TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i.V.m. BauNVO und §89 BbgBO)

In der Fassung der Änderung vom 18.08.1999;
die Änderungen und Ergänzungen sind unterstrichen und kursiv geschrieben)

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

Für das gesamte Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Wohnen festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude sowie die dem Wohnen dienenden Nebenanlagen, Carports und Stellplätze.
In den Baufeldern A 1, A 2, A 4, D 8, D 9, D 10 und D 11 können ausnahmsweise Räume für freie berufe zugelassen werden, sofern sie das Wohnen nicht stören.

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

2.1 Grundflächen baulicher Anlagen
Als Oberen und Untergrenzen für die Größe der Grundflächen sowie die Anzahl der zulässigen Wohngebäude (Rohbau-Außenmaß) werden für die in der Planzeichnung dargestellten Baufelder festgelegt:

Doppelhäuser (Angaben beziehen sich auf Doppelhaushälften)

Baufeld	Anzahl der Doppelhaushälften	Ober- und Untergrenzen der Grundflächen der Gebäude (Rohbau-Außenmaß)	Tiefgarage zulässig
D 1	30	65 m² - 85 m²	nein
D 2	8	85 m² - 85 m²	nein
D 3	14	65 m² - 85 m²	nein
D 4	2	65 m² - 85 m²	nein
D 5	16	65 m² - 85 m²	ja
D 6	8	65 m² - 85 m²	nein
D 7	4	65 m² - 75 m²	nein
D 8	6	65 m² - 75 m²	ja
D 9	12	65 m² - 85 m²	nein
D10	6	65 m² - 85 m²	nein
D11	10	65 m² - 75 m²	nein
D12	4	65 m² - 85 m²	nein

weitere Doppelhäuser (Angaben beziehen sich auf Doppelhaushälften)

Baufeld	Anzahl der Doppelhaushälften	Ober- und Untergrenzen der Grundflächen der Gebäude (Rohbau-Außenmaß)	Tiefgarage zulässig
D13	4	65 m² - 85 m²	nein
D14	8	65 m² - 85 m²	nein
D15	12	65 m² - 85 m²	nein
D16	14	65 m² - 75 m²	ja
D17	16	65 m² - 85 m²	nein
D18	4	65 m² - 85 m²	nein
D19	6	65 m² - 75 m²	nein
A5	8	65 m² -85 m²	nein

Anstelle eines Doppelhauses, bestehend aus zwei Doppelhaushälften, kann ersatzweise ein Einzelhaus mit einer bebauten Grundfläche von 65 m² bis 150 m² errichtet werden.

Reihenhäuser (Angaben beziehen sich auf Reihenhaussegmente)

Baufeld	Anzahl der Reihenhaussegmente	Ober- und Untergrenzen der Grundflächen der Gebäude (Rohbau-Außenmaß) je Reihenhaussegment	Tiefgarage zulässig
R 1	2X4 = 8	58 m² - 75 m²	nein
R 3	4X4 =16	58 m² - 75 m²	nein
R 4	1X4+2X5 =18	58 m² - 75 m²	nein
R 5	3X2+3X3 =12	58 m² - 75 m²	nein
R 6	2X5 =12	58 m² - 75 m²	nein
R 7	2X4 = 8	58 m² - 75 m²	nein
A 1	3X4+2X5 =22	48 m² - 75 m²	nein
A 2	2X3 =3	48 m² - 92 m²	nein
A 4	4X5 =20	48 m² - 75 m²	nein
A 5	5X3+5X4 =35	58 m² - 75 m²	nein

Im Baufeld A5 sind anstelle von 2 Reihenhäusern mit je 4 Segmenten (insgesamt 8 Wohnungen) ersatzweise 4 Doppelhaushälften und 1 Reihenhaus mit 3 Segmenten (insgesamt 7 Wohnungen) zulässig und anstelle von 1 Reihenhaus mit 4 Segmenten (insgesamt 4 Wohnungen) ersatzweise 1 Reihenhaus mit 3 Segmenten (insgesamt 3 Wohnungen) zulässig.

Einzelhäuser

Baufeld	Anzahl der Einzelhäuser	Ober- und Untergrenzen der Grundflächen je Gebäude (Rohbau-Außenmaß)	Tiefgarage zulässig
D 4	1	65 m² - 85 m²	nein
~~D 7~~	~~1~~	~~65 m² - 150 m²~~	~~nein~~
~~D 9~~	~~1~~	~~65 m² - 150 m²~~	~~nein~~
~~D 10~~	~~1~~	~~65 m² - 150 m²~~	~~nein~~
D 11	1	65 m² - 120 m²	nein
~~D 17~~	~~1~~	~~65 m² - 150 m²~~	~~nein~~
~~D 18~~	~~1~~	~~65 m² - 150 m²~~	~~nein~~

Außerdem sind auf den Baugrundstücken maximal zulässig:

Terrassen
je Doppelhaushälfte 15 m²
je Reihenhaussegment 15 m²

Carports
je Doppelhaushälfte 20 m²
je Reihenhaussegment 20 m²

sowie auf den mit cp bezeichneten Flächen entsprechend der Eintragung auf der Planzeichnung.
Auf Eckgrundstücken ist bei Doppelhäusern und Reihenhaussegmenten ein zweiter Carport zulässig.

Stellplätze (nicht überdacht)
je Doppelhaushälfte 15 m²
je Reihenhaussegment 15 m²
je Wohnung in einem Apartmenthaus 15 m²

zuzüglich der erforderlichen Zufahrten.

Stellplätze für Recycling- und Abfallbehälter
je Doppelhaushälfte und Reihenhaussegment 2 m²

Weitere Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind zulässig, sofern die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen gemäß §19(4) BauNVO nicht überschritten wird.
„Schuppen sind nur bis zu einer Grundfläche von 8m² je Baugrundstück zulässig."

2.2 Geschossigkeit
Doppel- und Reihenhäuser dürfen maximal zwei Nutzgeschosse haben. Dabei ist das untere Geschoß in jedem Fall ein Vollgeschoß. Das obere Geschoß ist je nach Hauptzu als ausgebautes Dachgeschoß oder als Vollgeschoß auszuführen. Der Ausbau des Spitzbodens ist zulässig.

2.3 Firsthöhe
Als Firsthöhe sind über mittlerer Geländeoberfläche zulässig:
bei Doppelhäusern - 10 m
bei Reihenhäusern 10 m
in den Baufeldern A2 und A4 10,20 m
Die mittlere Geländeoberfläche wird im Bereich der geplanten Bebauung ermittelt.

3 Bauweise (§9(1)2. BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind die Gebäude nur als Doppel-, Reihen- oder Einzelhäuser zulässig.
Anstelle eines Doppelhauses (zweier Doppelhaushälften) kann ersatzweise auch ein Einzelhaus mit einer WE errichtet werden.

4 Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2. BauGB)

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung verbindlich, und zugleich Hauptrichtung der Baukörper. Die Gesamtlänge der Gebäude der baulichen Anlagen ist in Bezug auf die Lage unverbindliche Richtlinie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen variabel.
Für die Baufelder A2 und A4 wird keine Firstrichtung festgesetzt.

5 Stellplätze/ Carports (§9(1)4. BauGB)

Überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung mit cp bezeichneten Flächen zulässig.

6 Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen bezieht sich ausschließlich auf die Verkehrsflächen selbst.
Die Aufteilung innerhalb der Verkehrsflächen sowie die Standorte der Straßenbaumpflanzungen als hinweisliche Darstellung. Öffentliche Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belag (z. B. Rasenpflaster oder Gitterwaben) herzustellen. Festgelegen zur Bepflanzung werden unter Punkt 8 (Pflanzgebote) getroffen.

7 Zu- und Ausfahrten (§9(1)11. BauGB)

Im gesamten Baugebiet ist zu jeder an ein Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 2,5m Breite zulässig. Dazu können die Parkstreifen und die Verkehrsgrünstreifen unterbrochen werden.

8 Pflanzgebote (§9(1)25. BauGB)

8.1 Straßenbäume
Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 12-15cm bei kleinkronigen Arten und von 20cm bei großkronigen Arten aufweisen. Sämtliche Bäume haben zu einem Anteil von 80% der anliegenden Pflanzenliste zu entsprechen.
Die Planstraße A ist, mit Ausnahme des Bereiches am Platz, mit großkronigen Laubbäumen beidseitig, durchschnittlich alle 12 - 15 m (mindestens 59 Stck.), zu bepflanzen.
Im Bereich des Platzes sind an der Planstraße A kleinkronige Laubbäume einseitig, in Durchschnitt alle 8 m (mindestens 6 Stück), zu pflanzen.

Die Planstraßen B, C und D sind mit großkronigen Laubbäumen einseitig, durchschnittlich alle 12-15 m (mindestens 34 Stck.), zu bepflanzen.
Die Planstraßen E, F, F1, F2, F3, G, G1 und G2 sind mit kleinkronigen Laubbäumen einseitig, durchschnittlich alle 8m (mindestens 59 Stck.), zu bepflanzen.

8.2 Fußwege
Entlang der Fußwege, die das Siedlungsgebiet durchziehen, sind 334 m² Strauchgehölze zu pflanzen. Sie haben zu einem Anteil von 80% der anliegenden Pflanzenliste zu entsprechen.

8.3 Grünzug
Im Bereich des Grünzuges sind mindestens 26 großkronige Laubbäume und 780 m² Strauchgehölze zu pflanzen. Die Laubbäume und Sträuchgehölze haben zu einem Anteil von 80% der anliegenden Pflanzenliste zu entsprechen.

8.4 Spielplätze
Im Bereich der Spielplätze sind mindestens 26 kleinkronige Laubbäume sowie 310 m² Strauchgehölze zu pflanzen. Die Laubbäume und Strauchgehölze hn. zu einem Anteil von 80% der anliegenden Pflanzenliste zu entsprechen.

8.5 Private Grünflächen
Reihen- und Doppelhausgrundstücke
Auf den Reihen- und Doppelhausgrundstücken sind Strauchpflanzungen von mind. 1m Breite entlang mind. 50% der Grundstücksgrenze vorzusehen. Bis zu einer Grunstiefe von 15m (ab 30m² bis 1 Obstbaum-Hochstamm, darüber sind 2 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen).
Alle nichtüberbauten Grundstücksflächen, einschließlich der Vorgärten, sind gärtnerisch zu gestalten.

Im Bereich der Vorgärten entlang der Ringstraße sind mindestens 41 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Anordnung als Heister ist zulässig.
80% der Laubbaumarten, Strauchgehölzarten und Obstbaumarten müssen der anliegenden Pflanzenliste entsprechen.

9. Festsetzung der Geländehöhen im „Höhenregulierungsplan 2" als Ergänzung zur Satzung über den Vorhaben und Erschließungsplan (§9(2) BauGB)

1. Festsetzung der Straßenhöhen

1. Die Höhen der Straßenverkehrsflächen werden gemäß beiliegendem „Höhenregulierungsplan 2" (Anlage) festgesetzt.
2. Eine Abweichung von +/-0.10m von der festgesetzten Straßenhöhe ist ausnahmsweise zulässig.

(2) Festsetzung der maximal zulässigen Geländehöhen der Baugrundstücke

Die maximal zulässigen Geländehöhen der Baugrundstücke werden für die im „Höhenregulierungsplan 2" dargestellten Teilbereiche wie folgt festgesetzt:

Teilbereich „Am Pfaffenwald - Süd":
Maximal 0.40 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße
Teilbereich „Am Pfaffenwald - Nord":
Maximal 0.60 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße
Teilbereich „Am Pfaffenwald -Nordwest":
Maximal 2.50m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße

Die zugehörige Erschließungsstraße ist die Straße, über welche die Zufahrt bzw. Zuwegung zum Grundstück erfolgt.
Die maßgebliche Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße wird jeweils orthogonal (rechtwinklig) zur Straßenachse für jeden Punkt des Grundstückes ermittelt. Zwischen den festgesetzten Straßenhöhenpunkten ist dabei linear zu interpolieren.
Sollte die realisierte Straßenhöhe gemäß (1)2. von der festgesetzten Straßenhöhe gemäß (1)1. abweichen, ist die realisierte Straßenhöhe zugrundezulegen.

(3) Festsetzung der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern

1. Im gesamten Plangebiet sind Stützmauern zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Grundstücken bis zu einer Höhe von maximal 1m (Ober-OK Ortlinie) zulässig.
2. Abweichend von (3)1. sind die im „Höhenregulierungsplan 2" dargestellten Stützmauern bis zu der dort angegebenen Höhe zulässig.

(4) Der in der Anlage beiliegende „Höhenregulierungsplan 2" ist Bestandteil der Satzung.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen §89(1)1. BbgBO

1.1 Fassade
Die Fassaden sind betzüglich der Anordnung offener und geschlossener Flächen kleinmaßstäblich zu gliedern. Die Eingangsbereiche sind durch Vor- oder Rücksprünge bzw. Überdachungen besonders zu betonen.
Für die Fassade: gestaltung sind Klatz- und Glattputze in hellen Nuancen erdiger Farbtöne zulässig.
Eberfalle zulässig sind bis zu max. 1/3 je Wondfläche Klinker in rot, gelb oder ähnlichen erdigen Farbtönen sowie Holz in seiner natürlichen Färbung gebeizt oder lasiert.

1.2 Dach
Dachform: Steildach als Satteil-, Walm- oder Krüppelwalmdach, Zwerchhäuser (vorgesetzte Giebel) gleiten die Dachflächen, Gauben und Dachflächenfenster sind zulässig.
Dachneigung: 30° bis 45°
Dachdeckung: Für die Eindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden; das Eindlgen von Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig, sofern sie nach §87 BbgBO genehmigungsfrei sind.
Farbgebung: rot bis rotbraun

1.3 Carports
Die Überdachungen von Carports an den Giebelseiten von Doppel- und Reihenhäusern sind mit gleicher Neigung und Deckung auszuführen, wie das Dach des jeweiligen Hauptgebäudes. Sofern es beim jeweiligen Hauptgebäude vorgesehen ist, ist die Dachfläche des Carports mit der Eingangsüberdachung zu verbinden. Außerdem zulässig: Flachdächer Carports aus Holz mit flachem Dach. Diese Carports sind durch Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.
Für die Gestaltung der außeren Oberflächen der Seitenwände von Carports ist nur Holz als geschlossene Fläche, Lattung oder Rankgitter zulässig.

1.4 Schuppen
Schuppen sind je nach Gebäudetyp in das Hauptgebäude bzw. den Carport zu integrieren. Für freistehende Nebengebäude ist für die Gestaltung der Oberfläche nur Holz zulässig. Das Dach ist als Satteldach auszuführen.

2 Einfriedungen (§89(1)3 BbgBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur sockellose Zäune aus Holz oder aus Metall mit senkrechten oder diagonalen Gliedern zu verwenden. Zu und einem Abstand der Glieder zulässig.
Die Planstraße A ist, mit Ausnahme des Bereiches am Platz, mit großkronigen Laubbäumen beidseitig, durchschnittlich alle 12 - 15 m (mindestens 59 Stck.), zu bepflanzen.
Im Bereich des Platzes sind an der Planstraße A kleinkronige Laubbäume einseitig, in Durchschnitt alle 8 m (mindestens 6 Stück), zu pflanzen.

Die Planstraßen B, C und D sind mit großkronigen Laubbäumen einseitig, durchschnittlich alle 12-15 m (mindestens 34 Stck.), zu bepflanzen.
Die Planstraßen E, F, F1, F2, F3, G, G1 und G2 sind mit kleinkronigen Laubbäumen einseitig, durchschnittlich alle 8m (mindestens 59 Stck.), zu bepflanzen.

8.2 Fußwege
Entlang der Fußwege, die das Siedlungsgebiet durchziehen, sind 334 m² Strauchgehölze zu pflanzen. Sie haben zu einem Anteil von 80% der anliegenden Pflanzenliste zu entsprechen.

8.3 Grünzug
Im Bereich des Grünzuges sind mindestens 26 großkronige Laubbäume und 780 m² Strauchgehölze zu pflanzen. Die Laubbäume und Sträuchgehölze haben zu einem Anteil von 80% der anliegenden Pflanzenliste zu entsprechen.

8.4 Spielplätze
Im Bereich der Spielplätze sind mindestens 26 kleinkronige Laubbäume sowie 310 m² Strauchgehölze zu pflanzen. Die Laubbäume und Strauchgehölze hn. zu einem Anteil von 80% der anliegenden Pflanzenliste zu entsprechen.

8.5 Private Grünflächen
Reihen- und Doppelhausgrundstücke
Auf den Reihen- und Doppelhausgrundstücken sind Strauchpflanzungen von mind. 1m Breite entlang mind. 50% der Grundstücksgrenze vorzusehen. Bis zu einer Grunstiefe von 15m (ab 30m² bis 1 Obstbaum-Hochstamm, darüber sind 2 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen).
Alle nichtüberbauten Grundstücksflächen, einschließlich der Vorgärten, sind gärtnerisch zu gestalten.

Im Bereich der Vorgärten entlang der Ringstraße sind mindestens 41 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Anordnung als Heister ist zulässig.
80% der Laubbaumarten, Strauchgehölzarten und Obstbaumarten müssen der anliegenden Pflanzenliste entsprechen.

9. Festsetzung der Geländehöhen im „Höhenregulierungsplan 2" als Ergänzung zur Satzung über den Vorhaben und Erschließungsplan (§9(2) BauGB)

1. Die Höhen der Straßenverkehrsflächen werden gemäß beiliegendem „Höhenregulierungsplan 2" (Anlage) festgesetzt.
2. Eine Abweichung von +/-0.10m von der festgesetzten Straßenhöhe ist ausnahmsweise zulässig.

(2) Festsetzung der maximal zulässigen Geländehöhen der Baugrundstücke

Die maximal zulässigen Geländehöhen der Baugrundstücke werden für die im „Höhenregulierungsplan 2" dargestellten Teilbereiche wie folgt festgesetzt:

Teilbereich „Am Pfaffenwald - Süd":
Maximal 0.40 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße
Teilbereich „Am Pfaffenwald - Nord":
Maximal 0.60 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße
Teilbereich „Am Pfaffenwald -Nordwest":
Maximal 2.50m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße

Die zugehörige Erschließungsstraße ist die Straße, über welche die Zufahrt bzw. Zuwegung zum Grundstück erfolgt.
Die maßgebliche Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße wird jeweils orthogonal (rechtwinklig) zur Straßenachse für jeden Punkt des Grundstückes ermittelt. Zwischen den festgesetzten Straßenhöhenpunkten ist dabei linear zu interpolieren.
Sollte die realisierte Straßenhöhe gemäß (1)2. von der festgesetzten Straßenhöhe gemäß (1)1. abweichen, ist die realisierte Straßenhöhe zugrundezulegen.

(3) Festsetzung der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern

1. Im gesamten Plangebiet sind Stützmauern zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Grundstücken bis zu einer Höhe von maximal 1m (Ober-OK Ortlinie) zulässig.
2. Abweichend von (3)1. sind die im „Höhenregulierungsplan 2" dargestellten Stützmauern bis zu der dort angegebenen Höhe zulässig.

(4) Der in der Anlage beiliegende „Höhenregulierungsplan 2" ist Bestandteil der Satzung.

PLANZEICHNUNG M 1 : 1000

Schildow
Schildower Straße
Ringstraße
Am Pfaffenwald
Am Pfaffenwald Süd
Am Pfaffenwald Nord
Am Pfaffenwald Nordwest
Am Pfaffenwald Ost
Am Pfaffenwald West
Am Pfaffenwald Mitte
Am Pfaffenwald Nordost
Am Pfaffenwald Südwest
Am Pfaffenwald Südost
Am Pfaffenwald Nordwest
Am Pfaffenwald Nordost
Am Pfaffenwald Südwest
Am Pfaffenwald Südost
Am Pfaffenwald Mitte
Am Pfaffenwald West
Am Pfaffenwald Ost
Am Pfaffenwald Süd
Am Pfaffenwald Nord