

TEIL B

Gemeinde Wiesenburg/Mark

Bebauungsplan Nr. 20

„Wohnpark am Wasserturm“

ENTWURF

Stand: 15.04.2024

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO)

- (1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans, für die nach § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet – WA – festgesetzt ist, sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Zulässig sind
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) sind ausnahmsweise zulässig

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

- (1) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche baulicher Anlagen (GR) um höchstens 50 v.H. durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- (1) Auf der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudehöhe (Firsthöhe oder Oberkante Attika) von höchstens 10,0 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhe ist die Oberkante der unmittelbar an das jeweilige Gebäude angrenzenden tiefst gelegenen natürlichen Geländeoberfläche.

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

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- (1) Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Abfallmaterialien und abgelagerte Wurzelstöcke zu entfernen. Die freigelegten Flächen sind mit Schotter oder reststofffreien, gebrochenen Steinabbruchmaterial und sandigen Boden zu verfüllen und mit einer Magerasen-Mischung bzw. Mischung für trockenes Grünland mit regionalem Saatgut anzusäen. Für die Zauneidechse sind Sandlinsen als Eiablageplätze zu schaffen.
- (2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, selbst zu versickern.
- (3) Flächen für Stellplätze, Wege, Zu- und Ausfahrten sind, sofern eine Befestigung erfolgt, mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche und Unterbau auszubilden.

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

- (1) Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu erhalten oder anzupflanzen. Vorhandene Bäume werden auf die Anzahl angerechnet. Bei Pflanzung von Laubbäumen wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste empfohlen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Gestaltung von Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

- (1) Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen den Erdgeschossbereich nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Hinweise

Gehölzliste

Bäume

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

Artenschutz

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