

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.	Art der baulichen Nutzung	
<div><div>WA</div></div>	Allgemeine Wohngebiete	
2.	Maß der baulichen Nutzung	
0,4	Grundflächenzahl	
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GH 14,0 m	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN (Normalhöhennull)	GH= Gebäudehöhe
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o	Offene Bauweise	
<div><div></div></div>	Baugrenze	
<div><div></div></div>	überbaubare Fläche	
<div><div></div></div>	nicht überbaubare Fläche	
6.	Verkehrsflächen	
<div><div></div></div>	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
<div><div></div></div>	Straßenbegrenzungslinie	
<div><div></div></div>	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
<div><div></div></div>	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	
9.	Grünflächen	
<div><div></div></div>	Private Grünflächen	
<div><div></div></div>	Öffentliche Grünflächen	
<div><div></div></div>	Zweckbestimmung: Spielplatz	
13.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
<div><div></div></div>	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
<div><div></div></div>	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gemäß § 30 BNatSchG (nachrichtliche Übernahme, nähere Bezeichnung siehe Beschriftung)	
15.	Sonstige Planzeichen	
<div><div></div></div>	Bauverbotszone	
<div><div></div></div>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

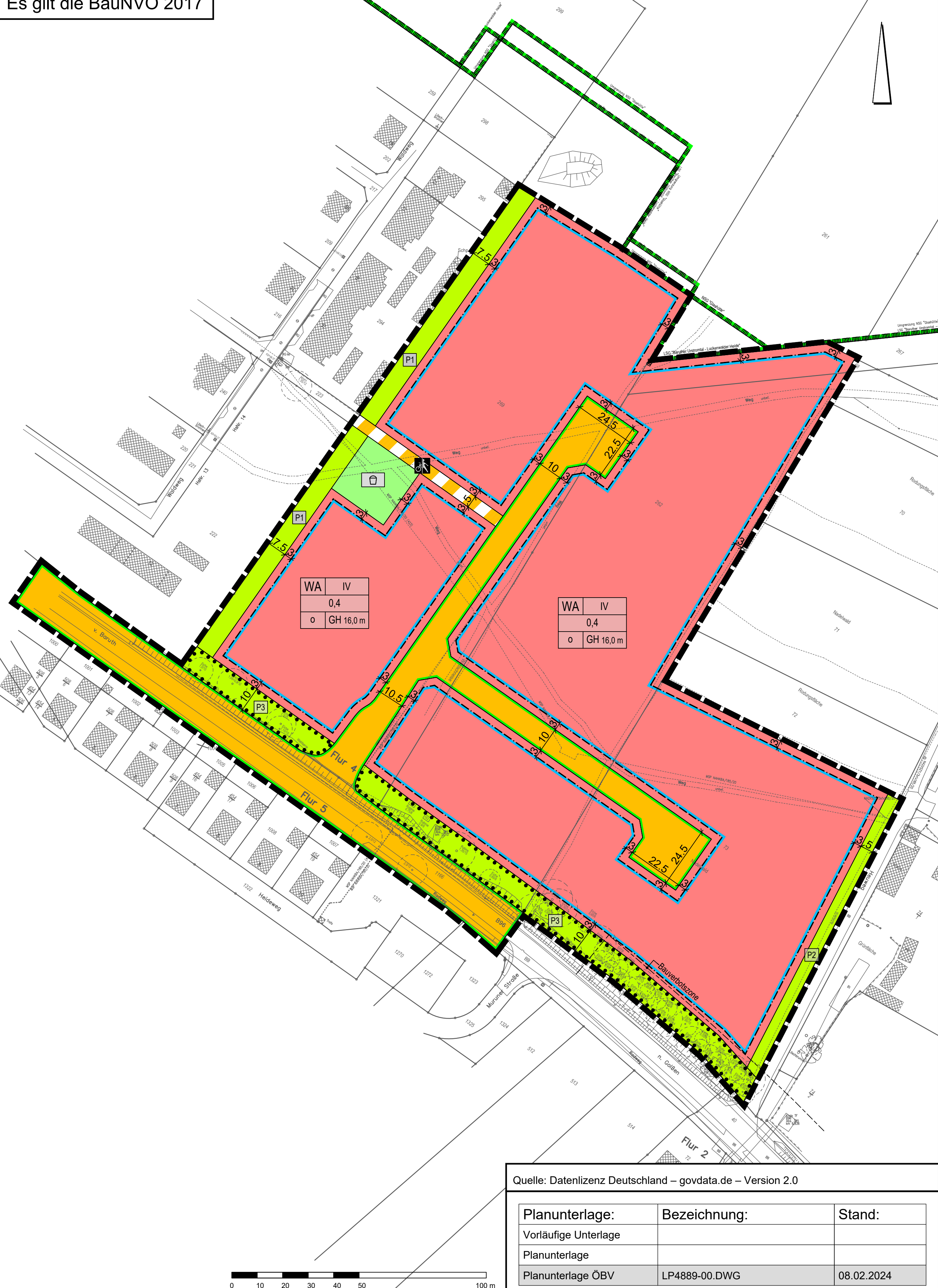
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

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])

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Datenlizenz Deutschland – govdata.de – Version 2.0

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage		
Planunterlage ÖBV	LP4889-00.DWG	08.02.2024

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Fugenpflaster, Rasengitterstein, etc.) herzustellen.
- Festsetzungen zum Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Baugebiet WA ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maße (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raum}$$

mit

L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

K_{Raum} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3.gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens (ALB Berichtsnummer BAR 25.066.01 P) abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Hinweis:

Die Normenteile DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 werden bei der Stadtverwaltung Baruth/Mark (Angabe der Abteilung und der Adresse) zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- Ausschluss fossiler Brennstoffe § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB**

Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) ist unzulässig. Holz und Biomasse sind von diesem Ausschluss ausgenommen.
- Randeingrünung**
 - Innerhalb der privaten Grünflächen P1 und P2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist ein dreieiniges Feldgehölz standortgerechter Arten nachfolgender Auswahl in einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand von 1,5 – 2,0 m anzupflanzen.

Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Eberesche, Vogelkirsche, Ahorn, Weißdorn, Hartriegel, Liguster, Holunder, Schneeball, Schlehe, Hasel.

Pflanzqualitäten:

Heister: Mindestens 200 – 250 cm Höhe

Sträucher: Mindestens 2 x verpflanzt, mindestens 60-100 cm Höhe

 - Die private Grünfläche P2 darf durch einen Fuß- und Radweg mit einer Breite von maximal 5 m unterbrochen werden.
- Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § Abs. 25a BauGB**
 - Auf den Grundstücksflächen ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum bzw. 1 Obstbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 8-10 cm, gemessen in 1 Meter Höhe) nach der Artenliste 1 bzw. 2 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

Artenliste 1 Bäume	Artenliste 2 Obstbäume				
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Apfelsorten	<i>Malus domestica</i>	Süßkirschsorsten	<i>Prunus cerasus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Elaia		Büters	Rote Knorpel
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Jakob Lebel		Kassins Frühe	Königskirsche
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	Roter Boskoop		Schneiders Späte	Knorpel
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Goldperlmäne			
Baumhasel	<i>Corylus columa</i>	Gravensteiner			
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>	Birnensorten	<i>Pyrus communis</i>	Pflaumensorten	<i>Prunus domestica</i>
Wollapfel	<i>Malus tschonoskii</i>	Clapps Liebling		Hauszwetsche	
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	Gellerts Butterbirne		Cacaks Schöne	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Köstliche v. Chameu		Nancy mirabelle	
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Williams Christ		Rote Auerbacher	
Steinweiche	<i>Prunus mahaleb</i>				
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>				
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>				
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>				
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>				
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>				
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>				

 - Innerhalb der zur Erschließung des Wohngebietes dienenden Straßenverkehrsflächen - mit Ausnahme der Bundesstraße - sind beidseitig Bäume im Abstand von mindestens 10 m und maximal 15 m zu pflanzen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Die auf der Fläche P3 als zu erhalten festgesetzten Gehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen standortgerechter Laubbäume aus der Artenliste 1 vorzunehmen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 9 BbgBauO**
- Einfriedigungen**
 - Als Einfriedigung sind geschlossene Zäune, wie Wände aus Holz, Stein oder Beton nicht zulässig. Betonformsteine und Natursteine sind nur als Zaunfeldbegrenzung wie Pfeiler zulässig.
 - Es ist eine maximale Höhe von 1,20 m für straßenseitige Einfriedigungen zulässig.
 - Private Flächen für das Abstellen von 6 oder mehr Kraftfahrzeugen und deren Zufahrten sind in den allgemeinen Wohngebieten mit einer im ausgewachsenen Zustand maximal 1,20 m hohen Heckenpflanzung zu umgeben. Eine Unterbrechung der Hecke für eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5 Metern ist zulässig.
- Stellplatzschlüssel**
 - Es sind Stellplätze für PKW nachzuweisen:

Wohngebäude	
Einfamilien-Zweifamilienhaus/	2 je Wohnung
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	3 je Gebäude
Mehrfamilienhaus	1 je Wohnung bis 50 m ² Nutzfläche
	1,5 je Wohnung über 50 m ² Nutzfläche
	2 je Wohnung über 100 m ² Nutzfläche
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m ² Nutzfläche
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 40 m ² Nutzfläche
Verkaufsstätten	
Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m ² Verkaufsfläche

 - Bei der Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeuge oder mittels Fahrräder zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze für Kfz und notwendige Abstellplätze für Fahrräder vorgesehen werden.
 - Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Hinweise

- Bodenschutz**

Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Lassen sich Bodenverdichtungen nicht vermeiden, so ist der anstehende Boden nach Abschluss der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu lockern. Das trifft vorrangig alle baubedingte Nebenflächen, Baustelleneinrichtungen, Lagerung von Materialien und Erdstoffe sowie alle befahrbaren Flächen und Baustraßen. Erdaushub darf nur so lange auf der Baustelle verbleiben, wie es notwendig ist, um die baurechtlich notwendigen Verfüllarbeiten vorzunehmen.

Schadstofffreier Bodenaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Mutterboden ist hierbei besonders zu schützen. Gemäß § 202 des Baugesetzbuches ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Hierzu muss Mutterboden getrennt von anderen Erdstoffen gehalten werden. Erdaushub soll so ausgebaut, zwischengelagert und abgefahren werden, dass die Vermischung mit Bauschutt und anderen Verunreinigungen unterbleiben (Technische Anleitung Siedlungsabfall - TASI).
- Altablagerungen, Altstandorte**

Sollten sich während der Arbeiten Hinweise auf Bodenbelastungen ergeben (z.B. durch Farbe, Geruch oder Konsistenz), sind die Arbeiten umgehend zu stoppen und ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark sofort zu informieren, um Gesundheitsschäden für Arbeiter und Bevölkerung sowie Gefährdungen des Grundwassers zu vermeiden.
- Bodenfunde**

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Bodenverfärbungen, Holzfunde oder -schollen, Scherben, Stein- oder Metallfunde, Knochen u.a.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG § 11 Abs. 1).

Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen Bodendenkmale entdeckt worden sind, sobald sie von der Entdeckung erfahren.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist um bis zu zwei Monate verlängern, wenn die zugerechte Untersuchung oder die Bergung der Bodendenkmale dies erfordert. (BbgDSchG § 11 Abs. 3).

Entdeckte, bewegliche Bodendenkmale sind unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (BbgDSchG § 11 Abs. 4 und § 12).
- Bohrungen für Wärmepumpenanlagen**

Innerhalb des Plangebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen nur mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden wasserbehördlich nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.
- Umweltschonende Beleuchtung**

Eine Beleuchtung ist zum einen bedarfsorientiert anzubringen und zu steuern (ggf. nächtliche Reduzierung), sodass eine Beeinträchtigung der im Gebiet vorkommenden bzw. künftig zu erwartenden Fauna minimiert wird. Zum anderen sind die Leuchten so auszurichten, dass eine verschwenderische Abstrahlung (z.B. in den Himmel, an nicht zugehörigen Anpflanzungen sowie die angrenzende Landschaft) (Lichtlenkung durch Leuchten mit Abschirmungen; Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten; waagerechte Anbringung). Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen durch die Wahl der Lichtfarbe zu mindern. Zu verwenden sind insektenfreundliche und insektenlichte Lampengehäuse und Leuchtmittel ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin.
- Geruchsimmissionen**

Die zeitweise auftretenden Geruchsbelastungen, die durch die nordöstlich Kläranlage entstehen, sind als Vorbelastung hinzunehmen.

Stadt Baruth/Mark
Landkreis Teltow-Fläming

Bebauungsplan Nr. 27/20
"Borgscheidchen II"

