

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP-31-003, „Wohnquartier Grüne Gasse“

Textliche Festsetzungen

Bearbeitungsstand: 21.04.2022

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.a Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i. V. m § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 1.b Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
 - 1.c Im Urbanen Gebiet (MU) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 6a Abs. 2 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - 1.d Im Urbanen Gebiet (MU) sind die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
 - 1.e Im Gewerbegebiet GEE sind ausschließlich Gewerbebetriebe, die das Wohnen in den angrenzenden Wohngebieten nicht wesentlich stören, zulässig.
Nach § 1 Abs.5 und 6 i.V.m. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind folgenden Nutzungen nicht zulässig:
 - Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten.
2. Textliche Festsetzungen der Grünordnungsplanung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 25a BauGB)
 - 2.a Auf den Grünflächen mit Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (G1) wird folgendes festgesetzt:
Sukzessionsfläche - dieser Bereich wird vorrangig für die gelenkte Sukzession mit dem Ziel von strukturreichen Gras- und Staudenfluren ergänzt, durch kleinflächige Laubgebüsche mit vereinzeltem Baumbestand festgesetzt,
Reptilienschutz - die vorhandenen Aufschüttungen am östlichen Rand des Plangebiets sind zu erhalten und sollen durch ergänzende Strukturverbesserungen auf der Fläche, unter anderem durch weitere partielle Aufschüttungen mit einer Gesamtlänge von mindestens 30 m mit südlich bis westlich ausgerichteten Böschungen ergänzt werden, in diesem Bereich sind Pflegemaßnahmen zur Beseitigung von aufkommenden Gehölzen jährlich durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nummer 20 BauGB)
 - 2.b Auf den privaten Grünflächen (G2) mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 200 m² Grünfläche ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum (Pflanzqualität mindestens Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen. Der Anteil an mit Gehölzen bepflanzten Flächen muss mindestens 30 % betragen. Der vorhandene Bestand zum Zeitpunkt der Pflanzung kann angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nummer 25a BauGB)

- 2.c Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Wohngebiet WA3 - Fläche G3 - soll eine mindestens einreihige geschlossene artenreiche Gehölzfläche aus Laubgehölzen mit einer Mindestwuchshöhe von 3 m angelegt werden. Vorhandene bzw. aus anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher können angerechnet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 2.d Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Wohngebiet WA1 - Flächen G4 - soll eine mindestens einreihige geschlossene artenreiche Gehölzfläche aus Laubgehölzen mit einer Mindestwuchshöhe von 3 m angelegt werden. In einem Pflanzabstand untereinander von höchstens 8 m sind in beiden Teilflächen mindestens 12 klein- bis mittelkronige Laubbäume (Pflanzqualität mindestens Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm) in einer Reihe zu pflanzen. Vorhandene bzw. aus anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher können angerechnet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 2.e In den Wohngebieten WA2 und WA3 sind begleitend zu den Planstraßen 1 und 2 mindestens folgende Bäume zu pflanzen:
- Planstraße 1 - 15 Bäume der Baumart Stadtbirne (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer')
- Planstraße 2 - 13 Bäume der Baumart Vielblütiger Apfel (*Malus floribunda*)
der Pflanzqualität 10-12 cm Stammumfang mit einem durchschnittlichen Abstand untereinander von 12 m unter Berücksichtigung von Grundstückszugängen und -zufahrten zu pflanzen. Der Abstand zur Straße soll einheitlich auf allen Grundstücken 1,5 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 2.f Im Bereich der Grünfläche nördlich der Planstraße „Grüne Gasse“ und dem weiterführenden Geh- und Radweg sind an den dargestellten Standorten 23 Bäume der Baumart Ulme (*Ulmus* ‚New Horizon‘) in der Pflanzqualität 16-18 cm Stammumfang als Hochstamm mit einem Abstand untereinander von 8 m als straßen- und wegebegleitende Baumreihe mit einem einheitlichen Abstand zur Straße bzw. dem Weg zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 2.g Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen auf den Baugrundstücken in Wohngebieten (WA1 bis 3) muss mindestens 20 % betragen. Der Anteil nicht einheimischer und nicht standortgerechter Koniferen darf 20 % der gesamten mit Gehölzen zu begrünenden Flächen des Grundstückes nicht überschreiten. Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)
- 2.h Auf dem Flurstück Gemarkung Frankfurt (Oder) Flur 1 Flurstück 419 außerhalb des Plangebiets, ist vorab oder zeitgleich mit den Aufschüttungen im Retentionsraum innerhalb des Plangebiets neuer Retentionsraum von mindestens 1.700 m³ durch entsprechende Abgrabungen herzustellen. Der neu zu schaffende Retentionsraum ist das Volumen in den Abgrabungen zwischen der Oberkante Gelände und dem sich ausbildenden, mit dem Grundwasser korrespondierenden Wasserspiegel. Der Retentionsraum soll so gestaltet werden, dass er als Lebensraum für die Rotbauchunke bereitgestellt werden kann, die Tiefe darf maximal 1,5 m betragen, die Ufer sind flach auszubilden. (Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 16b)
3. Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 BbgWG)

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, flächig zu versickern, sofern sonstige Belange nicht entgegenstehen. Eine konzentrierte Versickerung über Versickerungsanlagen, zum Beispiel über Versickerungsmulden, Rigolen-, Mulden-Rigolen- und Schacht-Versickerungsanlagen, ist nicht zulässig.

TEIL C - Hinweise

Hinweise ohne Normcharakter:

Hinweis 1:

Ein Teil des Plangebietes liegt in Bezug auf ein Hochwasser der Oder im Risikogebiet. Risikogebiete sind gemäß §99 Abs.1 Brandenburgisches Wassergesetz die Gebiete innerhalb der Anschlaglinie eines Extremereignisses.

Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen können der Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat entnommen werden.

Hinweis 2:

Das Plangebiet liegt im Bereich folgender Satzungen und Verordnungen:

"Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder)" (Fernwärmeversorgungssatzung) vom 19.06.2012);

"Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge u. Fahrradabstellplätzen" (Stellplatzsatzung - StplS) vom 09.12.2004, siehe Amtsblatt Nr. 1 vom 26.01.2005

„Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder)“ (BaumSchVOFF) vom 12.11.2009 (Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) Nr. 10 vom 02.12.2009, S. 135)

Hinweis 3: zum Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Im Plangebiet ist mit Vorkommen von Zauneidechsen zu rechnen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt sind. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist daher bei der unteren Naturschutzbehörde eine Bescheinigung eines Artspezialisten vorzulegen, dass durch eine fachgerechte Bestandserfassung bzw. Freimachung der jeweiligen Baustelle und durch deren bauzeitlichen Schutz durch eine fachgerechte Abgrenzung (Reptilienschutzzaun) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können. Auskünfte dazu sind bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Die Tiere können in jeweils zu schaffende, ausreichend dimensionierte Strukturverbesserungen auf der Fläche G1 im Bereich der Grünflächen mit Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt werden. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Um eine Wiederbesiedlung der Baugebietsflächen mit gebäudebrütenden und anderen Arten zu ermöglichen, sind am Gebäude bzw. auf den Baugrundstücken Nist- und Quartierhilfen für Nischen- bzw. Halbhöhlenbrüter, Höhlenbrüter und Fledermäuse vorzusehen. Je Baugrundstück sind dabei je 500 m² Baugebietsfläche jeweils ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter, ein Kasten für Höhlenbrüter und eine Quartierhilfe für Fledermäuse fachgerecht am Gebäude oder in den Freiflächen einzuordnen.

Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von mindestens 5 m ist je Wohneinheit mindestens 1 Nisthilfe für Mauersegler möglichst in zusammenhängenden Gruppen zu integrieren, dabei ist eine Einflughöhe von mindestens 5 m abzusichern.