

Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnbebauung Nietwerder“
Textliche Festsetzungen
Vorentwurf, Stand: Juli 2026

1. Art der Nutzung

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 13a i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die festgesetzte Firsthöhe (FH) gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise

- 3.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 wird als Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

- 3.2 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird als Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Einzelhäuser.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Höchstmaß von Wohnbaugrundstücken

- 4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die Größe der Wohnbaugrundstücke 1.000 m² nicht überschreiten. Angrenzende private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind dabei nicht mitzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5. Nebenanlagen

- 5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (z.B. Schuppen), zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der ihnen zugewandten Baugrenzen unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

6. Gestaltungsfestsetzungen

- 6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden und darf höchstens über zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von mehr als 2,4 m über Fertigfußboden erreichen (Dachgeschoss).

- 6.2 Für Hauptgebäude sind ausschließlich geneigte Dächer (Sattel- oder Walmdächer sowie Pultdächer mit zwei geneigten Seiten) zulässig.

- 6.3 Die Dachneigung wird mit mindestens 15 Grad und höchstens 45 Grad festgesetzt. Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen.

- 6.4 Zwerchhäuser sind mit einer Breite maximal bis zu 1/3 der Fassadenbreite zulässig. Der First des Zwerchhauses muss unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Von Gauben oder Dachfenstern muss ein seitlicher Mindestabstand von 1,50 m gewahrt werden.
- 6.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Dacheindeckungen von geneigten Dächern nur in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit oder in Mischungen dieser Farben zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.
Die Festsetzung gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Dachfläche von weniger als 10 m².
- 6.6 Begrünte Dächer und Solardächer sind zulässig.
- 6.7 Grundstückseinfriedungen sind nur mit blickdurchlässigen Zäunen oder als Laubholzhecke zulässig. Eine Kombination aus Zaun und Hecke ist zulässig. Mauern, einschließlich Stützmauern, sind unzulässig.
- 6.8 Die Höhe der Einfriedungen entlang der straßenzugewandten Grundstücksgrenzen darf, bezogen auf das Höhenniveau der angrenzenden Straßenverkehrsflächen, eine Höhe von 1,4 m nicht überschreiten. Notwendige Zufahrten und Zuwege sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen darf die Einfriedung eine Höhe von 1,7 m nicht überschreiten. Die Festsetzung gilt nicht für Heckenpflanzung innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.2.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO).

7. Grünflächen

- 7.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind als bauliche Anlagen nur Nebenanlagen für die gärtnerische Nutzung (z.B. Schuppen), Elemente der Gartengestaltung (z.B. Bänke, Spielgeräte, Einfriedungen, Beete usw.), befestigte Aufenthaltsflächen sowie Wege bis zu einer GRZ von 0,1 zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

- 8.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

- 8.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Ausnahmsweise können Zufahrten, deren Funktion eine entsprechende Befestigung nicht erlaubt, von dieser Festsetzung ausgenommen werden.

- 8.3 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (z.B. Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze, sonstige Nebenanlagen), mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Ausnahme bilden die Traufbereiche der Gebäude bis max. 0,5 m Breite.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 8 Abs. 1 BbgBO)

9. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 9.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, oder alternativ zwei Obstbäume, mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sowie je angefangene 100 m² Grundstücksfläche fünf einheimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.
- 9.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Grünstreifen mit einer freiwachsenden Hecke aus Sträuchern herzustellen. Dabei ist eine dichte Strauchpflanzung mindestens zweireihig mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro Quadratmeter und einer Mindestqualität von 60-80 cm Höhe anzulegen. Die Sträucher der Strauchreihen sind versetzt zueinander zu pflanzen.
- 9.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Dorfstraße nach Radensleben sind auf der östlichen Straßenseite mindestens 7 einheimische standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 9.4 Für die Pflanzbindungen gemäß der textlichen Festsetzungen 9.1 bis 9.3 sind ausschließlich standortgerechte Gehölze der Anlage 1 zum "Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze" (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15.Juli 2024 genannten Arten zu verwenden.
- 9.5 Auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Gehölze zu erhalten. Bei Abgang ist auf der gleichen Fläche gleichwertiger Ersatz zu leisten. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig. Einfriedungen wie Zäune sind zulässig, wenn die Pfosten mindestens 1,0 m Abstand zu den vorhandenen Baumstämmen einhalten.
- 9.6 Die Bestandsbäume an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind am selben Standort oder in direkter Nachbarschaft gleichwertige Ersatzpflanzungen zeitnah vorzunehmen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10. Gehrecht

- 10.1 Die private Straßenverkehrsfläche sowie die private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" sind mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Medienträger zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Hinweis

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die Ausgleichspflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.1 und 9.2 sind durch den Eingriffsverursacher in einem direkten zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens umzusetzen, spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung des betreffenden Bauvorhabens.