

TEIL F ANHANG

1 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Hort und Sporthalle“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen von Schule, Hort und Sporthalle einschließlich der nutzungsbezogenen Außenanlagen.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Hort und Sporthalle“ ist auch eine untergeordnete außerschulische Nutzung der Schul- und Hortgebäude sowie der Sporthalle mit Freiflächen und Sportanlagen zu sonstigen sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Nebenanlagen und Stellplätze, Außenanlagen

3. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen gem. § 12 Abs. 1 und § 14 BauNVO sowie ebenerdige Stellplätze zum Parken von Kraftfahrzeugen und ihre Zufahrten zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Terrassen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Öffentliche Grünflächen

5. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Versiegelungen für Wege und Sport- und Spielplatzanlagen bis 500m² zulässig.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Dachbegrünung

6. In der Gemeinbedarfsfläche sind insgesamt mindestens 60 % der Dachflächen als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die festgesetzte begrünte Dachfläche kann ausnahmsweise um den Flächenanteil reduziert werden, der als Sport-, Spiel- oder Aufenthaltsfläche im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Schulbetrieb genutzt wird.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen für Anpflanzungen

7. Auf der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch gebietsheimische Arten der Pflanzliste Bäume nachzupflanzen. In der Fläche sind je 5 m² ein Strauch gemäß Pflanzliste Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Anlage von Zuwegungen ist zulässig.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

8. In der Gemeinbedarfsfläche ist eine Befestigung von Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Zufahrten und befahrbare Flächen sind hiervon ausgenommen.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 4 und Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. In der Gemeinbedarfsfläche ist je 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum gemäß Pflanzliste Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume und Baumpflanzungen gem. Festsetzung Nr. 10 einzurechnen sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10. Ebenerdige Stellplatzflächen mit mindestens fünf zusammenhängenden Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Pro Baum ist eine Pflanzfläche mit einer Mindestgröße von 5 m x 2 m zu sichern.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines bestimmten Personenkreises zu belasten sind

11. Die öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

sonstige Festsetzungen

12. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
13. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 100 „Quartiersentwicklung Weiße Stadt“, festgesetzt durch Satzung vom 30. August 2018 (Amtsblatt der Stadt Oranienburg 4 vom 11. Juli 2020) außer Kraft.

2. Hinweis

1. Stellplatzsatzung
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung der Stadt Oranienburg über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen.
2. Baumschutzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Oranienburg.
3. Archäologische Bodenfunde
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
4. Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen
Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen wird die Verwendung von Arten der in der Begründung enthaltenen Pflanzliste empfohlen.
5. Kampfmittelbelastung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Brandenburg oder der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückseigentümer/ Vorhabenträger beauftragten Fachfirma, die zur Austragung aus dem vom Kampfmittelbeseitigungsdienst geführten Kataster führte, erforderlich.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst bestätigt der Stadt Oranienburg als Antragsteller die Kampfmittelfreiheit durch ein Räumstellenprotokoll.

6. Grundwassernutzung

Die Entnahme von Grundwasser ist im Plangebiet nur zulässig soweit durch einen Sachverständigen für Bodenbelastungen und Altlasten gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz geprüft wurde, dass durch die Grundwasserentnahme keine Beeinflussung der bestehenden Boden- und Grundwasserverunreinigungen stattfindet und keine schädlichen Grundwasserbelastungen vorliegen.

7. Alleenschutz

Der Baumbestand entlang der Walther-Bothe-Straße ist gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Abs. 3 BNatSchG) als Allee geschützt.

Anhang: Pflanzlisten zum Bebauungsplan Nr. 158 vom Mai 2021

Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Apfel
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	Wild-Birne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

Sträucher	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i> L.	Gemeine Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Juniperus communis</i> L.	Gemeiner Wacholder
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Hecken-Rose
<i>Rosa elliptica</i> agg.	Keilblättrige Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filz-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball