

TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. ARTE DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. WA allgemeines Wohngebiet (WA)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. 1,2 Geschöfzflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß für Einzelhäuser
2.1.a 2,4 Geschöfzflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß für Doppelhäuser
2.2. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß für Einzelhäuser
2.2.a 0,8 Geschöfzflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß für Doppelhäuser
2.3. II Zahl der Vollgeschosse

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, DACHFORM

3.1. a besondere (abweichende) Bauweise, Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise
3.2. E nur Einzelhäuser zulässig
3.3. ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
3.4. DH nur Doppelhäuser zulässig
3.5. o Offene Bauweise
3.6. - - - - - Baulinie
3.7. - - - - - Baugrenze
3.8. SD Satteldach
3.9. - - - - - Hauptfröstrichtung

4. FREIFLÄCHEN

4.1. Freifläche

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

5.1. Anpflanzen von Bäumen

6. KENNZEICHNUNGEN

6.1. 1, 2 Nutzungsschablone: 1 = Art der baulichen Nutzung
2 = Zahl der Vollgeschosse
3 = Grundflächenzahl (GRZ)
4 = Geschöfzflächenzahl (GFZ)
5 = Bauweise
6 = Dachart/Dachneigung

TEIL C: GRÜNORDNUNG

1. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.1. GEHÖLZLISTE
Straßenbäume:
Bäume: Birne (Pyrus com. spec.), Apfel (Malus spec.), Kirsche (Prunus arum „Plata“, Prunus fruticosa, Prunus cerasifera)
Straucher: Pflefenstrauch (Philadelphus-Coronatus-Hybrid), Deutzie (Deutzia-Hybrid), Zaubernuß (Hamamelis japonica), Blühasel (Corylus avellana „Fusco rubra“), Mahonie (Mahonia aquifolium), Kornelkirsche (Cornus mas), Forsythie (Forsythia x intermedia), Berberitze (Berberis vulgaris)
-Schutzpflanzung -
Bäume: Stiel-Eiche (Quercus robur), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Feld-Ahorn (Acer campestre), Kiefer (Pinus sylvestris)
Straucher: Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Weidensp. (Crataegus laevigata), Schneeball (Viburnum opulus), Pflefenblüthen (Euonymus europaeus), Blutrote Johannisbeere (Ribes sanguineum), Feuerdorn (Pyracantha coccinea), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Wildrose (Rosa glauca, Rosa canina, Rosa spec.)

1.2. RASEN, KRÄUTERWIESE

1.3. HAUSGÄRTCHEN

1.4. ENFRIEDUNG

1.5. BEFESTIGTE FLÄCHEN

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. FESTSETZUNGEN ZU ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet sind
a) Zulässig sind Nutzungen nach §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auch auf Flächen für Nebenanlagen
b) Zulässig sind Nutzungen nach §14 Abs. 2 BauNVO

2. FESTSETZUNGEN ZUR BAUWEISE UND ZUR STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

2.1. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Einzelhäuser können einseitig durch eingeschossige Nebengebäude, Garagen oder gewerblich genutzte Bauten miteinander verbunden werden. (§22 Abs. 4 BauNVO)
2.2. Baulinien: In den Erdgeschossen kann ein Vor- oder Zurücktreten von Eingängen, Wintergärten oder überdachten Terrassen vor und hinter der Baulinie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Länge dieser Baulinie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der gesamten Fassadenbreite und die Tiefe nicht mehr als 2 Meter beträgt.
2.3. Die Stellung baulicher Anlagen bzw. die Hauptfröstrichtung ist entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung vorzunehmen. (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

3. FESTSETZUNGEN ZUR ANLAGE VON GARAGEN, STELLPLÄTZEN, NEBENANLAGEN

3.1. Garagen und Stellplätze sind im Bereich der Doppelhäuser und Einzelbebauung unabhängig von den Gebäuden als Einzelanlage nur auf den Baulinien zulässig. Garagen sind als überdachte Stellplätze (Carports) oder massive Bauten zu errichten. Massive Garagenbauten sind aus städtebaulichen Gründen nur auf Flächen parallel zur Straßenbegrenzungslinie zulässig (§12 Abs. 6 BauNVO)

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

4.1. Die Verwendung glänzender und reflektierender Materialien und leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist unzulässig. Außenwände werden in hellen Farben gestrichelt. Ein völliges Verkleiden der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen mit Kunstschiefer oder Kunststoffelementen ist unzulässig. In Teilbereichen können Holz- und Klinkerverkleidungen zugelassen werden. Garagen und Nebenanlagen sind gestrichelt bezugslos. Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.
4.2. Für die Dachdeckung sind Ziegel- oder Betondachsteine zulässig. Liegende Dachfenster sind zulässig, wenn die Summe der Breiten der Dachfenster ein Sechstel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreitet. Dachgauben sind zulässig.
4.3. Anstrichen auf den Gebäuden sind nicht zulässig. Das Gebiet ist durch Telekom vertarbt.
4.4. Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen bis 1,50 m Höhe in Form von Hecken, Holzzäunen und Holzzäunen auf massivem Sockel bis 30 cm Höhe zulässig. Gartenmauern sind als Einfriedung unzulässig.
4.5. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise aus Rasengitter oder Pflaster herzustellen.
4.6. Der Bau von Photovoltaik- und Solaranlagen auf dem Dach ist zulässig.
4.7. Die im Planwerk gekennzeichneten Flächen sind als Wind-, Sicht- und Lärmschutz mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
4.8. Auf den Grundstücken anfallendes Regenwasser ist dort zu versickern.

2. AUSSTATTUNG

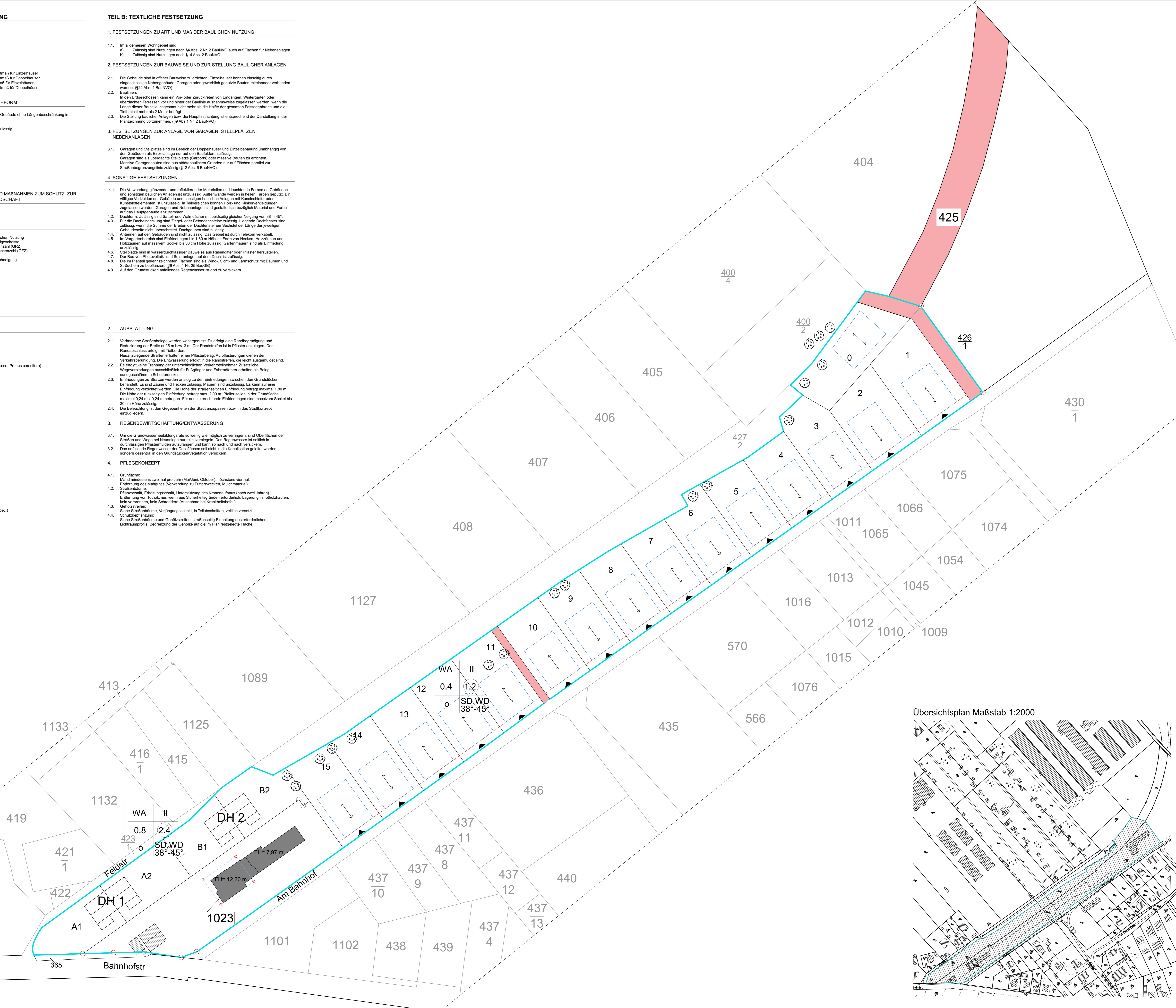
2.1. Vorhandene Straßenbelege werden weitgenutzt. Es erfolgt eine Randbegradung und Reduzierung der Breite auf 5 m bzw. 3 m. Der Randstreifen ist in Pflaster anzulegen. Der Randstreifen erfolgt mit Tiefbeton. Neuanzulegende Straßen erhalten einen Pflasterbelag. Aufpflasterungen dienen der Verkehrsberuhigung. Die Entwässerung erfolgt in die Randstreifen, die leicht ausgemuldet sind. Es erfolgt keine Trennung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer. Zusätzliche Wegeverbindungen ausschließlich für Fußgänger und Fahrradfahrer erhalten als Belag sandgestreumte Schutzstreifen.
2.2. Einfriedungen zu Straßen werden analog zu den Einfriedungen zwischen den Grundstücken behandelt. Es sind Zäune und Hecken zulässig. Mauern sind unzulässig. Es kann auf eine Einfriedung verzichtet werden. Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung beträgt maximal 1,50 m. Die Höhe der rückseitigen Einfriedung beträgt max. 2,00 m. Pflaster sollen in der Grundfläche maximal 0,24 m x 0,24 m betragen. Für neu zu errichtende Einfriedungen sind massivem Sockel bis 30 cm Höhe zulässig.
2.3. Die Beleuchtung ist den Gegebenheiten der Stadt anzupassen bzw. in das Stadtkonzept einzupassen.

3. REGENBEWIRTSCHAFTUNG/ENTWÄSSERUNG

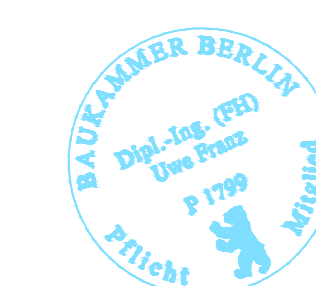
3.1. Um die Grundwasserneubildungsrate so wenig wie möglich zu verringern, sind Oberflächen der Straßen und Wege bei Neuanlage nur teilzuverlegen. Das Regenwasser ist seitlich in durchlässigen Pflastermulden aufzufangen und kann so nach und nach versickern. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen soll nicht in die Kanalisation geleitet werden, sondern direkt in den Grundstücken/Vegetation versickern.

4. PFLEGEKONZEPT

4.1. Grünfläche: Mähd mindestens zweimal pro Jahr (Mai/Juni, Oktober), höchstens viermal. Entfernung des Mulchmaterials (Verwendung zu Futterweiden, Mulchmaterial).
4.2. Straßendäume: Pflanzschritt: Erhaltungsschnitt. Unterstützung des Kronenaufbaus (nach zwei Jahren). Entfernung von Totholz nur, wenn aus Sicherheitsgründen erforderlich. Lagerung in Totholzhaufen, kein Verbrennen, kein Schreddern (Ausnahme bei Kienkabelbafel).
4.3. Gehölzarten: Siehe Straßendäume, Verjüngungsschnitt, in Teilabschnitten, zeitlich versetzt.
4.4. Schutzpflanzung: Siehe Straßendäume und Gehölzarten, straßenseitig Einhaltung des erforderlichen Lichtraumpfils, Begrenzung der Gehölze auf die im Plan festgelegte Fläche.



Übersichtsplan Maßstab 1:2000



Bauvorhaben
Umnutzung Bahngelände
B-Plan Erstellung
Am Bahnhof 2
04931 Mühlberg/Elbe

Bauherr
Financial Workout
Concepts Gmbh
Ruhlaer Straße 25
14199 Berlin

OKFF EG = ± 0.00

LEGENDE:
BESTEHENDE GEBÄUDETEILE
ABZUBRECHENDE GEBÄUDETEILE
NEUE GEBÄUDETEILE
Bereich des Plangebietes
Barrierefreie Bewegungsfläche 1,20 x 1,20 m

Entwurfsverfasser/ Projektbüro
Ingenieurbüro Franz
Brandenburgische Str. 37
10707 Berlin
Tel: 030 / 548 546 50
Mail: info@ing-franz.berlin

Planerstellung 05.01.2024
Format DIN A0

Zeichnung B-Plan - Übersichtsplan
Maßstab M 1:500;2000
Bearbeitet