

Entwurf der textlichen Festsetzungen (Teil B)

Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet zum Birkengrund“

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Nutzungsbeschränkungen im allgemeinen Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6, § 4 Abs. 3 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, sind in dem allgemeinen Wohngebiet der Satzung auch als Ausnahme nicht zulässig.

Hinweis: Die Nutzung der Wochenendhäuser als Dauerwohnsitz (1. Wohnsitz) ist nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21 BauNVO

2.1 Begrenzung der GRZ-Überschreitung in den Baufeldern 1 – 4

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die in den Baufeldern 1 - 4 festgesetzte GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

2.2 Maximale Grundfläche der Einzelhäuser in den Sondergebieten

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

In sämtlichen Baufeldern ist bei dem Bau von Wochenendhäusern als Einzelhäuser der Bau von Gebäuden mit maximal 80 qm Grundfläche zulässig. Überdachte Terrassen sind hierbei in den maximal 80 qm einzurechnen.

Als Ausnahme ist es zulässig die Grundfläche eines Einzelhauses um maximal 10 qm zu überschreiten, wenn die Überschreitung sich aus der Grundflächenanrechnung einer mit dem Haus verbundenen offenen Terrasse ergibt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen in den Sondergebieten

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

Für die Gebäude in den Sondergebieten ist eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) bis maximal 44,5 m NHN (DHHN2016) zulässig, die aber gleichzeitig nicht höher als 6,00 m über dem vorhandenen Geländeniveau sein darf.

3. Überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet

Überschreitung der Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet

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

Die Baugrenzen dürfen im Süden durch eine nicht überdachte Außenterrasse um maximal 2,0 m überschritten werden.

4. Mindestgrundstücksgrößen in den Sondergebieten

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In den Sondergebieten beträgt die Mindestgrundstücksgröße bei dem Bau eines Einzelhauses 600 qm.

5. Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass pro Einzelhaus nur 1 offener oder überdachter Stellplatz (Carport) auf den Baugrundstücken zulässig ist. Carports dürfen eine Grundfläche von 18 qm nicht überschreiten. Der Bau von Garagen, auch von in das Haus integrierten Garagen, ist nicht zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den privaten Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die als private Verkehrsfläche festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der öffentlichen Leitungsträger sowie der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu belasten.

II. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 9 BbgBO

1. Dächer

1.1 Dachneigungen im allgemeinen Wohngebiet

Bei dem Bau von Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet müssen die Hauptdächer eine Mindestdachneigung von 20° haben. Bei dem Bau von Grün- und Grasdächern ist es als Ausnahme zulässig das Hauptdach mit einer Mindestdachneigung von 15° zu bauen.

Diese Festsetzung gilt nicht für Nebendächer (Vordach, Dach von Gauben etc.) an Hauptgebäuden, baulichen Nebenanlagen, Garagen oder überdachten Stellplätzen.

1.2 Dachneigungen in den Sondergebieten

Bei den Wochenendhäusern müssen die Hauptdächer eine Mindestdachneigung von 20° haben. Bei dem Bau von Grün- und Grasdächern ist es als Ausnahme zulässig das Hauptdach mit einer Mindestdachneigung von 15° zu bauen.

Diese Festsetzung gilt nicht für Nebendächer (Vordach, etc.) an Hauptgebäuden oder baulichen Nebenanlagen.

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.

III. Grünordnerische Festsetzungen

Gem. § 9 Abs. 20 sowie Abs. 25 a) und b) werden folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

Regenwasserversickerung (M 1)

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Zulässigkeit nur teilversiegelter Flächen in den SO- und WA-Gebieten (M 2)

Auf den Grundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten sowie Wegeflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Baumanpflanzungen in der privaten Verkehrsfläche (A 1)

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten sind insgesamt 45 straßenbegleitende Bäume innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Pflanzstandorte sind in Abhängigkeit der Lage der geplanten Grundstückszufahrten und der sonstigen Erschließungsbedarfe festzulegen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander soll mindestens 10 m betragen, um eine artgerechte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

Als Pflanzqualität ist mindestens 3 x verpflanzt, Hochstamm, Astansatz bei mindestens 2,20 m, Mindeststammumfang 16-18 cm einzuhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind am selben Standort gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Anlage der vorgenannten Pflanzungen sowie deren Entwicklungspflege ist durch eine Fachfirma ausführen zu lassen. Die Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Die langfristige Pflege ist privatrechtlich innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu regeln.

Zu verwendende standortgerechte Arten werden im weiteren Verfahren vorgeschlagen.

Anpflanzgebot Einzelbäume auf den Wochenendhausgrundstücken (A 2)

Auf den Grundstücken in den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ sind jeweils 2 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

Folgende Pflanzqualität (Baumschulware) ist mindestens zu verwenden: Baum, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 oder 12-14 cm.

Eine empfohlene Auswahl an standortgerechten Laubbäumen wird im weiteren Verfahren ergänzt. Daneben sind Obstbäume regionaltypischer Sorten (Hochstamm auf Sämlingsunterlage) zulässig.

Die Realisierung des Anpflanzgebotes auf den späteren privaten Wochenendhausgrundstücken hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des zum jeweiligen Grundstück gehörenden Gebäudes zu erfolgen. Verantwortlich für die Pflanzung und langfristige Pflege ist der jeweilige Grundstückseigentümer. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.

Anpflanzgebot flächiger Gehölzstrukturen in GF 1 und GF 2 (A 3)

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen sind freiwachsende Heckenstrukturen anzulegen.

Die Bepflanzung der Flächen hat mit standortgerechten heimischen Gehölzen in der Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche zu erfolgen. Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden: Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 - 100 cm.

Die Pflanzung der Sträucher soll in Gruppen mit 3 bis 5 Gehölzen einer Art erfolgen. Eine empfohlene Auswahl an standortgerechten Gehölzen wird im weiteren Verfahren ergänzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.

Die Anlage der vorgenannten Pflanzungen sowie deren Entwicklungspflege ist durch eine Fachfirma ausführen zu lassen. Die Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Die langfristige Pflege ist privatrechtlich innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu regeln.

Anlage einer Streuobstwiese/extensive Wiese GF 3 (A 4)

Innerhalb der privaten Grünfläche GF 3 wird die Pflanzung von 10 Obstbäumen regionaltypischer, standortgerechter Sorten zur Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt.

Folgende Pflanzqualitäten und Maßgaben sind bei der Pflanzung einzuhalten:

- Hochstamm auf Sämlingsunterlage, Stammhöhe mindestens 1,80 m
- wurzelnackte Ware, Mindeststammumfang 10-12 cm
- Pflanzabstand mind. 9 x 9 m
- Verwendung von Wühlmauskörben
- Verwendung von Baumpfählen zum Anbinden der Jungbäume
- Kalken der Baumstämme zur Vermeidung von Frostrissen
- Verbisschutz
- Anlage von vegetationsfreien Baumscheiben, Durchmesser mindestens 2 m

Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Folgende Mindestpflege während der ersten 5 Standjahre ist einzuhalten:

- jährlicher Erziehungsschnitt
- 2-mal jährlich Hacken der Baumscheiben, ggf. Mulchen
- 2-mal jährlich Kontrolle des Verbisschutzes und der Anbindung
- Wässern in Trockenperioden

Die langfristige Pflege ist privatrechtlich innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu regeln.

IV. Hinweise

V 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.

Bauzeitenregelung Brutvögel (V 3)

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

Begutachtung vor Baumfällung (V 4)

Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes für die Artengruppe der Fledermäuse auszuschließen, ist vor der Fällung durch einen Fachgutachter deren Vorhandensein (Potential für Winterquartier im Altbaumbestand) auszuschließen.

Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (M 3)

Im Zusammenhang mit der geplanten Beleuchtung ist das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland zu beachten. Außenbeleuchtungen dürfen nicht heller als unbedingt notwendig sein und müssen auf das erforderliche Maß beschränkt sein.

Die Lichttechnische Gesellschaft und die Fördergemeinschaft für gutes Licht empfehlen Natriumdampflampen wegen des geringen Energieeinsatzes, der höchsten Lichtausbeute und der geringen Anziehung von vor allem nachtaktiven Insekten.

Stand: November 2023, geändert Februar 2024