

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Gemeinde Wusterhausen

Bebauungsplan Wusterhausen „Schwanenweg“

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten auch als Ausnahme nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 BauNVO

In den Baufeldern 1 bis 3 sowie 5 ist eine Gebäudehöhe (Firsthöhe) bis maximal 47,0 m NHN (ca. 9,0 m über Geländehöhe) zulässig. Im Baufeld 4 ist eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 50,0 m NHN (12,0 m über Geländehöhe) zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

In den Baufeldern 1 bis 5 ist als Ausnahme die Überschreitung der Baugrenze durch von mit den Hauptgebäuden verbundenen Balkonen und Außenterrassen um bis zu 1,50 m zulässig.

4. Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Baufeldern 1 bis 3 sowie 5 ist bei dem Bau von Einzelhäusern der Bau von jeweils maximal 2 Wohnungen je Haus zulässig. Bei dem Bau von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte der Bau von nur einer Wohnung zulässig. Im Baufeld 4 ist der Bau von maximal 8 Wohnungen je Haus zulässig.

5. Mindestgrundstücksgrößen

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten beträgt bei dem Bau eines Einzelhauses die Mindestgrundstücksgröße 600 qm. Bei dem Bau eines Doppelhauses muss das einer Haus-hälfte zugeordnete Grundstück mindestens 350 qm betragen.

6. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. 9 BauNVO

Im Bereich zwischen den Baugrenzen und der jeweils angrenzenden Verkehrsflächen ist die Errichtung baulicher Nebenanlagen sowie von Carports und Garagen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind offene Stellplätze, Standorte für Abfallbehälter sowie Grundstückseinfriedungen.

7. Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 2 BauNVO

Pro 1 Wohneinheit müssen 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück geschaffen werden. Stellplätze können als offene Stellplätze, als Carports oder Garagen entstehen.

8. Lärmschutzwall/-wand

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

In Abgrenzung des Sondergebietes Tennisplatz in Baufeld 6 zum Wohnbau Feld 5 und zu der nördlich angrenzenden Grünfläche darf der Lärmschutzwall, evtl. in Kombination mit einer Lärmschutzwand, die Höhe von 40,5 m NHN nicht unterschreiten.

II. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 6 BauGB, § 87 Abs. 9 BbgBO

1. Dächer

1.1 Dachneigungen

- (1) Es wird bei den Hauptgebäuden mit 1 oder 2 Vollgeschossen eine Dachneigung von mindestens 25° festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachgauben, Vordächer oder Wintergärten.
- (2) Im Bau Feld 4 muss bei einer Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen die Bedachung des Hauptdaches als Flachdach oder als Dach mit einer maximalen Neigung von 10° und in Form eines Gründaches ausgeführt werden.

1.2 Dachgauben

Die Länge aller Dachgauben auf einer Dachseite darf zusammen maximal 30 % der jeweiligen Firstlänge betragen.

1.3 Dachfarben

Bei dem Bau von Hartdächern auf den Hauptgebäuden sind Materialien in Rot, Braun, Anthrazit oder Schwarz oder in Mischungen dieser Farben zulässig.

2. Ausschluss von reinen Holzhäusern als Hauptgebäude

- (1) Die Errichtung von Hauptgebäuden mit reinen Holzfassaden ist nicht zulässig.
- (2) Als Ausnahme sind Holzverkleidungen von Fassaden zulässig, wenn der Holzanteil der Außenfassade pro Außenwand weniger als 25 % beträgt.

3. Grundstückseinfriedungen

- (1) Bei Einfriedungen der Grundstücke hin zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen diese als Zäune, Hecken oder als Gabiolen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über der Höhe der Verkehrsfläche erfolgen. Eine Kombination dieser Einfriedungen ist zulässig.
- (2) Hecken zur Einfriedung in Absatz 1 müssen Laubholzhecken sein.

III. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Einzelerhaltungsgebote Bestandsbäume

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mit zu erhaltenden Bäumen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind am selben Standort oder in direkter Nachbarschaft gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Abstimmung zur Gleichwertigkeit zum Zeitpunkt des Abgangs hinsichtlich Qualität und Quantität ist mit der zuständigen Verwaltung (uNB Landkreis OPR) zu führen.

2. Schutzmaßnahmen Bäume während der Bauzeit

Während der Bauzeit sind die durch die Baumaßnahme gefährdeten Bestandsbäume durch ortsfeste Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist zur Vermeidung von Bodenverdichtungen innerhalb der Kronentraufbereiche der Bestandsbäume unzulässig.

3. Baumanpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße)

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten sind insgesamt 11 Straßenbäume (z.B. *Tilia cordata* 'Rancho' – Kleinkronige Winterlinde) an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Als Pflanzqualität ist mindestens 3 x verpflanzt, Hochstamm, Astansatz bei mindestens 2,20 m, Mindeststammumfang 18-20 cm einzuhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind am selben Standort gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4. Bauzeitenregelung Brutvögel

Baubedingt können potentiell Vogelarten gestört und somit der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ausgelöst werden. Die Bauaufreimung mit Rodung von Gehölzen ist daher nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. zulässig.

5. Ausschluss von Schottergärten sowie Mulchen in den Vorgärten

Die Vorgärten im Bereich privater Baugrundstücke sind zu mindestens 50 % unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter, Mulch oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher die zuvor benannten Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten, gemulchte Flächen), sind unzulässig. Ausnahme bilden die Traufbereiche der Gebäude bis max. 0,5 m Breite.

Hinweise zum Gehölz- und Artenschutz:

Baumfällungen bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises OPR. Fällgenehmigungen werden im Bauantragsverfahren mit

konzentrierender Wirkung erteilt. Es gilt die Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin (BaumSchVO OPR).

Die Notwendigkeit einer artenschutzfachlichen Begutachtung der zu fällenden Bäume ist im Zusammenhang mit dem Fällantrag mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises OPR abzustimmen.

Stand: Oktober 2021