

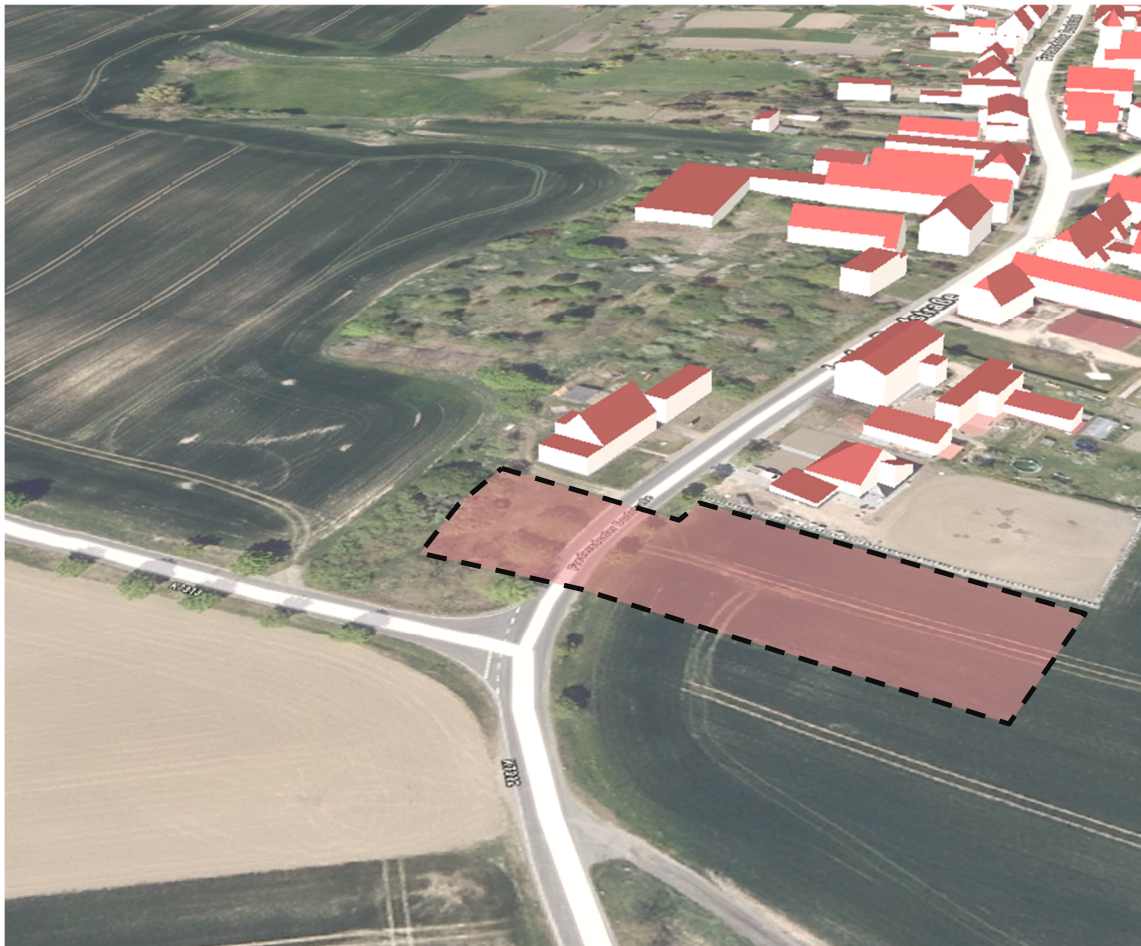
Gemeinde Zichow

Amt Gramzow

Landkreis Uckermark

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „WOHNBEBAUUNG FREDERSDORF“

der Gemeinde Zichow OT Fredersdorf



Brandenburg-Viewer, 11/2023

Vorentwurf

Begründung

Stand: 18.08.2025

Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohnbebauung Fredersdorf“

B E G R Ü N D U N G - T E I L 1

Träger des Planverfahrens **Gemeinde Zichow**

Der Bürgermeister, Hr. Mathias Bürger
über

Amt Gramzow

Poststr. 25

17291 Gramzow

Leiterin Bau- und Ordnungsamt:

Frau Vera Leu

info@amtgramzow.de

Bauleitplanung:

Ingenieurbüro Strelitz GmbH

Parkstraße 1

17235 Neustrelitz

Tel.: 03981/206195

Stand:

18.08.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	5
1.1 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes	5
1.2 Verfahren	5
1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.4 Kartengrundlage.....	6
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes.....	7
1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
1.7 Angaben zur Gemeinde/ Lage im Raum.....	7
2. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen	8
2.1 Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Hauptstadtregion Berlin (LEP HR).....	8
2.2 Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007)	8
2.3 Zielsetzung gemäß Flächennutzungsplan/ Entwicklungsziele der Gemeinde	9
2.4 Landesplanerische Stellungnahme.....	9
3. Bestandsanalyse	10
3.1 Lage des Plangebietes	10
3.2 Naturräumliche Gegebenheiten	10
3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen	11
4. Bauungskonzept	12
5. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung	13
5.1 Verkehrliche Erschließung.....	13
5.2 Medien	13
6. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen	14
6.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	14
6.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege	14
14	
6.3 Belange des Schutzes vor Immissionen	14
6.4 Bodenschutz	14
6.5 Wald.....	14
7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	15

7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	15
7.2	Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB].....	16
7.3	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB).....	16
7.4	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).....	16
7.5	Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).....	17
7.6	Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen.....	17
8.	Weitere Hinweise	18
9.	Flächenbilanz	18
10.	Anlagen	18

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets südlich anschließend an die Gemeinde Zichow, OT Fredersdorf geschaffen. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten. Zu diesem Zweck werden Forderungen in den Bebauungsplan festgeschrieben.

Ziele des Bebauungsplanes

Planungsziel der Gemeinde Zichow ist die Schaffung der planungsrechtlichen Bedingungen für Wohnbaugrundstücke am südlichen Ortsrand des Ortsteils Fredersdorf in der Fredersdorfer Dorfstraße. Das neu geschaffene Baurecht soll einem steigenden Bedarf nach Einfamilienhausgrundstücken gerecht werden. Die derzeit im Gemeindegebiet zur Verfügung stehenden Flächen sind nicht ausreichend.

Weiterhin soll die Dorfstraße innerhalb dieses Plangebiets mit einem beidseitigen Gehweg ausgebaut werden, was der Erschließung der zukünftigen Wohngrundstücke dienen soll.

Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnbebauung Fredersdorf“ der Gemeinde Zichow trifft gemäß §9 BauGB Aussagen und Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen, für das vorgesehene Vorhaben (Allgemeines Wohngebiet).

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu klären, inwieweit Einwirkungen auf die Schutzgüter bestehen.

1.2 Verfahren

Bebauungsplan nach §9 BauGB

Der Bauleitplan wird in einem zweistufigen Verfahren mit einer Frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der Träger Öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit mit dem Vorentwurf entwickelt. Dieser Schritt geht der förmlichen Beteiligung der genannten Akteure voraus. Anschließend erfolgt der Satzungsbeschluss.

Ein Umweltbericht wird durch ein fachkundiges Büro erstellt und als Anlage dieser Begründung angefügt.

Nr. Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	05.09.2023
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	folgt
3. Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss	
4. Bekanntmachung der frühzeitigen Auslegung	
5. Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	
7. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	

8. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
9. Bekanntmachung der Auslegung
10. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
11. Abwägungsbeschluss
12. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
13. Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Die Daten werden entsprechend des Verfahrensfortschrittes ergänzt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohnbebauung Fredersdorf“ sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 8])
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 48 G. v. 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- **Hauptsatzung der Gemeinde Zichow** vom 29. Januar 2025

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.4 Kartengrundlage

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient der Ausschnitt aus dem **BRANDENBURGVIEWER** mit dem Datum 10.03.2023

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohnbebauung Fredersdorf“ besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden. Fachgutachten werden, falls gefordert, in den Bebauungsplan eingearbeitet und werden an der betreffenden Textstelle benannt.

1.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

- nördlich: Wohnbebauung des Ortsteils Fredersdorf
- südlich: landwirtschaftliche Nutzflächen und Kreisstraße
- östlich: landwirtschaftliche Nutzflächen
- westlich: Strauchhecke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Fredersdorf, Flur 1, teilweise die Flurstücke 39, 214, 215, 221, 222; Sowie in der Flur 2 teilweise das Flurstück 275. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,18 ha (1800 m²).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage (Planteil) zeichnerisch dargestellt.

1.7 Angaben zur Gemeinde/ Lage im Raum

Die Gemeinde Zichow wird vom Amt Gramzow verwaltet und gehört zum Landkreis Uckermark. Es hat eine Ausdehnung von ca. 32 km² und hat mit 525 Einwohnern (Stand Dezember 2022) eine Bevölkerungsdichte von 16 Ew / km². Zur Gemeinde Zichow gehören neben dem Dorf Zichow die Ortsteile Golm und Fredersdorf.

Das Gemeindezentrum Zichow ist Wenige Kilometer südöstlich von dem Amtssitz Gramzow an der ehem. Bundesstraße 166 entlang gelegen. Der Ortsteil Fredersdorf liegt ca. 1 km südlich davon.

Aus Sicht der Dorfentwicklung ist Fredersdorf ein Angerdorf. Die älteste schriftliche Nachricht über Fredersdorf findet sich in einer Urkunde des Klosters Gramzow von 1580, wo es als zugehöriges Dorf beschrieben wird.

Die Gemeinde ist nicht an das Bahnnetz angeschlossen. Der Ortsteil Fredersdorf liegt nahe der Bundesstraße 166. Die Kreisstadt Prenzlau ist ca. 20km entfernt, ebenso wie die industriell geprägte Stadt Schwedt(Oder), Mittelzentrum und größte Stadt im Landkreis. Beide Städte sind über die oben genannte Bundesstraße von dem Ortsteil aus schnell erreichbar. Der Ortsteil Fredersdorf ist ebenfalls an den ÖPNV (Bus) angebunden.

2. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Hauptstadtregion Berlin (LEP HR)

Gemäß des Grundsatzes 4.3 LEP HR sollen *„die ländlichen Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.“*

Dem Ziel LEP HR Z 5. 2, dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind, wird entsprochen.

Gemäß dem Ziel Z 5.5 ist

„(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.“

(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich.“

Die Gemeinde setzt sich ein für die Erschließung neuen Baulandes aufgrund der aktuellen Entwicklungen (Zuzugswünsche junger Familien aufgrund von Digitalisierung, sowie innerörtliche Umzugswünsche aus Geschosswohnungen in individuellere Wohnformen, und dem bundesweit spürbar existierenden Wohnungsnotstand.

Die zeichnerischen Darstellungen des Planteils des LEP HR beinhalten für das Plangebiet, sowie auch für die nähere Umgebung keine Darstellungen bzw. Festlegungen.

2.2 Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007)

Laut §5 Siedlungsentwicklung können, wie auch schon im darüber zitierten LEP HR definiert, *„[...] Die Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion und ohne raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche im Rahmen des Eigenbedarfs zusätzliche Wohnflächen entwickeln. [...].“*

2.3 Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Zichow verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP) – 1. Änderung vom 04/2003. (S. Abbildung unten)

Der Flächennutzungsplan ist Grundlage des Entwicklungsgebotes und wird im Parallelverfahren gem. §8 Abs. 3 BauGB angepasst. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist wie folgt definiert:



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt südlich des hier dargestellten Ortsrandes des OT Fredersdorf im unmittelbar angrenzenden Außenbereich. Es umfasst eine Grünfläche (Gartenland) westlich der rot dargestellten Straßenverkehrsfläche sowie einer Fläche für die Landwirtschaft östlich davon.

2.4 Landesplanerische Stellungnahme

Eine landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung ist in diesem Verfahren erforderlich und wird angefordert. Der Inhalt der Stellungnahme wird mit Vorlage der landesplanerischen Stellungnahme in der Begründung ergänzt.

3. Bestandsanalyse

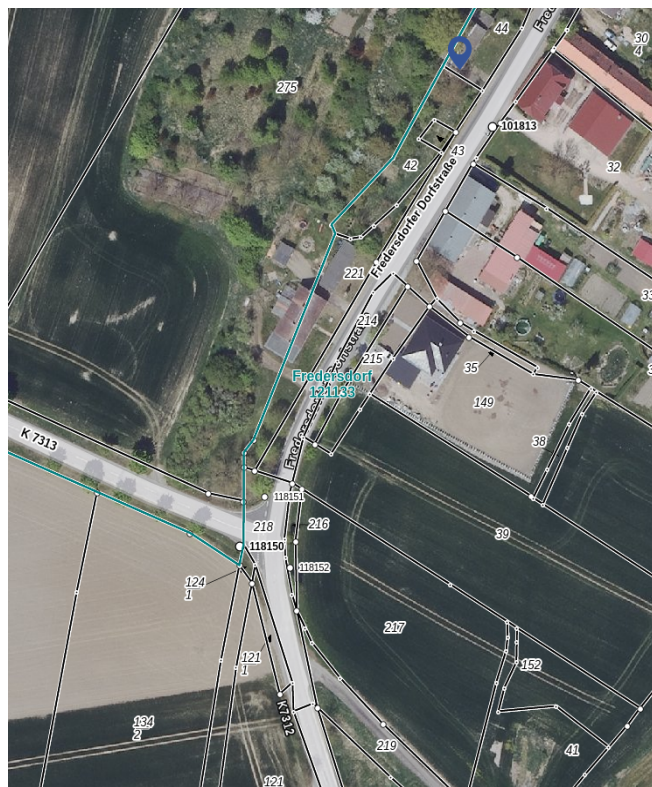
3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich angrenzend an die Ortslage Fredersdorf.

Nördlich der Plangebietsgrenze schließt der bebaute Innenbereich an. Davon ist das westlich gelegene Gebäude eine ortstypische Kate, während das Wohnhaus gegenüber ein erst vor einigen Jahren neu gebauter Bungalow ist. Südlich des Plangebiets verläuft in ca. 20m Entfernung die Kreisstraße K7313 nach Golm im Süden und Polßen im Westen. Zum Baugebiet besteht auf der Westseite ein Puffer aus Gehölzen und Sträuchern. Für die östliche Teilfläche ist die Entfernung zur Kreisstraße größer. Hier soll eine neue Hecke mit Sicht- und Immissionsschutzfunktion gepflanzt werden. Östlich und westlich des Plangebiets grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Fredersdorf ist zwischen den Urstromtälern von Ucker, Welse und Randow auf einer Grundmoränenhochfläche mit zahlreichen Söllen gelegen, von denen sich einige unmittelbar östlich von Fredersdorf befinden. Das Plangebiet ist weitestgehend eben mit einem leichten Anstieg in Richtung Westen und liegt auf einer Höhe von ca. 61,50 bis 63m über NHN (Quelle: Brandenburgviewer – DGM, 2023-11). Die Umgebung ist ebenfalls als „flach“ zu bezeichnen und hat einen ländlichen Charakter, vorwiegend geprägt von Wohn- und Landwirtschaftsnutzung. Die Vegetation ist vorwiegend baumlos und ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die bereits unter 3.1 angesprochene Kreisstraße hat einen Alleencharakter. Der Umweltbericht wird auf weitere Naturraum Aspekte im Detail eingehen.



Brandenburgviewer, 11/2023

3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen

Gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet umfasst mehrere derzeit ungenutzte anteilige Flurstücke der Flur 2 westlich, sowie ein landwirtschaftlich genutztes teilweises Flurstück der Flur 1 östlich der Fredersdorfer Dorfstraße. Die Teilfläche westlich der Dorfstraße ist mit einigen Obst- und Laubgehölzen bestanden.

Nachbarschaftliche Belange

Die nähere Nachbarschaft ist durch ländliche Nutzung geprägt. Diese bewegt sich im lagetypischen Rahmen.

Es sind mit den Anliegern der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke keine Konflikte zu erwarten.

Ein negativer Einfluss seitens der südlich verlaufenden Kreisstraße ist bedingt durch ihre vergleichsweise geringe Auslastung nicht zu erwarten.

Geschützte Landschaftsbestandteile und Landschaftsschutz

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet geschützte Einzelbäume im Sinne des §1 Abs.1 BbgBaumSchV beinhaltet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Fällung gesetzlich geschützter Bäume genehmigungspflichtig ist.

Im Teil II, Umweltbericht, wird in der Entwurfsphase auf die Thematik ausführlich eingegangen.

4. Bebauungskonzept

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Geplant ist die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern und deren Erschließung.

Mit dieser Planung soll der östlichen ungenutzten Teilfläche eine neue Nutzung zugesprochen werden. Die Teilfläche westlich der Gemeindestraße soll hin zu einer Wohnnutzung entwickelt werden.

Zusätzlich soll die vorhandene Versorgungsinfrastruktur der bereits erschlossenen und unmittelbar nördlich angrenzend bebauten Fredersdorfer Dorfstraße genutzt werden.

Die Ortschaft wird mit der Bebauung der letzten Fläche vor der in Richtung Westen führenden Kreisstraße nach außen hin sichtbar abgerundet. Das Ortsbild wird durch die neue Bebauung und die neu anzupflanzende Hecke nach außen hin sichtbar aufgewertet.

Das Maß der baulichen Nutzung und die sich daraus ergebende bauliche Dichte werden sich dem städtebaulichen Charakter des Umfeldes anpassen.

Die Planung wird den Wünschen der Gemeinde nach Weiterentwicklung des OT Fredersdorf als Wohnstandort gerecht. Die Vorgaben des Bebauungsplans werden erreichen, dass sich der neu gebildete Ortsrand in die Landschaft einfügt und als ein Teil des baulichen Charakters der Ortslage bedingt durch die hier definierte Baustruktur ablesbar bleibt.

Neu gebildete Parzellen werden im Durchschnitt etwas über 30 Meter breit. Ihre Tiefe wird sich über die Plangebietsgrenzen hinaus erstrecken und als Gartenland sich der nördlich anschließenden Bebauung anpassen. Die Grundstücksflächen werden im Schnitt 1.500 m² betragen.

Wohnhäuser werden als ein- bis 1,5-geschossige Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig sein. Dies wird der schon jetzt im Ortsteil vorhandenen Vielfalt an Bauformen entsprechen. Durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe wird eine unverhältnismäßig hohe Bebauung am neu geschaffenen Ortsrand verhindert.

Zusätzlich wird die Dorfstraße als Anliegerstraße mit einem beidseitigen Gehweg innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes entwickelt, um die neuen Häuser ordnungsgemäß zu erschließen und dem Ortsbild gerecht zu werden.

5. Verkehrsanbindung/ Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch die Fredersdorfer Dorfstraße erschlossen. Diese ist Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und soll im Zuge der Erschließung des neuen Wohngebietes ausgebaut werden.

5.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung ist durch die Gemeindestraße gesichert. Südlich angrenzend schafft die Kreisstraße eine Anbindung an den Fernverkehr an.

5.2 Medien

Wasserver- und Entsorgung

Ein Anschluss an die Wasserversorgung liegt straßenseitig an.

Der Anschluss an die Abwasserversorgung wird benötigt.

Elektroenergieversorgung/ Stromeinspeisung

Zur Erschließung des Plangebiets ist der Anschluss an das öffentliche Stromnetz notwendig.

Telekommunikation

Für das geplante Wohngebiet werden Anlagen der Telekommunikation benötigt.

Brandschutz

Die öffentliche Straße muss für die Nutzung als Feuerwehr- Aufstellfläche geeignet sein.

Niederschlagswasser

Das auf den privaten Flächen und Gebäuden anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Das Vorhandensein und die Lage der notwendigen Medien wird im Zuge der TÖB-Beteiligung ermittelt.

6. Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen**6.1 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Es wird eine Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde erwartet.

6.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege

Es werden Stellungnahmen bezüglich der Einwirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter erwartet.

6.3 Belange des Schutzes vor ImmissionenLärm

Es wird eine Stellungnahme erwartet.

6.4 Bodenschutz

Bei weitergehender Planung ist der aktuelle Bestand an Bodendenkmalen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erfragen.

Es wird eine Stellungnahme erwartet.

6.5 Wald

Wald ist von der Planung nicht betroffen.

7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen.

Die im Folgenden *kursiv* gefassten Texte dienen der Erläuterung und Begründung der Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und die gemäß Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Damit wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets die vom Gesetzgeber maximal mögliche Varianz hinsichtlich der GRZ ausgenutzt.

Es wird eine GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gem. Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl, GFZ, wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist ausreichend festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Die nördlich anschließende Bebauung hat überwiegend eins bis zwei Vollgeschosse, oder zusätzlich ein ausgebauten Dachgeschoss. Dadurch entsteht eine vergleichsweise abwechslungsreiche, jedoch für solche Dörfer typische Randbegrenzung. Diese prägt die Fredersdorfer Dorfstraße.

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante für bauliche Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden erschließenden Straße (Höhenbezugssystem s. Kartengrundlage), (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Als Quelle für die Höhenangabe dient das Geoportal Brandenburg (Brandenburgviewer, abgerufen im November /2023).

7.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Bauweise

Es sind sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Damit wird dem Ortsbild entsprochen.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude wird durch Baugrenzen festgelegt.

Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich an Vorgaben des §6 Abs. 5 BbgBo.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig. Dieses wird von der Baulinie allseitig umgrenzt.

7.3 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Es werden Verkehrsflächen festgesetzt. Sie dienen der öffentlichen Erschließung.

Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Gehweg“ festgesetzt.

Die Grundstückszufahrten können sich entlang der als „Straßenbegrenzungslinie“ definierten Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche befinden.

Die Grundstückszufahrten werden während der späteren Erschließung der Baugrundstücke und der Straßenplanung definiert. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Präzisierung. So kann mehr Wert auf die individuelle Planung der einzelnen Parzellen gelegt werden.

7.4 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt in § 19 vor, dass Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert, ausgeglichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Anpflanz- Festsetzungen

An der Grenze des östlich der Straße gelegenen Planbereichs ist eine 3 Meter breite Hecke aus einheimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Einzelbäume auf dem Grundstück

Es wurden Bäume zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzt. Sie sind während der Baumaßnahmen auf Grundlage einschlägiger Vorschriften zu schützen.

Weitere Festsetzungen werden aus dem Umweltbericht im weiteren Planungsschritt (Entwurf) folgen.

7.5 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Baukörper

- Das Hauptgebäude ist traufständig zur Verkehrsfläche anzuordnen.

Dächer und Dachdeckung

- zulässig sind nur Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer
- Die Neigung der Dachflächen der Hauptgebäude muss mindestens 25° und darf höchstens 45° betragen.

Einfriedungen und Vorgärten

- Der straßenseitige Abstand des Hauptgebäudes zur öffentlichen Verkehrsfläche ist als erkennbare Vorgartenzone zu gestalten.
- Einfriedungen zum öffentlichen Raum sollen als Hecke oder halbtransparenter Zaun mit einer maximalen Höhe von 1,20m ausgebildet werden.
- Schottergärten sind unzulässig.

Solaranlagen

- Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.
- Solaranlagen müssen sich der Dachform- und Neigung anpassen.

7.6 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

7.6.1 Bodendenkmalpflege

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Es wird eine Stellungnahme erwartet

7.6.2 Bau- und Kunstdenkmale

Bau- und Kunstdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden

7.6.3 Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen

Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist genehmigungspflichtig. Gemäß §1 Abs. 1 BbgBaumSchV sind u. a. Einzelbäume ab 60 cm Stammumfang gesetzlich geschützt, wenn diese im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind. Erforderliche Anträge auf Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

8. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1406 m ²
Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft	166 m ²
Verkehrsflächen	308 m ²
Gesamt	1880 m ²

10. Anlagen

Begründung Teil II, Umweltbericht wird in der Entwurfsfassung erstellt und angefügt.