

Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)

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

0,4 Geschossflächenzahl, Höchstmaß

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß

III Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

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

Ö Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§9 BauGB)

pr Private Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung (§9 BauGB)

Flurstück

Bestandsgebäude

Neubau

Grundstücksgrenze

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

E nur Einzelhäuser zulässig

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

p Private Grünflächen

Hinweise

Artenschutz

Die Baufeldfreimachung sowie notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen sollen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden, und zwar lediglich vom 01. September bis zum 28. Februar.

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i. v. m. § 4 BauNVO)

II. Bauweise und Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB, § 22 BauNVO)

2.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Es sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, zulässig. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

2.2 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 750 m². Private Grünflächen sind an die Größe der Baugrundstücke anzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

III. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es gilt die Stellplatzsatzung des Amtes Biesenthal, die am 26.04.2022 öffentlich bekannt gemacht wurde.

IV. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen, die in ihrer Dimensionierung auch für das Niederschlagswasseraufkommen bei Starkregenereignissen geeignet sein müssen, auf den jeweiligen Grundstücken in das Grundwasser zu versickern.

4.2 Zufahrten, Wege und oberirdischer Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet sowie die Private Verkehrsfläche sind mit wasser- und luftdurchlässigen Material zu befestigen.

4.3 Wege, Stellplätze und Zufahrten sind auf den Grundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Bentonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

V. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5. Pro 50 m² Neuversiegelung ist ein heimischer und standortgerechter Laubbäum gemäß Artenliste in der Qualität StU 14–16 cm zu pflanzen.

- Großkronige Laubbäume**
- Spitz-Ahorn
 - Berg-Ahorn
 - Rot-Buche
 - Gemeine Esche
 - Stiel-Eiche
 - Trauben-Eiche
 - Winter-Linde
 - Berg-Ulme

- Kleinkronige Laubbäume**
- Feldahorn
 - Rotblühende Rosskastanie
 - Hain-Buche
 - Rotdorn
 - Weißdorn (einjährig)
 - Gemeine Eberesche
 - Schwedische Mehlbeere

VI. Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Mauern und andere aus durchgehenden geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Gecken sind zulässig. Einfriedungen dürfen entlang der Öffentlichen und der Privaten Verkehrsfläche eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten.

6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind unbebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Flächige Kieselstein- und Splittschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig, ausgenommen bis zu 0,50 m breite Spritzschutzflächen vor Gebäudefassaden (Traufstreifen).

VII. Außerkräfttreten von Vorschriften

7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan i.d.F. vom _____ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am _____ von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs.1 GauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. _____). Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Datum / Unterschrift _____ Siegel _____

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Datum / Unterschrift _____ Siegel _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

3. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Datum / Unterschrift _____ Siegel _____

4. Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt Nr. _____ des Amtes Biesenthal bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Datum / Unterschrift _____ Siegel _____

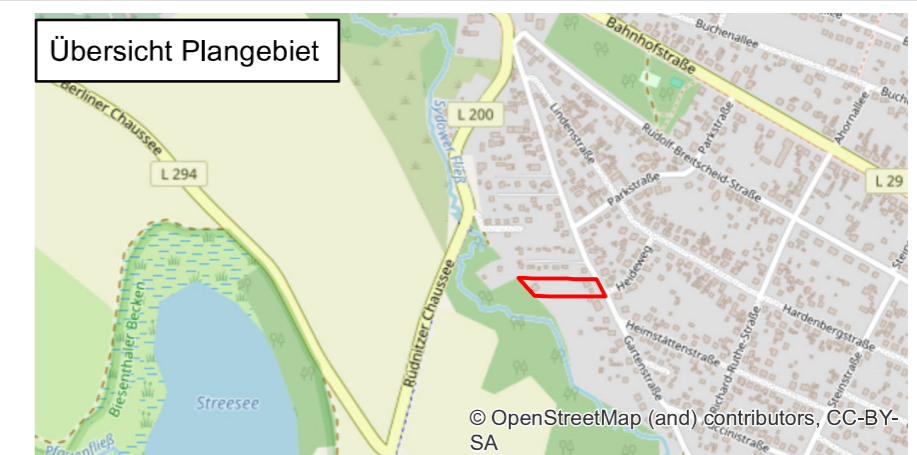
Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).



**Amt Biesenthal-Barnim
Stadt Biesenthal**

**Bebauungsplan
„Gartenstraße 50“
Stadt Biesenthal / Amt Biesenthal-Barnim**

Stand 24.09.2025 Vorentwurf

Maßstab 1 : 500



Bearbeitung
HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstr. 15
15831 Blankenfelde Mahlow
Tel. 033708 902470 // info@hibuplan.de