

## **Textliche Festsetzungen (Teil B)**

### **Gemeinde Wusterhausen/Dosse Bebauungsplan „Wohngebiet Wiesengrund“**

#### **I. Städtebauliche Festsetzungen**

##### **1. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 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.

##### **2. Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Bei dem Bau von Einzelhäusern ist der Bau von maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei dem Bau von Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte der Bau von nur einer Wohnung zulässig.

#### **II. Gestalterische Festsetzungen**

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 9 BbgBO

##### **1. Dachneigungen**

Bei dem Bau von Wohngebäuden müssen die Hauptdächer eine Mindestdachneigung von 25° 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.

##### **2. Dachfarben**

Bei dem Bau von Hartdächern sind Materialien in Naturrot, Ziegelrot, Rotbraun, Dunkelbraun, Anthrazit, Schiefergrau, Moosgrün und Dunkelblau zulässig.

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

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

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter 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), sind unzulässig. Ausnahme bilden die Traufbereiche der Gebäude bis max. 0,5 m Breite.

#### **4. Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche**

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 10 cm festgesetzt. Die Einfriedung mit Mauern oder Gabionenwänden ist nicht zulässig.

### **IV. Grünordnerische Festsetzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25 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. Nachhaltige Außenbeleuchtung**

Die private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 – 2200 nicht höher als 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

#### **3. Zulässigkeit nur teilversiegelter Flächen**

Auf allen 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.

Stand: Mai 2025