

Textliche Festsetzungen

1.  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2.  
a) Für die zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt der jeweils nächstgelegene, zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt. Wenn ein Gebäude zwischen zwei Bezugspunkten liegt, kann der mittlere Höhenwert der Bezugspunkte gemittelt werden.  
  
b) Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
3.  
Die mit "GFL" gekennzeichneten Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
4.  
In den Baugebieten ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.  
Auf allen festgesetzten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Bäume dauerhaft zu erhalten und ist eine frei wachsende Strauchhecke mit einer Mindestbreite von 5 m gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 2,5 qm ist ein Strauch zu pflanzen. Als Pflanzqualität werden Heister, mindestens 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 60/100 cm festgesetzt. Vorhandene einheimische Bäume und Sträucher nach Pflanzliste können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
6.  
Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene einheimische Bäume nach Pflanzliste können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7.  
Im räumlichen Geltungsbereich sind Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8.  
Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf einem Grundstück sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zufahrten dürfen eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten. Kiese, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zierauflage auf Sperrfolie (Folie, Vlies o. gleichwertig) in Freiflächen sind nicht gestattet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
9.  
Bei Zäunen ist als Durchschlupfmöglichkeit für Igel und Marder über dem Boden entweder je 5 lfd. Meter eine Öffnung mit einem Durchmesser von mind. 30 cm vorzusehen oder ein durchgehender Abstand von 15 cm zur Geländeoberfläche einzuhalten. Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt teilw. in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Zehdenick Werk 1. (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 52 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. § 15 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG)

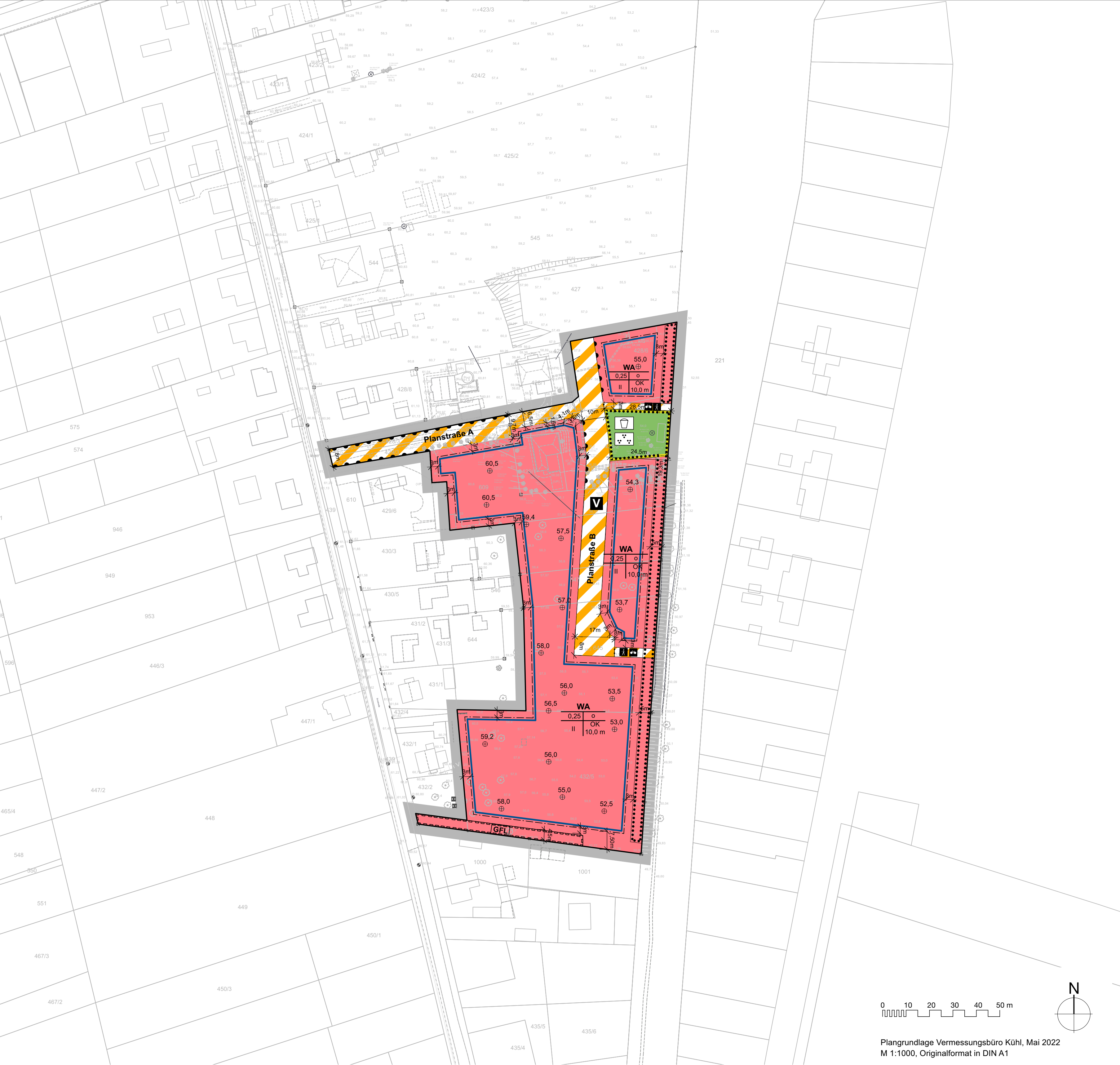
Pflanzliste

1. Klein- bis mittelgroßkronige Bäume  
(Stammumfang mindestens 12 - 14 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pendula ‚Fastigiata‘	Säulen-Birke
Betula pendula ‚Purpurea‘	Purpur-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna u./o. laevigata	Weißdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche

2. Sträucher / Heister / Kletterpflanzen

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder



Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan "An der Exinstraße" wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bauauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Zehdenick, den \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Amtsblatt der Stadt Zehdenick vom \_\_\_\_\_ bekannt gemacht worden.

Zehdenick, den \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Katastervermerk

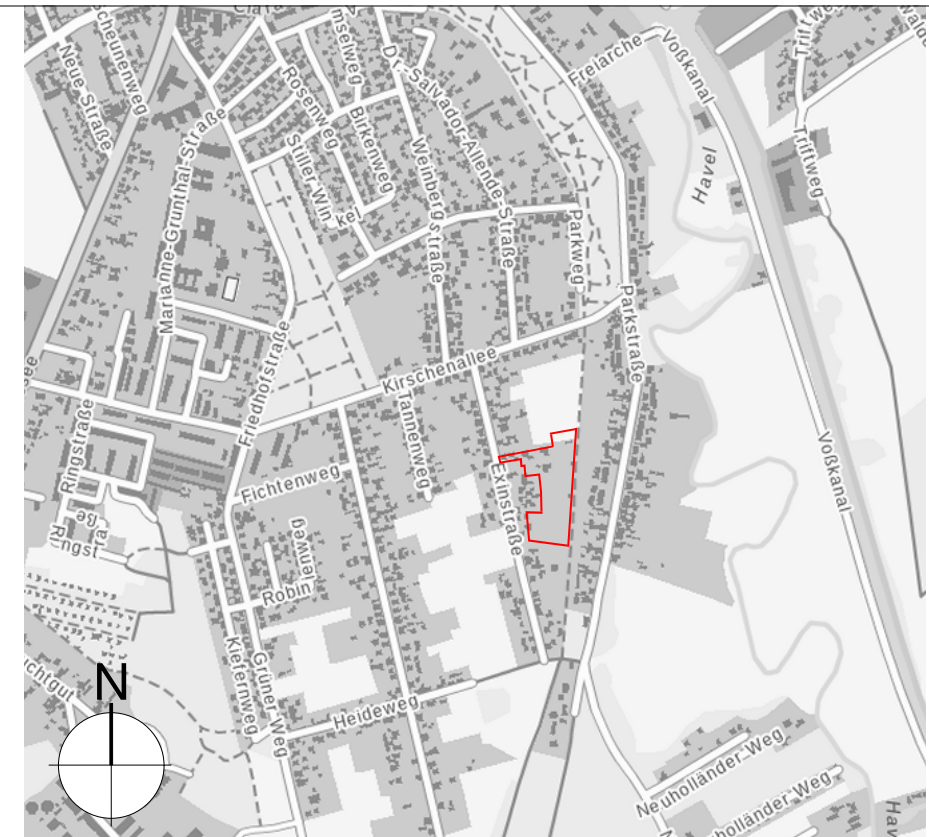
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom \_\_\_\_\_ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der zu Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.

Übersichtsplan M 1:15.000



Quelle: Digitale Topografische Karte (schwarz/weiß), M 1:15.000 Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2022

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
----	--

Maß der baulichen Nutzung

0,25	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
------	--

OK 10,0 m	Höhe baulicher Anlagen (OK - Oberkante) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
-----------	---

(z.B.) 55,0	Bezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016)
-------------	--

II	Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
----	--

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
--	--

o	offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
---	--

Verkehrsflächen

V	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
---	---

V	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
---	---

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
--	---

Planstraße (z.B.) C Straßenname

Grünflächen

	öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
--	---

Zweckbestimmung öffentliche Grünflächen

	Spielplatz
--	------------

	Park
--	------

Versickerungsflächen

	Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
--	--

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--	---

GFL1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
------	--

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
--	--

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

Baugebiet		Nutzungsschablone
GRZ	Bauweise	
Vollgeschosse	Oberkante	

5,00	Bemaßung in Metern
------	--------------------

Darstellungen der Plangrundlage

	Flurstück
--	-----------

	Gebäude
--	---------

	Baum
--	------

429/2	Flurstücksnummer
-------	------------------

55,0	Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016)
------	--

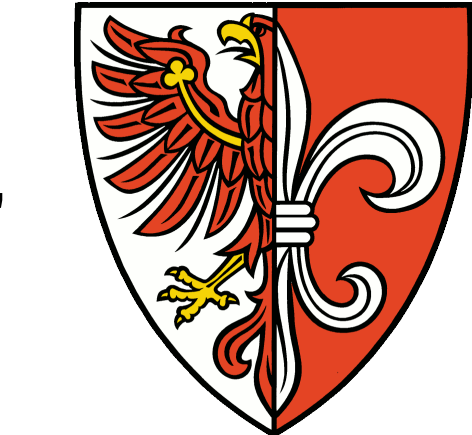
Stadt Zehdenick

Bebauungsplan  
"An der Exinstraße - Süd"

Fassung vom 14. April 2025

Planungsträgerin:  
Stadt Zehdenick  
Falkenthaler Chaussee 1  
16792 Zehdenick

Planverfasser:  
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin



ENTWURF  
noch nicht rechtsverbindlich !