraßen B für die geplanten Teilgrundstücke der zweiten Reihe sind mit versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien zu befestigen.
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Das auf Querschnitt entfallende Niederschlagswasser ist direkt auf den Grundstücken zu versickern.
- Das auf den Verkahalfen entfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls direkt zu versickern.
- Fassadenbegrünung
- Fensterlose Wände, Wände mit einem Anteil an Fensterfläche unter 25 % der Gesamtfläche sowie Gärten (offene und geschlossene) sind dauerhaft mit vertikalen bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen.
- Die Fassadenbegrünungen sind durch Pflege zu erhalten.
- Weitere Festsetzungen siehe Punkt 10.b (Pflanzbindung).

#### Flächen für

#### a das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro 100 m Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der Liste 1 (siehe Liste der zu verwendenden Pflanzenarten) neu anzupflanzen, aber fünf mindestens einer ein Laubbäum sein.

#### b Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

- Bei weiteren Bepflanzungen (z.B. bei Einfriedungen) sind Baum- und Straucharten der Liste 1 und 2 (siehe Liste der zu verwendenden Pflanzenarten) zu verwenden.
- Als Fassadenbegrünung sind je zwei Meter Wandlänge mindestens eine Pflanze zu setzen.
- Die Artenauswahl ist nach Anhang 3 (siehe Liste der zu verwendenden Pflanzenarten) vorzunehmen.

#### 10.1 Liste der zu verwendenden Pflanzenarten

- Artenliste 1:
- |                                 |  |                           |
|---------------------------------|--|---------------------------|
| Bilane                          | Stieleiche (Quercus robur)                 | Kiefer (Pinus sylvestris) |
| Traubeneiche (Quercus petraea)  | Hainbuche (Cornus betulus)                 |                           |
| Hopfenbuche (Betula pendula)    | Traubeneiche (Pinus pedunculata)           |                           |
| Vogel-Kirsche (Prunus avium)    | Eberesche (Sorbus aucuparia)               |                           |
| Feldahorn (Acer campestre)      | Enger Weibstern (Cotoneaster integerrimus) |                           |
| Spitzahorn (Acer platanoides)   | Winterfinde (Tilia cordata)                |                           |
| Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Sommerlinde (Tilia platyphyllos)           |                           |
- Artenliste 2:
- |  |                                       |   |
|--|---------------------------------------|---|
| Stachelhain                            | Hedera helix                          | Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) |
| Kletterhortensie (Hydrangea hortensis) | Schlehe (Prunus spinosa)              |   |
| Kornelkirsche (Cornus mas)             | Kreuzdorn (Baccharis caroliniana)     |   |
| Hosennuß (Corylus avellana)            | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)   |   |
| Pflaumenblüten (Elaeagnus europaea)    | Wälder Schneeball (Viburnum lantana)  |   |
| Sanddorn (Hippophae rhamnoides)        | Gewöhnl. Liguster (Ligustrum vulgare) |   |
- Artenliste 3:
- |                                  |                                    |  |
|----------------------------------|------------------------------------|--|
| Kletterpflanzen                  | Clematis spec.                     | Garten-Galloblatt (Lonicera opifolium) |
| Waldrebe (Clematis vitalba)      | Wilder Wein (Parthenocissus spec.) |  |
| Klettererich (Polygnum aubertii) | Rosa-Hybrid (Rosa spec.)           |  |

Querschnitt: 4x vergrößert, mit Bolzen, Baumumfang mind. 20 cm

Artenliste 1:

Artenliste 2:

Artenliste 3:

Artenliste 4:

Artenliste 5:

Artenliste 6:

Artenliste 7:

Artenliste 8:

Artenliste 9:

Artenliste 10:

Artenliste 11:

Artenliste 12:

Artenliste 13:

Artenliste 14:

Artenliste 15:

Artenliste 16:

Artenliste 17:

Artenliste 18:

Artenliste 19:

Artenliste 20:

Artenliste 21:

Artenliste 22:

Artenliste 23:

Artenliste 24:

Artenliste 25:

Artenliste 26:

Artenliste 27:

Artenliste 28:

Artenliste 29:

Artenliste 30:

Artenliste 31:

Artenliste 32:

Artenliste 33:

Artenliste 34:

Artenliste 35:

Artenliste 36:

Artenliste 37:

Artenliste 38:

Artenliste 39:

Artenliste 40:

#### Festsetzungen für die städtebauliche Gestaltung gemäß § 9 (4) BauGB und Ortsgestaltungsrecht der Gemeinde Fichtenwalde

Planzeichen gem. PlanV

12. Hauptgebäude

Dach

Form: Satteldach

Neigung: 30-45 grad

Eindeckung/Forbe: zulässig: ebene und verformte Schuppendeckung z.B. Dachziegel, Dachsteine

unzulässig: Holme, verformte Platten, Bahnen, flüssige Dichtungsmassen und Membrane sind auf 50% der entsprechenden Oberflächendeckung zu beschränken

Aufbauten: bis 50% der zulässigen Traufhöhe (TH) § 2.40m

Dachüberstand: bis 50 cm zulässig

Außenwand: zulässig: gemauerte, geputzte Fassaden, mit Holz verkleidete Fassaden

Material und Farbe: zulässig: gemauerte, geputzte Fassaden, mit Holz z.B. Carport als offene Gärten

First- und Traufbänne: zulässig: Traufhöhe (TH) § 2.40m zulässige Firsthöhe (FH) § 3,80m

Doppelgärten sind einseitig zu gestalten

13. Garagen - offene und geschlossene

Dach

Form: Satteldach

Neigung: 18-25 grad

Eindeckung/Forbe: zulässig: ebene und verformte Schuppendeckung, z.B. Dachziegel, Dachsteine

unzulässig: Holme, ebene Platten, Bahnen, flüssige Dichtungsmassen und Membrane

In Anpassung an das Hauptgebäude

Außenwand: zulässig: gemauerte, geputzte Fassaden, mit Holz z.B. Carport als offene Gärten

Material und Farbe: zulässig: gemauerte, geputzte Fassaden, mit Holz z.B. Carport als offene Gärten

First- und Traufbänne: zulässig: Traufhöhe (TH) § 2.40m zulässige Firsthöhe (FH) § 3,80m

Doppelgärten sind einseitig zu gestalten

14. Stellplätze und Zufahrten

Aufbau: zulässig: kleinteiliges Steins mit hohem Fugenanteil von mind. 25% sowie Kies, Splitt oder Schotter für dreiseitige Versickerung

unzulässig: großflächige, homogene Deckung

15. Straßen

Erschließungsstraße A: zulässig: Kleinformatige Steine

unzulässig: wassergebundene Decken, Rosengittersteine, wellige Platten, Rosensplitt

Erschließungsstraße B: zulässig: wassergebundene Decken, Rosengittersteine, wellige Platten, Rosensplitt

unzulässig: großflächige, homogene Deckung

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der kollektive Bestand am 01.10.1989 sowie die genehmigte Endstufung der Festsetzung der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

2