

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

### **I. Städtebauliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 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.

##### **1.2 zulässige Nutzungen im SO-Gebiet**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

Im Sonstigen Sondergebiet „Kinderheim“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- dauerhaftes betreutes Heimwohnen für Kinder und Jugendliche
- Wohngruppen
- Therapieangebote
- Werkstätten
- Kindergarten/Schule
- Ärztliche Versorgung
- Verwaltung
- Mitarbeiterwohnungen
- Technische Infrastruktur

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

##### **2.1 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 2 BauNVO darf die in Baufeld 1 festgesetzte GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

##### **2.2 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.

### **2.3 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 Vollgeschoss zulässig.

Im Baufeld 2 ist für die Gebäude D und E der Bau nur eines Vollgeschoss zulässig.

### **2.4 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 Geländehöhe.

### **3. 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.

### **4. 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.

### **5. Nutzungszweck der privaten Grünfläche, Zulässigkeit von Einfriedungen**

#### **5.1 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.

#### **5.2 Private Grünfläche GF 2**

Die private Grünfläche GF 2 dient als parkartige offene Freizeit- und Erholungsfläche den Bewohnerinnen und Bewohnern der allgemeinen Wohngebiete in den Baufeldern 2,3 und 4. Eine Einfriedung der privaten Grünfläche GF 2 ist nicht zulässig.

### **6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

(1) Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte uferparallele Fläche ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

- (2) 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.
- (3) Die private Verkehrsfläche (Planstraße) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit und die jeweiligen Leitungsträger zu belasten.
- (4) Die rechtliche Sicherung erfolgt über die Eintragung von entsprechenden Baulasten für die betroffenen Flurstücke ins Baulastenverzeichnis und ggf. durch die Bestellung einer inhaltsgleichen Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

## **7. 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.

## **II. Grünordnerische Festsetzungen**

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

### **1. 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.

### **2. 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.

### **3. 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.

#### **4. 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 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.

#### **Normenkonflikt Bauleitplanung 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.

Stand Mai 2025