

**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
Bauweise	Grundflächenzahl
§ 23 Abs. 3 BauNVO	§ 19 BauNVO

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 § 23 Abs. 3 BauNVO

**Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

**Darstellungen der Plangrundlage**

407 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

**I Planungsrechtliche Textfestsetzungen**

**Änderungen sind fett und kursiv gesetzt**

1. **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**

1.1 Zulässig sind:  
 - Wohngebäude  
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
 - Anlagen für Verwaltungen

1.3 Nicht zulässig sind:  
 - Gartenbaubetriebe  
 - Tankstellen

2. **Gebäudehöhen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO**

2.1 Die Traufhöhe darf höchstens 4,50 m über Bezugspunkt betragen. Bezugspunkt ist die Höhe 40,50 m über NHN.

2.2 Die Firsthöhe darf höchstens 9,50 m über Bezugspunkt betragen. Bezugspunkt ist die Höhe 40,50 m über NHN.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO**

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. **Davon ausgenommen ist die mit dem Planzeichen 15.3 gekennzeichnete Fläche für Stellplätze.**

4. **Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO**

4.1 **Es wird eine Mindestanzahl von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.**

5. **Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**

5.1 Pflanzungen von Feldhecken / Waldsäumen:  
 Auf den mit A 1 gekennzeichneten 6.370 m<sup>2</sup> großen Flächen sind Hecken mit 5 m bzw. 30 m Breite anzulegen. Verwendung finden ausschließlich standortgerechte, einheimische Heister und Sträucher der Pflanzliste. Der Pflanzabstand der Heister beträgt untereinander 1,5 x 2 m, der Sträucher 1,5 x 1,5 m. Der Anteil der Heister soll 20 % und der Anteil der Sträucher 80 % betragen.

5.2 Pflanzungen von Gehölzgruppen / Waldsäumen:  
 Auf der mit A 2 gekennzeichneten 12.960 m<sup>2</sup> großen Fläche sind Gehölzgruppen anzulegen. Es finden ausschließlich standortgerechte, einheimische Hochstämme, Heister und Sträucher der Pflanzliste Verwendung. Es sind 25 Hochstämme und 30 % der Gesamtfläche mit Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden Bereiche sind einer sukzessiven Entwicklung zu überlassen. Eine Gehölzgruppe soll eine Flächengröße von mindestens 50 m<sup>2</sup> bis maximal 150 m<sup>2</sup> Größe aufweisen. Dabei soll der Anteil der Heister 20 % und der Anteil der Sträucher 80 % betragen. Die Pflanzabstände für Hochstämme untereinander soll mindestens 8 m und zu Gehölzgruppen mindestens 5 m betragen. Heister sind im Abstand von 1,5 x 2 m und Sträucher im Abstand 1,5 x 1,5 m anzuordnen. Vorhandene Baumgruppen und sonstige Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.

5.3 Pflanzung mit Einzelbäumen:  
 Auf der mit A 3 gekennzeichneten Grünfläche **Maßnahmefläche mit einer Fläche von min. 1.000 m<sup>2</sup>** sind 3 Stiel-Eichen (*Quercus robur*) zu pflanzen. Verwendung finden Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 10 m.

**Pflanzliste:**

<b>HOCHSTÄMME</b>		
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)	STU von 14 - 16 cm
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)	STU von 14 - 16 cm
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)	STU von 14 - 16 cm
<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde)	STU von 14 - 16 cm

<b>HEISTER</b>		
<i>Betula pendula</i>	(Hänge-Birke)	Höhe 125 - 150 cm
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)	Höhe 125 - 150 cm
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)	Höhe 125 - 150 cm
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)	Höhe 125 - 150 cm
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)	Höhe 125 - 150 cm
<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde)	Höhe 125 - 150 cm

<b>STRÄUCHER</b>		
<i>Corylus avellana</i>	(Gemeine Hasel)	Höhe 60 - 100 cm
<i>Euonymus europaea</i>	(Europäisches Pfaffenhütchen)	Höhe 60 - 100 cm
<i>Prunus padus</i>	(Gewöhnliche Traubenkirsche)	Höhe 60 - 100 cm
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)	Höhe 60 - 100 cm
<i>Rhamnus cathartica</i>	(Purgier-Kreuzdorn)	Höhe 60 - 100 cm
<i>Rosa canina</i>	(Hunds-Rose)	Höhe 60 - 100 cm
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)	Höhe 60 - 100 cm
<i>Viburnum opulus</i>	(Gemeiner Schneeball)	Höhe 60 - 100 cm

**Bauordnungsrechtliche Festsetzung (§ 87 BbgBO)**

1. Auf den Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 bis 50 Grad zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind nur auf Nebenanlagen bzw. untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen (Erker, Vorbauten) zulässig.

**Verfahrensvermerke**

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Wusterhausen / Dosse, den .....

Siegel

Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

..... den .....

Siegel

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen / Dosse hat in ihrer Sitzung am ..... dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.

Wusterhausen / Dosse, den .....

Siegel

Bürgermeister

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wusterhausen / Dosse, den .....

Siegel

Bürgermeister

Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Wusterhausen / Dosse, den .....

Siegel

Bürgermeister

Die Satzung 2. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Wusterhausen / Dosse, den .....

Siegel

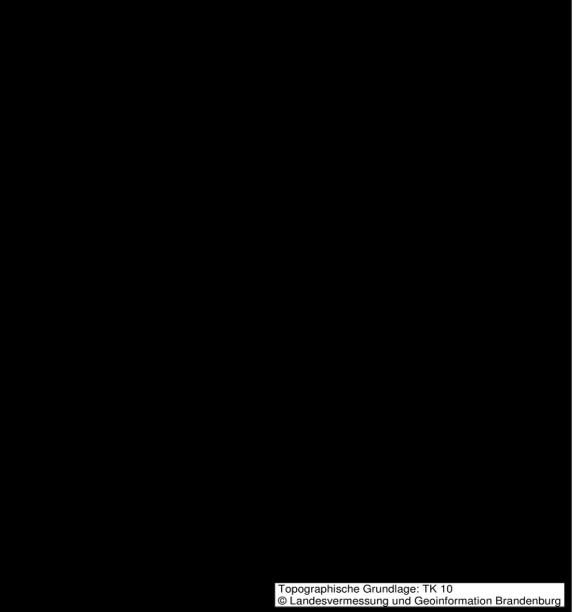
Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13. Mai 2017.



**Gemeinde Wusterhausen / Dosse**  
 Landkreis Ostprignitz - Ruppin, Land Brandenburg

**2. Änderung Bebauungsplan "Aktives Altern Bantikow"**

Entwurf März 2018

Steinbrecher u. Partner  
 Ingenieurgesellschaft mbH  
 Vor dem Mühltentor 1  
 14712 Rathenow