

# Textliche Festsetzungen (Teil B)

## Gemeinde Wusterhausen/Dosse

### Bebauungsplan Wusterhausen „Schwanenweg“

#### I. Städtebauliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

###### 1.1 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.

###### 1.2 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.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

###### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

###### 2.1.1 Gebäudehöhe im Baufeld 5

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

Im Baufeld 5 ist eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) bis maximal 47,0 m NHN (DHHN2016) zulässig (ca. 9,0 m über vorhandene Geländehöhe).

###### 2.1.2 Lärmschutzwand/-wand

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

In Abgrenzung des Sondergebietes Tennisplatz in Baufeld 6 zum Wohnbaufeld 5 und zu der nördlich angrenzenden Grünfläche darf der Lärmschutzwand (oder die Kombination Lärmschutzwand / Lärmschutzwand), die Höhe (Bezugssystem DHHN2016) von

- 40,7 m über NHN auf der Fläche A-B-J-K-A,
- 41,4 m über NHN auf der Fläche B-C-D-E-H-I-J-B sowie
- 40,0 m über NHN auf der Fläche E-F-G-H-E

nicht unterschreiten.

Es können auch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung durchgeführt werden.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

§ 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. 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.

### **5. 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.

### **6. Anzahl 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.

## **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 Baufeld 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) Die Einfriedungen der Baugrundstücke gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sind als Zaun oder als Laubgehölzhecke oder in Kombination Zaun/Hecke anzulegen, wobei eine Höhe von 1,2 m über Geländeoberkante nicht überschritten werden darf. Zäune sind in Naturfarben, in grünen oder braunen Farbtönen, herzustellen. Für Zäune wird ein Mindestabstand zum Boden von 15 cm festgesetzt. Die Einfriedung mit Mauern oder Gabionenwänden ist nicht zulässig.

## **III. Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f, § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

- (1) Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die geeigneten nutzbaren Flächen der Hauptdächer der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- (2) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

## **IV. Grünordnerische Festsetzungen**

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

### **1. Baumanpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße)**

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten sind insgesamt 10 standortgerechte Straßenbäume 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.

### **2. Dachbegrünung der Hauptgebäude im Baufeld 4**

Für das Baufeld 4 wird die Anlage von extensiven Dachbegrünungen vollflächig auf den Dachflächen der Hauptgebäude sowie den Nebenanlagen festgesetzt. Es ist rein mineralisches Substrat in einer Aufbaustärke von mindestens 20 cm zu verwenden. Die Begrünung hat extensiv mit pflegeleichten Sedumarten (z.B. Mauerpfeffer, Sempervivum (Haus-Dachwurz)), Moosen, Gräsern und Kräutern zu erfolgen.

Zusätzlich ist zur Schaffung ökologischer Nischen auf den Dächern der Hauptgebäude geeignetes Totholz zu platzieren. Die Dachbegrünung ist fachgerecht

anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang der Pflanzen ist gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

### **3. Dachbegrünung der Nebenanlagen**

Innerhalb aller Baufelder sind beim Bau von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) die Dächer vollflächig als extensive Grün-, bzw. Grasdächer herzustellen.

### **4. Ausschluss von Vorgärten als Schottergärten**

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.

### **5. unzulässiger Ausbau des Uferwegs in der Grünfläche GF 3**

Der im Uferbereich vorhandene Uferweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche GF 3 ist unbefestigt zu belassen. Ein teilversiegelter oder vollversiegelter Ausbau ist zum Schutz des Seeuferbereichs unzulässig.

### **6. Zulässigkeit nur teilversiegelter Flächen**

Auf den Baugrundstücken 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.

## **V. Hinweise**

### **Baumfällgenehmigung**

Baumfällungen bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises OPR. Im B-Plan wurden die voraussichtlichen Fällungen bilanziert (Begründung, Kapitel 7.2.2). Entsprechend der Bilanzierung wird auf der Baugenehmigungsebene über die Beauftragung von Ersatzpflanzungen entschieden (Entscheidung im Bauantragsverfahren mit konzentrierender Wirkung).

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

### **artenschutzrechtliche Untersuchung bei Baumfällungen**

Durch Fällmaßnahmen betroffene Bäume sind artenschutzrechtlich durch eine Fachperson zu beurteilen (Begründung, Kapitel 7.2.3). Nachgewiesene geschützte Lebens- und Fortpflanzungsstätten sind vor Ort ggf. zu sichern bzw. durch Ersatz auszugleichen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Eine Abstimmung hierüber hat mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises OPR zu erfolgen.

### **Bauzeitenregelung Brutvögel**

Die Baufeldfreimachung mit Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. zulässig (§ 39 BNatSchG, § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Eine diesbezügliche Ausnahmegenehmigung ist bei der zuständigen Behörde (UNB, Landkreis OPR) zu beantragen.

### **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.

### **Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung**

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.

### **Zustimmung zum Bebauungsplan im Landschaftsschutzgebiet**

Durch die Gemeinde Wusterhausen/Dosse wurde der Antrag auf Zustimmung zum Bauleitplan im Landschaftsschutzgebiet mit Schreiben vom 09.01.2024 der zuständigen Behörde (MLUK) eingereicht. In der Mitteilung vom 15.04.2024 teilt das MLUK mit, dass die Zustimmung für die eingereichten Bebauungsplaninhalte in Aussicht gestellt wird. Nach Satzungsbeschluss ist die Satzungsfassung des Bebauungsplans „Schwanenweg“ (Stand August 2024) zur abschließenden Zustimmung beim MLUK einzureichen.

Stand: August 2024