



Zeichenerklärung

- Straßenverkehrsfläche
- Wasserfläche - Graben
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung - Wiese
- Wohnbaufläche
- Baugrenze
- Grenze unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
- WA / WR Allgemeines Wohngebiet/Reines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- 0,2 Grundflächenzahl
- nur Einzelhäuser zulässig
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der DB AG
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

1.1. Im WA sind Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3 und 5 BauNVO und im WR sind Nutzungen gem. § 3 (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der Nutzung

2.1. Im WR ist max. eine Wohnung und im WA max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 2.2. Als maximale Hauptgebäudegrundfläche ist im WA 130 m² und im WR 110 m² zulässig.
 2.3. Im WR muss sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 3.2. Die Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke im WA 1 muss 800 m² betragen. Die Mindestgrundstücksbreite muss mindestens 25 m betragen, gemessen ab Grundstücksgrenze zur Straßenverkehrsfläche.
 3.3. Der Mindestabstand baulicher Anlagen zu Gräben muss 10 m ab Grabengrenze betragen.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1. Es sind nur offene Grundstücksanordnungen, z.B. Maschendraht o.ä., bis zu einer Höhe von max. 1,30 m über natürlich gewachsener Geländeoberkante zulässig.
 4.2. Für alle Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken ist eine Befestigung nur in einer wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich verminderte Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen u.ä. sind nicht zulässig.
 4.3. Auf den Flurstücken 186 und 189 sind mindestens 20 Straßenbäume der Pflanzliste der Baumschutzsatzung Falkensee als beidseitige Allee zu pflanzen.

5. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Folgende Lärmpegelbereiche mit entsprechenden Bauschallschutzmassnahmen werden für die der Bahntrasse zugewandten Gebäudeseiten gemäß DIN 4109 Tabelle B festgesetzt:
 Lärmpegelbereich III gilt für das WA nördlich der Straße Am Schlaggraben und für das WR

Stadt Falkensee



**Bebauungsplan F 58
„Am Schlaggraben“**

- Satzung -

Stand: November 2005

Maßstab: 1 : 1000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 75 "Am Schlaggraben"

<p style="text-align: right;">Plangrundlage 1:1000 (1:500)</p>	<p>Legende</p> <p>1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 75 (1:1000)</p> <p>2. Art der Nutzung</p> <p>3. Baugrenze</p> <p>4. Wasserfläche - Graben</p> <p>5. Private Grünfläche</p> <p>6. Zweckbestimmung - Wiese</p> <p>7. Wohnbaufläche</p> <p>8. Baugrenze</p> <p>9. Grenze unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung</p> <p>10. Verkehrsfläche</p> <p>11. Verkehrsfläche</p> <p>12. Verkehrsfläche</p> <p>13. Verkehrsfläche</p> <p>14. Verkehrsfläche</p> <p>15. Verkehrsfläche</p> <p>16. Verkehrsfläche</p> <p>17. Verkehrsfläche</p> <p>18. Verkehrsfläche</p> <p>19. Verkehrsfläche</p> <p>20. Verkehrsfläche</p>	<p>Textliche Festsetzungen</p> <p>1. Art der Nutzung</p> <p>2. Maß der Nutzung</p> <p>3. Überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>4. Grünordnerische Festsetzungen</p> <p>5. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</p>	<p>Verfahrensmerkmale</p> <p>1. ...</p> <p>2. ...</p> <p>3. ...</p> <p>4. ...</p> <p>5. ...</p> <p>6. ...</p> <p>7. ...</p> <p>8. ...</p> <p>9. ...</p> <p>10. ...</p> <p>11. ...</p> <p>12. ...</p> <p>13. ...</p> <p>14. ...</p> <p>15. ...</p> <p>16. ...</p> <p>17. ...</p> <p>18. ...</p> <p>19. ...</p> <p>20. ...</p>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>1. ...</p> <p>2. ...</p> <p>3. ...</p> <p>4. ...</p> <p>5. ...</p> <p>6. ...</p> <p>7. ...</p> <p>8. ...</p> <p>9. ...</p> <p>10. ...</p> <p>11. ...</p> <p>12. ...</p> <p>13. ...</p> <p>14. ...</p> <p>15. ...</p> <p>16. ...</p> <p>17. ...</p> <p>18. ...</p> <p>19. ...</p> <p>20. ...</p>
---	---	---	---	---