

TEIL B

Gemeinde Wiesenburg/Mark

Bebauungsplan Nr. 22

„Spiel- und Sportpark an der Grundschule Wiesenburg“

ENTWURF

Stand: 30.08.2025

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

- (1) Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Sportpark“ dient vorwiegend als Sportgelände für Mountainbiker (Bike-Park)

Zulässig sind:

1. Aufschüttungen und Abgrabungen
2. bauliche Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung und Nutzung des Sondergebietes dienen, wie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen oder nicht überdachte Terrassen, Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Gebäude mit nicht mehr als 75 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume

Unzulässig sind:

Gebäude mit Aufenthaltsräumen

- (2) Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (3) Die im sonstigen Sondergebiet zugelassenen Anlagen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nur dann zulässig, wenn ihre Geräuschemissionen die nachfolgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Fläche	Tag	Nacht	Ruhezeiten* und an Sonn- und Feiertagen
--------	-----	-------	---

Sondergebiet	50 dB	35 dB	40 dB
--------------	-------	-------	-------

* entsprechend der Definition in der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- (1) Auf den Flächen des sonstigen Sondergebiets beträgt die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GRZ) höchstens 0,3.
- (2) Wege und Flächen, die durch Aufschüttungen, Abgrabungen und Verdichten des Bodens hergestellt werden und keine Oberflächenbefestigungen erhalten, gehören zu den baulichen Anlagen
- (3) Eine Überschreitung der für das Sondergebiet festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche baulicher Anlagen (GR) durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

- (4) Die Gesamthöhe selbstständig benutzbarer, überdeckter baulichen Anlagen (Gebäude), die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen, darf im Sondergebiet höchstens 4,5 m betragen. Die Höhe baulicher Anlagen ist das Maß von der Oberkante des natürlichen Geländes (unterer Bezugspunkt) bis zum obersten Abschluss der Außenwand bei Gebäuden mit Flachdach oder bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachdeckung bei Gebäuden mit geneigtem Dach. Bei Aufschüttungen ist der Abstand von der Oberkante des natürlichen Geländes (unterer Bezugspunkt) bis zum obersten Abschluss der Aufschüttung maßgebend-

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- (1) Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind nur Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig, die als Sport- und Spielanlagen für Kinder und Jugendliche dienen.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln. Es sind je 50 m² Pflanzfläche ein Baum von Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm sowie 10 Sträucher von Baumschulqualität mit einer Höhe von 60 - 80 cm zu pflanzen. Die Verwendung der Arten gemäß Gehölzliste Nr. 1 und Nr. 2 wird empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vorhandene Bäume und Sträucher einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- (1) Die nicht überbauten Flächen des Sondergebiets sind als wasseraufnahmefähige Flächen, einschließlich der vorhandenen natürlichen Vegetation, zu erhalten. Diese Flächen sind der natürlichen Ausbreitung von Sträuchern und Bäumen zu überlassen.
- (2) Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.
- (3) Flächen für Stellplätze, Wege, Zu- und Ausfahrten sind, sofern eine Befestigung erfolgt, mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche und Unterbau auszubilden.
- (4) Innerhalb der Sondergebietsfläche sind auf drei Teilflächen mit einer Grundfläche von jeweils 4,50 m² Abfallmaterialien und Aufwuchs zu entfernen und der Boden bis zu einer

Tiefe von 1 m unter Geländeoberkante abzutragen. Die freigelegten Flächen sind zur Schaffung eines geeigneten Lebensraums für Zauneidechsen mit Schotter oder reststofffreien, gebrochenen Steinabbruchmaterial und sandigen Boden zu verfüllen und mit einer Magerasen-Mischung bzw. Mischung für trockenes Grünland mit regionalem Saatgut anzusäen.

7. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- (1) Die mit einem Pflanzehaltungsgebot gekennzeichneten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Verlust sind diese gleichwertig, standortgerecht und klimaangepasst zu ersetzen. Dazu sind pro 40 cm Stammumfang ist ein Ersatzbaum von Baumschulqualität mit 12 - 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Verwendung der Arten gemäß Gehölzliste Nr. 1 wird empfohlen.

Hinweise

Gehölzliste Nr. 1

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Carpinus betulus 'Frans Fontaine '	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus lavalleyi 'Carrierei'	Apfel-Dorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett'	Rot-Dorn
Crataegus monogyna 'Stricta'	Säulen-Weißdorn
Morus alba	Weißer Maulbeerbaum
Prunus cerasifera 'Nigra'	Blut-Pflaume
Prunus fruticosa 'Globosa'	Kugel-Steppenkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Birne
Pyrus communis 'Beech Hill'	Birne
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche
Robinia 'Casque Rouge'	Rosarote Akazie
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Robinie
Robinia pseudoacacia 'Pyramidalis'	Robinie
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aria 'Lutescens'	Gelbfilzige Mehlbeere

Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus aria 'Majestica'	Grünfilzige Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Linde

Gehölzliste Nr. 2

Sträucher

Cornus mas	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata.	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Sambucus nigra	Holunder

Artenschutz

Bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen im Plangebiet, einschließlich der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen oder Haufwerken, sind die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG zu beachten und einzuhalten.