

SO Sport  
GRZ 0.8  
OK 12.0 m

SO Bildung  
GRZ 0.8

WA  
GRZ 0.25

MU 1  
GRZ 0.6

MU 2  
GRZ 0.4

Gehweg mit Fuß- und Radweg

0 50m 100m

N

# LEGENDE

WA

Allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO

MU

Urbanes Gebiet  
§ 6a BauNVO

SO

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung  
§ 11 BauNVO

1

Nummer des Baugebietes

GRZ 0,25

Grundflächenzahl als Höchstmaß  
§ 19 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
§ 20 BauNVO

a

abweichende Bauweise  
§ 22 BauNVO

Baugrenze  
§ 23 BauNVO

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

J

Zweckbestimmung: Jugendfreizeiteinrichtung

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ü

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung lt. Einscrib)

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhenlage in Meter [m] über NNH im DHHN 2016  
§ 9 Abs. 3 BauGB

Eintragungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

Bestandsbaum

Maßangabe

Bestandshöhe

| TEIL B - TEXT                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I. TEXTUELLE FESTSETZUNGEN                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Städtebauliche Festsetzungen</b>                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Art der baulichen Nutzung</b>                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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 zu verwenden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.4                                                                                                                                                                                                                                                           | Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung“ dient der Unterbringung von Bildungseinrichtungen. Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schulen aller Art,</li> <li>• sonstige Bildungseinrichtungen,</li> <li>• Anlagen und Einrichtungen, die der Kinderbetreuung dienen,</li> <li>• Bewegungseinseln und befestigte Aufenthaltsflächen,</li> <li>• der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie</li> <li>• Zufahren und Stellplätze.</li> </ul> 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• gedeckte und ungedeckte Schulsport- und Spielanlagen,</li> <li>• befestigte Aufenthaltsflächen,</li> <li>• der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie</li> <li>• Zufahren und Stellplätze.</li> </ul> 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Maß der baulichen Nutzung: Zulässige Grundfläche</b>                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen</b>                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3.                                                                                                                                                                                                                                                            | Die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen (OK) bezieht sich auf die durch Höhenbezugspunkt festgesetzte Geländehöhe (Meter über NNH im DHN 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Bauweise</b>                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.                                                                                                                                                                                                                                                            | Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt: <p>Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Ihre Länge darf 25,0 m nicht überschreiten.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Anordnung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in den Baugebieten</b>                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Verkehrsflächen</b>                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6.                                                                                                                                                                                                                                                            | Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                               | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Nutzung solarer Strahlungsenergie</b>                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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 Solarwärme Kollektoren installiert, so kann die hiervon beheizte Fläche auf die Mindestfläche angerechnet werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                               | (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Schallschutzmaßnahmen</b>                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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: $R_{w,ges} = L_a - K_{Raumt}$ $mit L_a = \text{maßgeblicher Außenlärmpegel}$ $mit K_{Raumt} = \begin{matrix} 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in} \\ \text{Wohnungen und Schulen} \\ 30 \text{ dB für Übernachtungsräume} \\ 35 \text{ dB für Büronutzungen oder} \\ \text{Ähnliches.} \end{matrix}$ <p>Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels <math>L_a</math> erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.</p> <p>Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmenden Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln <math>\geq 50 \text{ dB(A)}</math> zu berücksichtigen.</p> <p>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.</p> |
| Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schalltechnischen Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-077-01 Rev. ...., von ..... 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 Woltersdorf, Rudolf-Breitscheidstraße 23, 15567 Woltersdorf, Bau-/Planungsamt, Raum A203 während der Dienstzeiten eingesehen werden.                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 8.2                                                                                                                                                                                                                                                           | Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen, bei denen die Beurteilungseigenschaft durch Verkehrsräume 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege</b>                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Wasserhaushaltschonende Maßnahmen, Bodenschutz</b>                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 9.                                                                                                                                                                                                                                                            | Auf den Baugrundstücken sind sämtliche Stellplätze, Zufahren zu den Stellplätzen, Wege, die nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmt sind, Abstellflächen für Fahrräder und befestigte Aufenthaltsflächen sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellplätze und Abstellflächen für Fahrräder dürfen nur mit Materialien befestigt werden, die mindestens 70 % versickerungsfähig sind.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 10.                                                                                                                                                                                                                                                           | Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberfläche, zu pflanzen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                               | (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Versickerung von Niederschlagswasser</b>                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft</b>                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 12.1                                                                                                                                                                                                                                                          | Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 100 m <sup>2</sup> Pflanzfläche ein standortgerechter einheimischer Baum oder Obstbaum aller Sorten zu pflanzen. Je 2 m <sup>2</sup> 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 Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen. Auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume anrechenbar sind vorhandene Bäume, sofern sie einen STU von mindestens 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberkante, aufweisen oder als Bäume mit Erhaltungsbindung festgesetzt sind.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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 Hochstämmen zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen.</p> <p>12.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in dem Teil des Urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU 2 ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> neu versiegelte Fläche ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbau oder Obstbaum aller Sorten auf dem Grundstück des Eingriffs zu pflanzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang (STU) von 16/18 cm als Hochstämmen zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen.</p> <p>Auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume anrechenbar sind vorhandene Bäume, sofern sie einen STU von mindestens 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über Geländebenkenste, aufweisen oder als Bäume mit Erhaltungsbinding festgesetzt sind oder gemäß Textfestsetzung 12.1 gepflanzt worden sind.</p> <p>12.4 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeiteinrichtung“ sind mindestens 3 klein bis mittelgroße, standortgerechte, einheimische Laubbäume oder Obstbäume aller Sorten zu pflanzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang (STU) von 16/18 cm als Hochstämmen zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen.</p> | <p>Auf den Flurstücken 1073 teilweise, 1074 und 1075 der Flur 4, Gemarkung Woltersdorf sind folgende Maßnahmen durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abriss aller vorhandenen Gebäude und Nebengebäude,</li> <li>- Entseelung aller versiegelten Flächen,</li> <li>- Abbruch Terraplanenlage,</li> <li>- Abbruch Toilettenhäuschen und Grube,</li> <li>- Abriss von zwei Steganlagen,</li> <li>- Wiederherstellung des Geländes (Bodenauffüllung),</li> <li>- Oberbodenauftrag sowie</li> <li>- Initialpflanzung zur Revitalisierung.</li> </ul>                                                                                                                 |
| <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 1a BauGB)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>13.4 Die Kosten der Maßnahmen zur Erstaufforstung in der Gemarkung ..... Flur ..... Flurstück ..... als Ersatz für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß Vertrag zwischen der Gemeinde Woltersdorf und ..... vom ..... werden den Baugebiets-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen wir folgt zugeordnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Sondergebieten „Bildung“ und „Sport“ zu 62,57 %,</li> <li>- der Gemeinbedarfsfläche „Jugendfreizeiteinrichtung“ zu 4,90 %,</li> <li>- der öffentlichen Grünfläche zu 9,45 %,</li> <li>- den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet zu 23,08 %.</li> </ul> <p>(§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a BauGB)</p> |
| <p><b>Externe Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>Maßnahmen zum Artenschutz</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>13.1 Den Eingriffen in die Trockenrasenbiotope auf den Flurstücken 377, 378, 379 und 382 der Flur 3, Gemarkung Woltersdorf (Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Bildung“ und „Sport“) werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zur Entwicklung von Trockenrasenbiotopen außerhalb des Plangebiets zugeordnet:</p> <p>Auf dem Flurstück 1084 der Flur 1, Gemarkung Woltersdorf sind auf einer Fläche von 1.868 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>Auf dem Flurstück 1096/1 der Flur 1, Gemarkung Woltersdorf sind auf einer Fläche von 1.302 m<sup>2</sup> folgende Maßnahmen durchzuführen: Der Bewuchs aus Sämlingen und Jungpflanzen ist zu entfernen und die Fläche langfristig von Gehölzen freizuhalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>14. Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen für den Verlust eines Brutreviers / Brutplatzes der Kohlmeise ist vor der Umsetzung der Planung in den Teil des Urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU 1 zur Sicherung des Erhaltungszustands der betroffenen Vogelgat 1 Höhlenbrüter-Nistkasten an einem Baum im MU 1 anzubringen.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>13.2 Den Eingriffen in die Trockenrasenbiotope auf dem Flurstück 404 der Flur 3, Gemarkung Woltersdorf (Allgemeines Wohngebiet WA) werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zur Entwicklung von Trockenrasenbiotopen außerhalb des Plangebiets zugeordnet:</p> <p>Auf dem Flurstück 1096/1 der Flur 1, Gemarkung Woltersdorf sind auf einer Fläche von 255 m<sup>2</sup> folgende Maßnahmen durchzuführen: Der Bewuchs aus Sämlingen und Jungpflanzen ist zu entfernen und die Fläche langfristig von Gehölzen freizuhalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>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 Woltersdorf (Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Bildung“ und „Sport“), die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Baugebietsplan ausgingen werden können, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zugeordnet:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>Dächer</b></p> <p>15. Im Allgemeinen Wohngebiet müssen Dächer eine Neigung von mindestens 20° zur Waagerechten aufweisen. Dächer von aneinander gereihten Teilgebäuden müssen gleiche Neigungen haben.</p> <p>Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Garagen überdeckte Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 24 m<sup>2</sup>. Dachaufbauten sowie Wintergärten und sonstige Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 BbgBO.</p> <p>(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO)</p>                                                                                                                        |
| <p></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>Einfriedigungen</b></p> <p>16. Im Geltungsbereich sind Einfriedigungen als offene Zäune mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszubilden.</p> <p>Zulässig sind außerdem als straßenseitige Grundstückseinfriedigungen Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,3 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - sowie Pfeiler aus Naturstein und Eisgelmauerwerk. Türen und Tore der Zugänge und Auffahrten müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm Höhe aufweisen.</p> <p>(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO)</p>                                                                                                                                |
| <p><b>II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b></p> <p>(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>1. Im Geltungsbereich gilt die Satzung der Gemeinde Woltersdorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>2. Im Geltungsbereich gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Woltersdorf.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Rechtsgrundlagen:</b></p> <p><b>BauGB</b> 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)</p> <p><b>BauNVO</b> 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)</p> <p><b>PlanzV 90</b> v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Umsetzung von Vorhaben der Richtlinie (EU) 2023/2413 für 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)</p> <p><b>BbgBO</b> 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)</p> <p><b>BNatSchG</b> v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Infrastruktur-Zukunftsgesetzes v. 22.07.2026 (BGBl. I Nr. 224)</p> <p><b>BbgNatSchAG</b> 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)</p> <p><b>BImSchG</b> i. d. F. d. Bekanntmachung v. 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Förderung und Modernisierung des Anwaltsnotariats, zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, zur Digitalisierung des Führungssystems und zur Verlängerung der Antragsfrist für Anträge von Soldatinnen und Soldaten auf Entschädigung wegen dienstrechtlicher Benachteiligung v. 18.06.2026 (BGBl. I Nr. 183)</p> | <p><b>Örtlicher Geltungsbereich:</b></p> <p>Flur 3 der Gemarkung Woltersdorf</p> <p><b>Kartengrundlage:</b></p> <p>Katasterunterlagen Stand Juli 2019</p> <p>Lage-system: ETRS 89</p> <p>Höhen-system: DHHN 2016</p> <p>Angefertigt von:</p> <p>Vermessungsbüro Lutz Müller</p> <p>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p> <p>Funkenberg 1</p> <p>15711 Königs Wusterhausen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>IV. PFLANZENLISTE</b></p> <p>Für die festgesetzten Anpflanzungen wird die Verwendung nachfolgender Pflanzentypen empfohlen.</p> <p><u>Großkronige Bäume</u></p> <p>Acer platanoides Spitzahorn</p> <p>Acer pseudoplatanus Bergahorn</p> <p>Betula pendula Sandbirke</p> <p>Carpinus betulus Hainbuche</p> <p>Pinus sylvestris Gemeine Kiefer</p> <p>Quercus petraea Traubeneiche</p> <p>Quercus robur Stieleiche</p> <p>Tilia cordata Winterlinde</p> <p>Ulmus glabra Bergulme</p> <p><u>Kleinkronige und mittelgroßkronige Bäume</u></p> <p>Malus sylvestris Wildapfel</p> <p>Pyrus pyrastrer Wildbirne</p> <p>Sorbus aucuparia Vogelbeere</p> <p>Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere</p> <p><u>Obstbäume:</u></p> <p>Apfel 'Klarpfel'</p> <p>Apfel 'Cox Orange'</p> <p>Apfel 'Gravensteiner'</p> <p>Apfel 'Goldparäne'</p> <p>Apfel 'Boskop'</p> <p>Apfel 'Berlepsch'</p> <p>Sauerkirsche 'Schattenmorelle'</p> <p>Süßkirsche 'Große schwarze Knorpeleirsche'</p> <p>Süßkirsche 'Büttner's rote Knorpeleirsche'</p> <p>Birne 'Gute Luise'</p> <p>Birne 'Williams Christ'</p> <p>Quitte Cydonia Ronda</p> <p>Quitte Leskovac</p> <p><u>Sträucher</u></p> <p>Cornus mas Hartriegel</p> <p>Corylus avellana Haselnuss</p> <p>Cornus sanguinea Roter Hartriegel</p> <p>Euonymus europaea Europäisches Pfaffenhütchen</p> <p>Prunus spinosa Schlehe</p> <p>Rhamnus catharticus Kreuzdorn</p> <p>Rhamnus frangula Faulbaum</p> <p>Rosa canina Hundrose</p> <p>Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche</p> <p>Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere</p> <p>Ribes rubrum Rote Johannisbeere</p> <p>Salix aurita Örchenweide</p> <p>Salix purpurea Purpurweide</p> <p>Viburnum opulus Gemeiner Schneeball</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  <p><b>GEMEINDE WOLTERSDOF</b></p> <p><b>Bebauungsplan</b></p> <p><b>"Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße"</b></p> <p><b>ENTWURF</b></p> <p>Stand: 20. August 2026</p> <p>M 1:1.000 [im Original]</p> <p><b>Auftraggeber:</b></p> <p>Gemeinde Woltersdorf</p> <p>Rudolf-Breitfeld-Straße 23</p> <p>15569 Woltersdorf</p> <p><b>Planverfasser:</b></p> <p>Stadtplanung B. Krause</p> <p>Landberger Allee 394</p> <p>12681 Berlin</p> <p>Telefon: +49(0)30-97 00 23 15</p> <p><b>SPOK</b></p> <p><b>SP</b></p> <p><b>PO</b></p> <p><b>K</b></p> <p><b>S</b></p> <p><b>SPOK</b></p> |