

TEIL B Planzeichenerklärung und planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete - WA dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauNVO) gilt für WA1 und WA2

Zulässig sind:
 - Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO)

Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Nicht zulässig sind:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Des Weiteren nicht zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

II Anzahl der Vollgeschosse; zweigeschossig als Höchstmaß - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

H max maximale Höhe der baulichen Anlagen in Metern - gemäß Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Umgebung Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche - öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung Gärten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Trinkwasserschutzzone III (nachrichtliche Übernahme)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25).

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - überlagernde Flächenfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, des Maßes der Nutzung oder unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

textliche Festsetzung

485 Flurstücke / Flurstücksnummern (zur besseren Lesbarkeit rot eingefärbt)

Zugehörigkeitsklammer

Flurgrenzen (zur besseren Lesbarkeit lila eingefärbt)

3 m Maßangaben in Meter

56,5 Höhenbezugspunkt in Metern über NHN

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

- 1 Je Wohngebäude ist die Errichtung von max. zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 2 Eine Überschreitung der Höchstgrenze der GRZ durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu 50 % zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
- 3 Die maximale Höhe (Hmax) von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen (Oberkante Dach) ist auf den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen. Sie beträgt in den Baugebieten 1 und 2 maximal 10 m. Technische Anlagen, z.B. zur Lüftung, Antennen, Scheinwerfermasten und Schornsteine sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 4 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 5 Die Mindestbreite von Baugrundstücken beträgt 15 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 6 Zu baulichen Anlagen ist die festgesetzte Zahl der notwendigen Stellplätze nach Liste 1 auf dem Baugrundstück oder an anderen geeigneten Orten zu errichten. Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Die notwendige Anzahl an Stellplätzen ist auf die nächstgrößere Ganzzahl aufzurunden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 4 BbgBO).

Liste 1

Nutzungsarten Wohngebäude	Zahl der PKW-Stellplätze
Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser	1 je 5 Wohnungen
Altenwohnungen	1 je 10 Betten
Altenheime	1 je 2 Betten
Sonstige Wohnheime	1 je 10 Betten
Altenpflegeheim	1 je 10 Betten

Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume, Handwerksbetriebe	Zahl der PKW-Stellplätze
Büro und Verwaltung allgemein	1 je 40 qm Nutzfläche (bis 60 qm), mind. 2
Räume mit erheblichen Besucherverkehr	1 je 30 qm Nutzfläche, mind. 4
Handwerksbetriebe	1 je 60 qm Nutzfläche, mind. 2

Verkaufsstätten	Zahl der PKW-Stellplätze
Läden, Geschäftshäuser, Einzelhandel	1 je 40 qm Nutzfläche, mind. 2

Sportstätten	Zahl der PKW-Stellplätze
Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 qm Sportfläche
Spiel- und Sporthallen	1 je 100 qm Hallenfläche
Tennisplätze	2 je Spielfeld
Sportstätten mit Besucherplätze	1 je Besucherplatz zusätzlich

Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	Zahl der PKW-Stellplätze
Gaststätten, Vereinsheime	1 je 10 qm Gastraumfläche
Beherbergungsbetriebe	1 je 3 Betten
Jugendherbergen	1 je 10 Betten

Verschiedenes	Zahl der PKW-Stellplätze
sonstige Nutzungen	1 je 30 qm Nutzfläche

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist je Nutzungsart getrennt zu ermitteln und auf die nächsthöhere Ganzzahl aufzurunden. Die Bemessungsflächen (Nutzflächen) sind nach DIN 277 zu ermitteln (Unterlagen zum Bauantrag).

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

- 7 Die Ausstattung der Dachhaut mit metallenen Eindeckungsmaterialien ist nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen stehen dieser Festsetzung nicht entgegen; weiße, grüne und blaue Dachmaterialien sind ebenfalls nicht zulässig.
- 8 Für die Fassade sind nicht zulässig: fluoreszierende und glänzende Materialien. Blaue Fassaden sind ebenfalls nicht zulässig.
- 9 Werbeanlagen sind zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlage darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

- 10 In der Planstraße A sind 16 kleinkronige Bäume der Pflanzenliste A zur Eingrünung der Siedlungsflächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 11 In der Planstraße B sind 2 kleinkronige Bäume der Pflanzenliste A zur Eingrünung der Siedlungsflächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste A

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hahnenfuß-Weißdorn	Crataegus crus-galli
Rot-Dorn	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Mehlbeere	Sorbus aria

Hinweise zu Bodendenkmalen:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der 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 Archäologischem Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Hinweis zur Bauzeitenregelung

Baumaßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der o.g. Arten führen können, sind im Zeitraum zwischen 01.03. und 31.08. eines jeden Jahres zu unterlassen.

Hinweis zur Munitionsbelastung:

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Hinweis zu Normen:

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und beigefügten Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellen Texte angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Verwaltung der planaufstellenden Kommune jederzeit eingesehen werden.

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Kraft getreten am 03.11.2017

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Kraft getreten am 21.11.2017.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2016 (GVBl. I Nr. 14), in Kraft getreten am 01.07.2016

Kartengrundlage

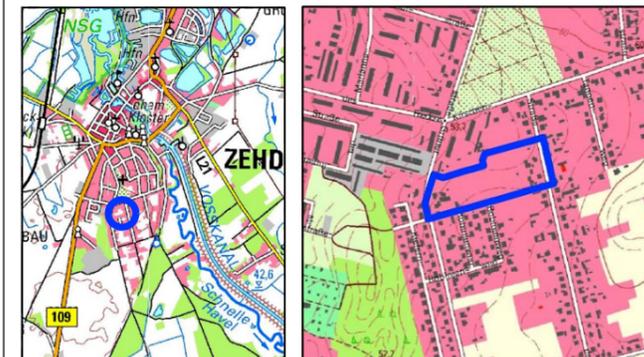
Plangrundlage (Stand: 07/2018)
 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs
 Thomas Kühl, 16792 Zehdenick
 ergänzt durch Katasterunterlagen (Stand: 05/2018)
 Lagesystem: ETRS 89 UTM, Zone 33
 Höhenbezugssystem: DHHN2016

Erstellung/EDV

CAD-Programm
 VectorWorks - Landschaft

Flurstücke / Flurstücksnummern zur besseren Lesbarkeit rot eingefärbt

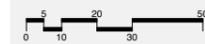
Lage des Plangebietes



Auftraggeber: Stadt Zehdenick

Vorhaben: Bebauungsplan "nördlich Robinienweg" nach § 13a BauGB

Phase: Satzung



Stand: 07/2018
 Maßstab: (Ausdruck A2) 1 : 1.000
 (Ausdruck A3) 1 : 1.000

Thomas Jansen
 Ortsplanung
 16909 Blumenthal