TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete: In dem allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Zusätzlich sind die folgenden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen: Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte für das jeweilige Baugebiet (WA1: 35,96m ü.NHN in DHHN2016, WA3: 34,42m ü.NHN in DHHN2016). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Grünordnerische Festsetzungen

M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

M 2 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
1. Mindestbepflanzung der Grundstücken: Je angefangene 400 qm Baugrundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14 oder zwei Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm 3 xv 10/12 cm zu pflanzen und zu erhalten.
2. Erhaltener, standortgerechter und heimischer Baumbestand entsprechend der Pflanzliste 1 und 2 auf dem Baugrundstück, ist anzurechnen. Baumabgang ist gleichartig zu ersetzen.
3. Als Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand im Bereich der Plangebietes sind Neuanpflanzungen wie folgt anzusetzen:
Verlust von Bäumen von über 125 cm Stammumfang, gemessen in 125 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je zwei Bäumen gemäß Pflanzliste 1 oder 2 in der Qualität Hochstamm 3 xv 10 bis 12 cm.

M 3 - Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Gehölzfläche: Bei der mit der M 3 bezeichneten privaten Grünfläche handelt es sich um eine aufgelassene Streuobstfläche mit Feldgehölzen. Der Gehölz- und Baumbestand ist zu erhalten.

Pflanzliste 1 (Bäume): Acer campestre (Feld-Ahorn) • Betula pendula (Hänge-Birke) • Carpinus betulus (Hainbuche) • Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) • Juglans regia (Walnuss) • Populus tremula (Zitter-Pappel, Espe) • Quercus petraea (Trauben-Eiche) • Quercus robur (Stiel-Eiche) • Salix alba (Silber-Weide) • Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere) • Tilia cordata (Winter-Linde)

Pflanzliste 2 (Obstbäume): Malus domestica (Apfel) • Malus sylvestris agg. (Wild-Apfel) • Prunus avium (Süßkirsche) • Prunus cerasus (Weichsel-, Sauer-Kirsche) • Prunus domestica (Gewöhnliche Kultur-Pflaume) • Pyrus communis (Birne) • Pyrus pyraster agg. (Wild-Birne)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Erschließungsbeitragssatzung
Es gilt die Satzung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) über die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) vom 14.10.2009.

Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel)
Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) vom 05.11.2012.

Niederschlagswasserentsorgungssatzung
Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasse- rentsorgungsatzung) der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) vom 01.01.2008.

Versickerung von Niederschlagswasser
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Sofern das Nieder- schlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen. Es gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungs-freistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32).

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

Denkmalschutz
Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach 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. 3 BbgDSchG).

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)
Soweit möglich sollte der Baumbestand im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Fst. 137 und 138) außerhalb der Baufelder erhalten bleiben. Die Hecke entlang der Götzer Straße (Fst. 142/1) sollte erhalten werden; sollte diese nicht erhalten werden können, ist im rückwärtigen Bereich des Grundstücks frühzeitig vor dem Eingriff bzw. der Rodung eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:2 zum Verlust vorzunehmen.

Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz
Bauzeitregelung für europäische Vogelarten und Fledermäuse: Zeitliche Beschränkung der Rodung innerhalb des Planungsraumes sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September ist mit Bezug auf die europäischen Vogelarten keine Rodung vorzunehmen. Bei einer Rodung in der Brutzeit der Vögel kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer zur Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) und/oder zu einer Tötung von Individuen dieser Artengruppen kommen kann.
Für den Verlust von Baumhöhlen und den Ausgleich des Baumhöhlenpotenzials für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Fst. 137 und 138) sind 5 Nistkästen für europäische Vogelarten und 5 Sommerquartier-Kästen für Fledermäuse vor der Rodung anzubringen.

Biotopschutz
Gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten. Ergänzend gelten gemäß § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG als Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung der geschützten Biotope und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2018(GVBl.I/18, [Nr. 39])
Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I /04, [Nr.09], S.215)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/13, [Nr. 5])