

# Textliche Festsetzungen (Teil B)

## Gemeinde Fehrbellin

## Ortsteil Stadt Fehrbellin

## Bebauungsplan Nr. 14

## „Wohngebiet am Rhinufer“

### I. Städtebauliche Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO

Die in einem allgemeinen Wohngebiet sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.2 Oberste Vollgeschosse als Staffelgeschosse im Baufeld 1.2

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Bei dem Bau des 3. Vollgeschosses im Baufeld 1.2 ist das 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss zu bauen.

Bei den Wohnhäusern mit max. 10 Wohneinheiten ist das Staffelgeschoss auf der Süd- bzw. Südwestseite der Gebäude um 2,0 m und bei dem Mehrfamilienhaus mit max. 24 Wohneinheiten an den Längsseiten im Südosten bzw. Nordwesten um 1,25 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückzusetzen.

##### 1.3 Ausschluss von Kellergeschossen und Tiefgaragen

Für alle baulichen Anlagen d.h. für die Wohngebäude und die Parkpalette ist der Bau von Kellergeschossen und der Bau von Garagenebenen unter dem natürlichen Geländeneiveau nicht zulässig.

##### 1.4 Unzulässigkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzten Grundflächenzahlen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

#### 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

##### 2.1 Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO

Es ist zulässig die festgesetzten Baugrenzen im Erdgeschoss durch Außenterrassen um bis zu 2,00 m zu überschreiten. Weiterhin ist es zulässig, dass die Baugrenze durch Balkone um 1,50 m überschritten wird.

## **2.2 Überschreitung der Baulinie im Baufeld 3**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO

Die im Baufeld 3 für den Bau einer Parkpalette festgesetzte Baulinie darf auf der zur Luchstraße gelegenen Seite als Ausnahme um bis zu 6,0 m überschritten werden, um dort eine Auf- und Abfahrtrampe für die obere Stellplatzebene zu bauen.

## **3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

### **3.1 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen im Baufeld 1.2**

Im Baufeld 1.2 ist der Bau von Wohngebäuden mit maximal 10 Wohnungen zulässig. Als Ausnahme ist es zulässig im Nordwesten des Baufeldes, angrenzend an das Baufeld 1.1, ein Wohngebäude mit maximal 24 Wohnungen zu bauen.

### **3.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen im Baufeld 2.1**

Im Baufeld 2.1 ist der Bau von Doppelhäusern zulässig. In jeder Doppelhaushälfte ist der Bau von nur 1 Wohnung zulässig.

### **3.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Baufeldern 2.2 und 1.3**

In den Baufeldern 1.3 und 2.2 ist in den dort zulässigen Einzelhäusern der Bau von höchstens 2 Wohnungen zulässig. Bei dem Bau von Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte der Bau von nur 1 Wohnung zulässig.

## **4. Minimierung des Eingriffs in den Boden**

Die Gründung von baulichen Anlagen darf nur durch Streifenfundamente bzw. Einzelfundamente erfolgen. Nur für diese Fundamente darf in den anstehenden Niedermoorboden eingegriffen werden. Weiterhin ist es nur für Leitungen und Kabeltrassen zulässig in den anstehenden Niedermoorboden einzugreifen. Die Gebäude und die Verkehrsfläche entstehen als Auftrag und somit oberhalb des Niedermoorkörpers. Der durch die Eingriffe ausgehobene Niedermoorboden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder einzubringen.

## **5. Anlage von Stellplätzen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In dem allgemeinen Wohngebiet im Baufeld 1.2 sind für Wohneinheiten mit bis zu zwei Zimmern 1 Stellplatz und für größere Wohneinheiten 2 Stellplätze nachzuweisen.

Die erforderlichen Stellplätze sind in der festgesetzten Parkpalette im Baufeld 3 sowie in der in der Planzeichnung markierten zentralen Stellplatzanlage (Carport) im Baufeld 1.1 nachzuweisen.

In den Baufeldern 1.3, 2.1 und 2.2 sind beim Bau von Einzelhäusern pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze und beim Bau von Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 1,0 Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

## **6. Schallschutzmaßnahmen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### **6.1 Schallschutz vor Sportanlagenlärm**

Zum Schutz vor Sportanlagenlärm sind im Nordwesten des Baufeldes 2.1 entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Linie A-B in Wohnungen Fenster und Lüftungsöffnungen von schutzbedürftigen Räumen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Belichtungsöffnungen mit einer Festverglasung.

## **6.2 Schallschutz vor Anlagenlärm**

Zum Schutz vor Anlagenlärm sind innerhalb der Baufelder 2.1 und 2.2 auf der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Fläche in Wohnungen Fenster und Lüftungsöffnungen von schutzbedürftigen Räumen in Richtung zum Emissionsort (nach Nordosten und nach Südosten) nicht zulässig. Dies gilt nicht für Belichtungsöffnungen mit einer Festverglasung.

## **7. Einfriedungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### **7.1 Einfriedungen und Ausschluss von baulichen Anlagen in der privaten Grünfläche**

In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten ist es als Ausnahme zulässig die Grundstücke gemäß der Festsetzung II/4.2 einzufrieden.

Der Bau von gartenbezogenen baulichen Nebenanlagen ist nicht zulässig.

### **7.2 Einfriedungen in der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist**

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Umgrenzung der Fläche, die von Bebauung freizuhalten in den Baufeldern 1.2 und 1.3, ist es als Ausnahme zulässig die Grundstücke gemäß der Festsetzung II/4.2 einzufrieden.

### **7.3 Einfriedungen in der Fläche SPE 2**

In der Fläche SPE 1 ist es als Ausnahme zulässig die Grundstücke gemäß der Festsetzung II/4.2 einzufrieden. Mit der Einfriedung muss ein Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante des A-Grabens eingehalten werden, um die Zugänglichkeit der Fläche für die Bewirtschaftung zu gewährleisten.

## **II. Gestalterische Festsetzungen**

§ 9 Abs. 6 BauGB, § 87 Abs. 9 BbgBO

### **1. Dachformen**

Im Baufeld 1.2 sind bei den Hauptgebäuden nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind zu begrünen. Siehe hierzu auch die grünordnerische Festsetzung IV.1.

### **2. Dachfarben**

Bei dem Bau von Hartdächern sind Materialien in Rot, Braun, Anthrazit oder Schwarz oder in Mischungen dieser Farben zulässig.

### **3. Ausschluss von Blockbohlenhäusern**

Der Bau von Blockbohlenhäusern ist nicht zulässig.

### **4. Grundstückseinfriedungen**

#### **4.1 Einfriedungen, die an eine Verkehrsfläche angrenzen**

Einfriedungen der Baugrundstücke in den an eine Verkehrsfläche angrenzenden Abschnitten sind nur als blickdurchlässiger Zaun aus Holz oder Metall zulässig. Zulässig ist für den Zaun ein Mauersockel mit maximal 0,15 m Höhe. Die Einfriedung durch Mauern oder Feldsteinwälle ist nicht zulässig. Darüber hinaus ist die Pflanzung einer heimischen standortgerechten Laubgehölzhecke zulässig. Der Zaun sowie die Hecke dürfen an den Verkehrsflächen maximal eine Höhe von 1,60 m erreichen.

#### **4.2 Einfriedungen, die an Nachbargrundstücke grenzen**

Einfriedungen der Baugrundstücke zu den benachbarten Grundstücken sind auch als blickundurchlässige Zäune und Hecken mit einer Höhe bis maximal 2,0 m zulässig. Die Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m aufweisen. Die Einfriedung durch Mauern oder Feldsteinwälle ist nicht zulässig.

#### **5. Fassadenbegrünung in den Baufeldern 1.2 und 3**

An den östlichen Fassaden der dreigeschossigen Wohnhäuser im Baufeld 1.2 sind die Außenwände zu begrünen. Weiterhin sind die Außenwände der Parkpalette im Baufeld 3 zu begrünen. Eine mögliche Pflanzenauswahl gibt die Pflanzliste 3 vor.

#### **6. Ausschluss von Schottergärten sowie Mulchen in den Vorgärten**

Die Vorgärten im Bereich privater Baugrundstücke sind zu mindestens 50 % unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter, Mulch oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher die zuvor benannten Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten, gemulchte Flächen), sind unzulässig. Ausnahme bilden die Traufbereiche der Gebäude bis max. 0,5 m Breite.

### **III. Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f, § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

### **IV. Grünordnerische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 20 sowie Abs. 25 a) und b) werden folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

#### **1. Dachbegrünung im Baufeld 1.2**

Für das Baufeld 1.2 wird die Anlage von extensiven Dachbegrünungen vollflächig auf den Dachflächen der Staffelgeschosse sowie den Nebenanlagen festgesetzt.

Es ist rein mineralisches Substrat in einer Aufbaustärke von ca. 10 cm zu verwenden. Die Begrünung hat extensiv mit pflegeleichten Sedumarten (z.B. Mauerpfeffer, Sempervivum (Haus- Dachwurz)), Moosen, Gräsern und Kräutern zu erfolgen. Für die Begrünung sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Zusätzlich ist zur Schaffung ökologischer Nischen auf den Dächern der Hauptgebäude geeignetes Totholz zu platzieren. Die Dachbegrünung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang der Pflanzen ist gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

## **2. Dachbegrünung auf Garagen und Carports in den Baufeldern 1.1, 1.3, 2.1 und 2.2**

Innerhalb der Baufelder 1.1, 1.3, 2.1 und 2.2 sind beim Bau von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) die Dächer vollflächig als Grün-, bzw. Grasdächer herzustellen.

## **3. Anpflanzgebot Bäume**

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind gemäß Pflanzliste 1 Hochstämme der Sortierung 3 x v., StU 12-14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig am selben Standort zu ersetzen.

## **4. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE 1) - Fläche A**

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE 1 / Fläche A) ist die Fettweide auf 13.750 m<sup>2</sup> Fläche in wechselfeuchtes Auengrünland mit wassergefüllten Senken, Kleingewässern, Röhrichtbereichen und Staudenfluren nasser bis feuchter Standorte, umzuwandeln. Des Weiteren sind innerhalb der Fläche A punktuelle Initialpflanzungen von Erle, Weide und Weidengebüschen, anzulegen. Es besteht ein generelles Verbot des Aufbringens von synthetischem Dünger, des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und des Umbruchs des Unterwuchses. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Fläche A ist in Absprache mit der UNB des Landkreises Ostprignitz-Ruppin anzulegen und zu entwickeln.

## **5. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE 2) - Fläche B**

Innerhalb der Fläche SPE 2 (Fläche B) sind auf 3.770 m<sup>2</sup> insgesamt 15 Bäume als Hochstämme der Sortierung 3 x v., StU 12-14 cm und 50 Weidensträucher der Sortierung 2 x v., 60-100 cm anzupflanzen und zu erhalten. Die Vorgaben des § 38 WHG und damit ein Abstand von mindestens 5 m mit der Gehölzpflanzung von der Uferlinie sind einzuhalten.

Die vorhandene artenarme Weidefläche ist in eine artenreiche Blühwiese umzuwandeln und extensiv zu pflegen. Hierzu ist eine standorttypische Landschaftsrasenmischung zu verwenden. Es besteht ein generelles Verbot des Aufbringens von synthetischem Dünger, des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und des Umbruchs der Blühwiese. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden.

## **6. Anpflanzgebote innerhalb der WA-Gebiete**

Innerhalb der Baufelder 1.2, 1.3, 2.1 und 2.2 sind auf 25 % der Fläche 54 Bäume der Sortierung 3 x v., StU 12-14 cm und 556 Sträucher der Sortierung 2 x v., 60-100 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Adäquat können für 1 Baum auch 10 Sträucher angepflanzt werden. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden.

## **7. Anpflanzgebote in der privaten Grünfläche**

Innerhalb der privaten Grünfläche sind auf 30 % der Fläche 19 Bäume der Sortierung 3 x v., StU 12-14 cm und 189 Sträucher der Sortierung 2 x v., 60-100 cm anzupflanzen und zu erhalten. Adäquat können für 1 Baum auch 10 Sträucher angepflanzt werden. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden.

## **8. Anpflanzgebote in der öffentlichen Grünfläche**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind auf 20 % der Fläche 3 Bäume der Sortierung 3 x v., StU 12-14 cm und 31 Sträucher der Sortierung 2 x v., 60-100 cm anzupflanzen und zu erhalten. Adäquat können für 1 Baum auch 10 Sträucher angepflanzt werden. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden.

## **9. Entsorgung des Niederschlagswassers**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist durch eine örtliche Regenwasserkanalisation zu sammeln, in die Fläche SPE 1 (Fläche A) zu leiten und dort in entsprechenden Mulden schadlos zur Versickerung zu führen.

## **V. Hinweise zu den Pflanzmaßnahmen**

- Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat durch den Investor zu erfolgen.
- Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen.
- Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen.
- Es sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Es ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019 zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur zu beachten.
- Die Entwicklungspflege nach DIN 18916 zur Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes der Anpflanzungen sollte für einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren gewährleistet sein.
- Die Pflegemaßnahmen sind vertraglich abzusichern.
- Die benannten Pflanzlisten sind dem Umweltbericht zum B-Plan Fehrbellin Nr. 14 zu entnehmen.

Stand: August 2024