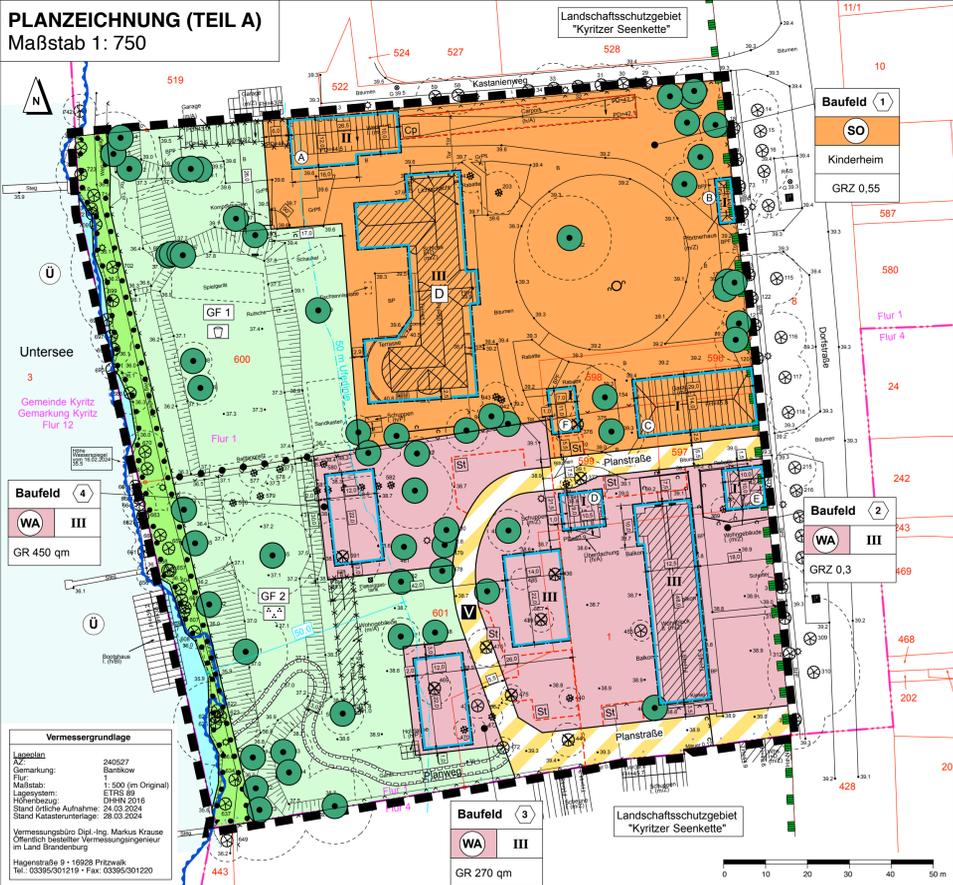


Satzung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse über den Bebauungsplan "Kinderheim Schloss Bantikow mit Wohnquartier am Schloss" im Ortsteil Bantikow



PLANZEICHENERKLÄRUNG ZU TEIL A

Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
SO Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Kinderheim	(§ 11 BauNVO)
1 Nummerierung der Baufelder	
Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
GR 450 qm Grundfläche	(§ 19 Abs. 2 BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	
Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünflächen	
private Grünflächen	
Zweckbestimmung: Parkanlage	
Zweckbestimmung: Spielplatz	
1 Nummerierung der Grünflächen	
Wasserflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Wasserflächen	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Erhaltung von Bäumen	
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Sonstige Festsetzungen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung: Stellplätze	
Zweckbestimmung: Carportanlage	
Mit Gehrecht zu belastende Flächen hier: zugunsten der Allgemeinheit	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen	
festgesetztes Überschwemmungsgebiet	
Landschaftsschutzgebiet "Kyritzer Seenkette"	
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Schloss mit Schlosspark (Nr. 09170515)	
Kenzeichnungen ohne Normcharakter	
zukünftig entfallende Gebäude	
zukünftig entfallener Baum	
Bezeichnung der Gebäuden	
50 m Uferfreihaltbereich	
Darstellungen Plangrundlage	
vorhandene Gebäude/ Nebenanlagen	
vorhandene Laubbäume/ Nadelbäume mit Kronendurchmesser und Nummerierung	
vorhandene Böschungen	
vorhandene Zäune	
Gemeindegrenze	
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer	
Höhenangaben in Meter über NHN (DHHN 2016)	
Laterne	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Städtebauliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA-Gebiet**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten auch als Ausnahme nicht zulässig.
 - zulässige Nutzungen im SO-Gebiet**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO
Im Sonstigen Sondergebiet "Kinderheim" sind folgende Nutzungen zulässig:
- dauerhaftes betreutes Heimwohnen für Kinder und Jugendliche
- Wohngruppen
- Therapieangebote
- Werkstätten
- Kindergärten/Schule
- Ärztliche Versorgung
- Verwaltung
- Mitarbeiterwohnungen
- Technische Infrastruktur
 - Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21 BauNVO
 - Begrenzung der GRZ-Überschreitung in Baufeld 1**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die in Baufeld 1 festgesetzte GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
 - Maximal zulässige Grundfläche (GR)**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
In dem WA-Gebiet im Baufeld 3 wird eine maximale Grundfläche von 270 qm festgesetzt. In dem WA-Gebiet im Baufeld 4 wird eine maximale Grundfläche von insgesamt 450 qm festgesetzt. Eine Überschreitung dieser maximal zulässigen Grundflächen durch Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) und ihrer Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch den Bau von Zuwegungen ist als Ausnahme zulässig.
 - Beschränkung der zulässigen Vollgeschosse**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 BauNVO
Im Baufeld 1 ist für das Gebäude A der Bau von maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Für die Gebäude B, C und F ist der Bau nur eines Vollgeschosses zulässig.
Im Baufeld 2 ist für die Gebäude D und E der Bau nur eines Vollgeschosses zulässig.
 - Zulässige maximale 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 2, 3 und 4 ist eine Gebäudehöhe (Firsthöhe) bis maximal 50,3 m NHN (DHHN2016) zulässig bzw. maximal 11,5 m über bestehender Geländeoberfläche.
 - Zulässige Überschreitung der Baugrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
Im Baufeld 1 ist als Ausnahme zulässig, dass an der Westseite des Gebäudes A mit dem Bau einer Außentreppe die Baugrenze um bis zu 2 m überschritten werden darf.
In den Baufeldern 2 bis 4 ist es zulässig die festgesetzten Baugrenzen durch mit den Hauptgebäuden verbundene untergeordnete Bauteile, wie z.B. Außenterrassen, Balkone und Vordächer, um bis zu 2,0 m zu überschreiten.
 - Anzahl und Lage der Stellplätze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Für die nach dem Jahr 2025 neu gebauten Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten in den Baufeldern 2, 3 und 4 ist pro Wohnung 1 Stellplatz nachzuweisen. Die Stellplätze dürfen nur auf den Flächen errichtet werden, die in der Planzeichnung als Flächen für Stellplätze festgesetzt sind.
 - Nutzungszweck der privaten Grünfläche, Zulässigkeit von Einfriedungen**
 - Private Grünfläche GF 1**
Die private Grünfläche GF 1 im räumlichen Zusammenhang mit dem Sonstigen Sondergebiet "Kinderheim" dient als Spielplatz- und Erholungsfläche für das Kinderheim. Es ist zulässig diese private Grünfläche an der nördlichen Grundstücksgrenze, gegenüber der öffentlichen Grünfläche am Seeufer und gegenüber der privaten Grünfläche GF 2 im Süden einzuzäunen.
 - Private Grünfläche GF 2**
Die private Grünfläche GF 2 dient als parkartige offene Freizeit- und Erholungsfläche den Bewohnern und Bewohnern der allgemeinen Wohngebiete in den Baufeldern 2,3 und 4. Eine Einfriedung der privaten Grünfläche GF 2 ist nicht zulässig.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte uferparallele Fläche ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.
 - Innerhalb der privaten GF 2 ist die in Teil A festgesetzte Fläche (Planweg) mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Aufgrund der notwendigen Einfügung des innerhalb dieser Fläche geplanten barrierefreien Fußweges ins Gelände ist eine Abweichung von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage des Weges unter der Voraussetzung zulässig, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Anschlusspunkte des Weges an die Planstraße und an den Uferweg in der öffentlichen Grünfläche eingehalten werden.
 - Die private Verkehrsfläche (Planstraße) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit und die jeweiligen Leitungsträger zu belasten.
 - Die rechtliche Sicherung erfolgt über die Eintragung von entsprechenden Belastungen für die betroffenen Flurstücke ins Baualtenverzeichnis und ggf. durch die Bestellung einer inhaltsgleichen Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Wusterhausen/Dosse.
 - Bedingte Festsetzung**
§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Mit Fertigstellung der Wohngebäude im WA-Gebiet der Baufelder 3 und 4 hat der Rückbau des in Teil A gekennzeichneten Gebäudes in der GF 2 zu erfolgen. Die Fläche ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zu entwickeln.
 - Grünordnerische Festsetzungen**
Gem. § 9 Abs. 20 sowie Abs. 25 a) und b) werden folgende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:
 - Gebot zum Baumerhalt**
Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch einheimische und standortgerechte Neupflanzungen entsprechend der vor Ort vorhandenen Arten gleichwertig zu ersetzen. Die Abstimmung zur Gleichwertigkeit zum Zeitpunkt des Abgangs hinsichtlich Qualität und Quantität ist mit der zuständigen Verwaltung (uNB Landkreis OPR) zu führen.
 - Gebot zum Anpflanzen von Bäumen**
Im WA-Gebiet sind insgesamt 11 heimische und standortgerechte Bäume (z.B. Linden Tilia cordata) standortungebunden fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Als Pflanzqualität ist mindestens Ballenware, 2x verpflanzt, STU 10-12 cm einzuhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind am selben Standort gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
 - 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 Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
 - Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung**
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten dürfen Außenbeleuchtungen nicht heller als unbedingt notwendig sein und müssen quantitativ auf das erforderliche Maß sowie die Dauer der tatsächlich notwendigen Nutzung beschränkt sein. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig.

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 Fallmaßnahmen 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 Bauzeitregelung 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 Ausnahme genehmigung 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 Kronenraufbereiche der Bestandsbäume unzulässig.
- Zustimmung zum Bebauungsplan im Landschaftsschutzgebiet**
Durch die Gemeinde Wusterhausen/Dosse wurde mit Schreiben vom 02.06.2025 der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises OPR eingereicht, um die Zuständigkeit und das notwendige Verfahren zur Lösung des Normenkonfliktes abzufragen.

KATASTERVERMERK

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 24.03.2024 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit Stand vom 28.03.2024 für die örtliche Aufnahme vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Pritzwalk, den

ObvI im Land Brandenburg

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmen.

Der Bebauungsplan "Kinderheim Schloss Bantikow mit Wohnquartier am Schloss" im Ortsteil Bantikow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wusterhausen/Dosse, den

Der Bürgermeister

Siegel

Bekanntmachung/ In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Kinderheim Schloss Bantikow mit Wohnquartier am Schloss" im Ortsteil Bantikow, sowie die Stelle, bei der die Satzung mit der Planzeichnung und der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse Nr. am ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und § 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Mit Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Kinderheim Schloss Bantikow mit Wohnquartier am Schloss" im Ortsteil Bantikow in Kraft getreten.

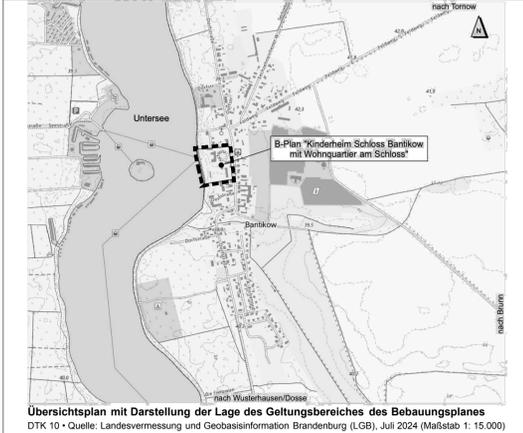
Wusterhausen/Dosse, den

Der Bürgermeister

Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)



Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Bebauungsplan "Kinderheim Schloss Bantikow mit Wohnquartier am Schloss" im Ortsteil Bantikow

Bebauungsplan - Teil A -	Projekt Nr.:	WU 894
Entwurf Mai 2025	Maßstab:	1 : 750
Fassung für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Bearbeitungsstand:	28.04.2025

Gemeinde Wusterhausen/Dosse • Am Markt 1 • 16868 Wusterhausen/Dosse

Planerstellung durch: **Plankontor** Stadt und Land GmbH

Karl-Marx-Straße 90/91 | Tel.: 03391-458180 | Mail: info@plankontor-np.de
16816 Neuruppin | Web: www.plankontor-stadt-und-land.de