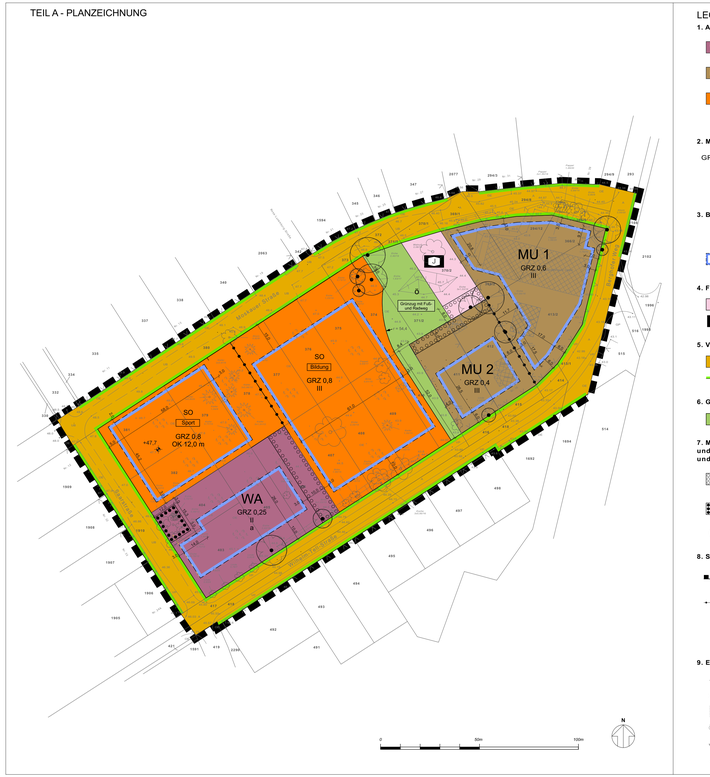
TEIL A - PLANZEICHNUNG



LEGENDE

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- MU — Urbanes Gebiet § 6a BauNVO
- SO — Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung § 11 BauNVO
- 1 — Nummer des Baugebietes

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

- GRZ 0,25 — Grundflächenzahl als Höchstmaß § 19 BauNVO
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a — abweichende Bauweise § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Jungendfreizeiteinrichtung

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung lt. Einschrieb)

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung Baum

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- 447,7 — Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhenlage in Meter [m] über NHN im DHHN 2016 § 9 Abs. 3 BauGB

9. Eintragungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- 263 — Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude
- Bestandsbaum
- Maßangabe
- 48,7° — Bestandshöhe

TEIL B - TEXT

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – unzulässig.

1.2 Im Urbanen Gebiet (MU) sind die Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO – Tankstellen und Vergnügungsstätten – unzulässig.

1.3 Im Urbanen Gebiet (MU) sind mindestens 10 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen vorzuwenden.

1.4 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung" dient der Unterbringung von Bildungseinrichtungen. Zulässig sind:

- Schulen aller Art,
- sonstige Bildungseinrichtungen,
- Anlagen und Einrichtungen, die der Kinderbetreuung dienen,
- Bewegungsinseln und befestigte Aufenthaltsflächen,
- der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie
- Zufahrten und Stellplätze.

Zulässig sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO, die der Nutzung im Sondergebiet „Sport" dienen.

1.5 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport" dient der Unterbringung von Schulsportanlagen. Zulässig sind:

- gedeckte und ungedeckte Schulsport- und Spielanlagen,
- befestigte Aufenthaltsflächen,
- der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie
- Zufahrten und Stellplätze.

Zulässig sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO, die der Nutzung im Sondergebiet „Bildung" dienen.

Eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke kann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stört.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3, Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1, § 6a und § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung: Zulässige Grundfläche

2. In den Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen „Bildung" und „Sport" darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 5 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen

3. Die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen (OK) bezieht sich auf die durch Höhenbezugspunkt festgesetzte Geländehöhe (Meter über NHN im DHHN 2016) auf dem betreffenden Baugrundstück. Bei Teilung des Baugrundstücks ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt des ungeteilten Baugrundstücks zu Grunde zu legen.

Die festgesetzte Oberkante gilt nicht für untergeordnete technische Aufbauten (wie Lüftungsanlagen, Antennen, Blitzableiter etc.) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 5 BauNVO)

Bauweise

4. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Ihre Länge darf 25,0 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Anordnung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in den Baugebieten

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Urbanen Gebiet (MU 1 und MU 2) sind in den Bereichen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante des Gebäudes der Hauptnutzung (Vorgartenbereich) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, und Garagen unzulässig.

5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in dem Teil des Urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU 2 sind auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Verkehrsflächen

6. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Nutzung solarer Strahlungsenergie

7. Im Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die Mindestfläche angerechnet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Schallschutzmaßnahmen

8.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R'_{w,ges} = L_a - R_{w,Raum}$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $R_{w,Raum}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Schulen
35 dB für Übernachtungsräume
35 dB für Büronutzungen oder Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens „Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-0707-01 Rev. ……" vom …….., welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist, abzuleiten.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Wolterstorf, Rudolf-Breitscheid-Straße 23, 15567 Wolterstorf, Bau- / Planungsamt, Raum A203 während der Dienstzeiten eingesehen werden.

8.2 Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen, bei denen die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche am Tag den Schwellenwert von 64 dB(A) überschreiten, nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderungen erfüllen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Wasserhaushaltschonende Maßnahmen, Bodenschutz

9. Auf den Baugrundstücken sind sämtliche Stellplätze, Zufahrten zu den Stellplätzen, Wege, die nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmt sind, Bestellflächen für Fahrräder und befestigte Aufenthaltsflächen sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen:
  - Stellplätze und Abstellflächen für Fahrräder dürfen nur mit Materialien befestigt werden, die mindestens 70 % versickerungsfähig sind.

  Zufahrten zu den Stellplätzen, Wege, die nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmt sind, befestigte Aufenthaltsflächen sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr dürfen nur mit Materialien befestigt werden, die mindestens 50 % versickerungsfähig sind.

Betonunterbau, Fugenvergüsse, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 18/18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberfläche, zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Versickerung von Niederschlagswasser

11. In den Baugebieten ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Absatz 4 BauGB und § 54 Absatz 4 BbgWG)

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

12.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 100 m² Pflanzfläche ein standortgerechter einheimischer Baum oder Obstbaum aller Sorten zu pflanzen. Je 2 m² Pflanzfläche ist ein standortgerechter Strauch einheimischer Arten zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Stammumfang (STU) von 16/18 cm als Hochstämme zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzliste aufgeführten Arten empfohlen.

Auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume anrechnen- bar sind vorhandene Bäume, sofern sie einen STU von mindestens 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberfläche, aufweisen oder als Bäume mit Erhaltungsbindung festgesetzt sind oder gemäß Textfestsetzung 12.1 gepflanzt worden sind.

12.2 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung" sind mindestens 30 standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang (STU) von 16/18 cm als Hochstämme zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen.

12.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in dem Teil des Urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU 2 ist je angefangene 50 m² neu versiegelte Fläche ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder Obstbaum aller Sorten auf dem Grundstück des Eingriffes (EU) 2023/2413 für Bäume mit einem Stammumfang (STU) von 16/18 cm als Hochstämme zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen.

Auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume anrechnen- bar sind vorhandene Bäume, sofern sie einen STU von mindestens 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberfläche, aufweisen oder als Bäume mit Erhaltungsbindung festgesetzt sind oder gemäß Textfestsetzung 12.1 gepflanzt worden sind.

12.4 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeiteinrichtung" sind mindestens 3 klein- bis mittelgroßkronige standortgerechte, einheimische Laubbäume oder Obstbäume aller Sorten zu pflanzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang (STU) von 16/18 cm als Hochstämme zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen.

(§ 9 Abs. 1Nr. 25a BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

Externe Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

13.1 Den Eingriffen in die Trockenrasenbiotope auf den Flurstücken 377, 378, 379 und 382 der Flur 3, Gemarkung Wolterstorf (Sondergebiete mit der Zweckbestimmungen „Bildung" und „Sport") werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zur Entwicklung von Trockenrasenbiotopen außerhalb des Plangebiets zugeordnet:

Auf dem Flurstück 1084 der Flur 1, Gemarkung Wolterstorf sind auf einer Fläche von 1.868 m² folgende Maßnahmen durchzuführen: Der Bewuchs aus Sämlingen und Jungpflanzen ist zu entfernen und die Fläche langfristig von Gehölzen freizuhalten. Nach Entbuschung und Bodenvorbereitung sind Initialpflanzungen Trockenrasen einzubringen.

Auf dem Flurstück 1096/1 der Flur 1, Gemarkung Wolterstorf sind auf einer Fläche von 1.302 m² folgende Maßnahmen durchzuführen: Der Bewuchs aus Sämlingen und Jungpflanzen ist zu entfernen und die Fläche langfristig von Gehölzen freizuhalten.

13.2 Den Eingriffen in die Trockenrasenbiotope auf dem Flurstück 404 der Flur 3, Gemarkung Wolterstorf (Allgemeines Wohngebiet WA) werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zur Entwicklung von Trockenrasenbiotopen außerhalb des Plangebiets zugeordnet:

Auf dem Flurstück 1096/1 der Flur 1, Gemarkung Wolterstorf sind auf einer Fläche von 255 m² folgende Maßnahmen durchzuführen: Der Bewuchs aus Sämlingen und Jungpflanzen ist zu entfernen und die Fläche langfristig von Gehölzen freizuhalten.

13.3 Den Eingriffen durch Versiegelung auf den Flurstücken 374 teilweise, 375, 376, 377, 378, 379, 381, 382, 407, 408, 409, 410 teilweise der Flur 3, Gemarkung Wolterstorf (Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Bildung" und „Sport"), die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zugeordnet:

Auf den Flurstücken 1073 teilweise, 1074 und 1075 der Flur 4, Gemarkung Wolterstorf sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Abriss aller vorhandenen Gebäude und Nebengebäude,
- Entsiegelung aller versiegelten Flächen,
- Abbruch Treppenanlage,
- Abbruch Toilettenhäuschen und Grube,
- Abriss von zwei Steganlagen,
- Wiederherstellung des Geländes (Bodenauffüllung),
- Oberbodenauftrag sowie
- Initialpflanzung zur Revitalisierung.

13.4 Die Kosten der Maßnahmen zur Erstaufforstung in der Gemarkung Leißnitz, Flur 4, Flurstück 97 als Ersatz für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß Vertrag zwischen der Gemeinde Wolterstorf und der Grüntausch GmbH vom 06.10.2026 werden den Baugebiets-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen wie folgt zugeordnet:

- den Sondergebieten "Bildung" und "Sport" zu 62,57 %,
- der Gemeinbedarfsfläche "Jugendfreizeiteinrichtung" zu 4,90 %,
- der öffentlichen Grünfläche zu 9,45 %,
- den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet zu 23,08 %.

(§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

Maßnahmen zum Artenschutz

14. Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme für den Verlust eines Brutreviers / Brutplatzes der Kohlmeise ist vor der Umsetzung der Planung in dem Teil des Urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU 1 zur Sicherung des Erhaltungszustands der betroffenen Vogelart 1 Höhlenbrüter-Nistkasten an einem Baum im MU 1 anzubringen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer

15. Im Allgemeinen Wohngebiet müssen Dächer eine Neigung von mindestens 20° zur Waagerechten aufweisen. Dächer von aneinander gebauten Teilgebäuden müssen gleiche Neigungen haben.

Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Garagen, überdeckte Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 24 m², Dachaufbauten sowie Wintergärten und sonstige Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 BbgBO.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO)

Einfriedungen

16. Im Geltungsbereich sind Einfriedungen als offene Zäune mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszubilden.

Zulässig sind außerdem als straßenseitige Grundstückseinfriedungen Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,3 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – sowie Pfeiler aus Naturstein und Ziegelmauerwerk. Türen und Tore der Zugänge und Auffahrten müssen eine Breitenfreiheit von mindestens 10 cm Höhe aufweisen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Im Geltungsbereich gilt die Satzung der Gemeinde Wolterstorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung).
2. Im Geltungsbereich gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Wolterstorf.

III. HINWEISE

Wald

Der Bebauungsplan ist forstrechtlich qualifiziert.

Artenschutz

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Dazu sind die Gehölze und Gebäude durch eine fachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen. Sofern Fledermausquartiere und ganzjährig geschützte Fortpflanzungs- und Lebensstätten von Vögeln vorhanden sind, ist zu prüfen, ob diese erhalten bleiben können. Sofern eine Beseitigung notwendig ist, ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Baumaßnahmen und bauvorbereitende Maßnahmen wie Gebäudeabrisse, Baumfällungen, Entfernung von Oberboden und Vegetation, Baustelleneinrichtung etc. grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar sowie von dem Bezug / nach der Auflösung der Wochenstuben bzw. der Winterquartiere von Fledermäusen durchzuführen. Andernfalls ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass im Baufeld keine Vögel brüten bzw. keine Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen existieren.

Gegebenenfalls sind bei der zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen einzuholen. Altbäume sind vor der Fällung auf eine Besiedlung durch streng geschützte holzbewohnende Käfer zu untersuchen.

Bei Bau-, Rodungs- und Abrissarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

IV. PFLANZENLISTE

Für die festgesetzten Anpflanzungen wird die Verwendung nachfolgender Pflanzenarten empfohlen.

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Kleinkronige und mittelgroßkronige Bäume

Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Obstbäume:

Apfel 'Klarapfel'
Apfel 'Cox Orange'
Apfel 'Gravensteiner'
Apfel 'Goldparmäne'
Apfel 'Boskop'
Apfel 'Berlepsch'
Sauerkirsche 'Schattenmorelle'
Süßkirsche 'Große schwarze Knorpelkirsche'
Süßkirsche 'Büttners rote Knorpelkirsche'
Birne 'Gute Luise'
Birne 'Williams Christ'
Quitte Cydonia Ronda
Quitte Leskovac

Sträucher

Cornus mas	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartricus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Rechtsgrundlagen:

BauGB	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitäts-infrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich v. 23.07.2026 (BGBl. I Nr. 226)
BauNVO	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften v. 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
PlanzV 90	v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Umsetzung von Vorhaben der Energiewende und zur Zulassungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und dem Wasserhaushaltsgesetz sowie für Planverfahren nach dem Baugesetzbuch und dem Raumordnungsgesetz, zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und zur Änderung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes v. 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189)
BbgBO	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Vierten Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung v. 29.06.2026 (GVBl. I/26 Nr. 20)
BNatSchG	v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften v. 30.09.2026 (BGBl. I Nr. 286)
BbgNatSchAG	v. 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt v. 24.07.2025 (GVBl. I/25 Nr. 17)
BImSchG	i. d. F. d. Bekanntmachung v. 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Beschleunigung und Modernisierung des Anwaltsnotariats, zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, zur Digitalisierung des Führungszeugnisses und zur Verlängerung der Antragsfrist für Anträge von Soldatinnen und Soldaten auf Entschädigung wegen dienstrechtlicher Benachteiligung v. 18.06.2026 (BGBl. I Nr. 183)

Örtlicher Geltungsbereich:

Flur 3 der Gemarkung Wolterstorf

Flurstücke:

293 (tw.), 294/8, 294/12, 366/1, 366/2, 369/1, 369/2, 370/1, 370/2, 371/1, 371/2, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380 (tw.), 381, 382, 403, 404, 405, 408, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413/1, 413/2, 414, 415, 416, 417 (tw.), 418 (tw.) und 1910

Kartengrundlage:

Digitalisierter Lageplan

Katasterunterlagen Stand Juli 2019
Lagestatus: ETRS 89
Höhensystem: DHHN 2016

Angefertigt von:
Vermessungsbüro Lutz Müller
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Funkerberg 1
15711 Königs Wusterhausen

GEMEINDE WOLTERSDORF

Bebauungsplan
"Moskauer Straße / Wilhelm-Teil-Straße"

ENTWURF

Stand: 07. Oktober 2026 M 1:1.000 [im Original]

Auftraggeber:
Gemeinde Wolterstorf
Rudolf-Breitscheid-Straße 23
15569 Wolterstorf

Planverfasser:
Stadtplanung M. Krause
Landsberger Alle 394
12681 Berlin
Telefon: +49(0)30-97 00 23 15

SPOK K
SPO OK
SP POK
S SPOK