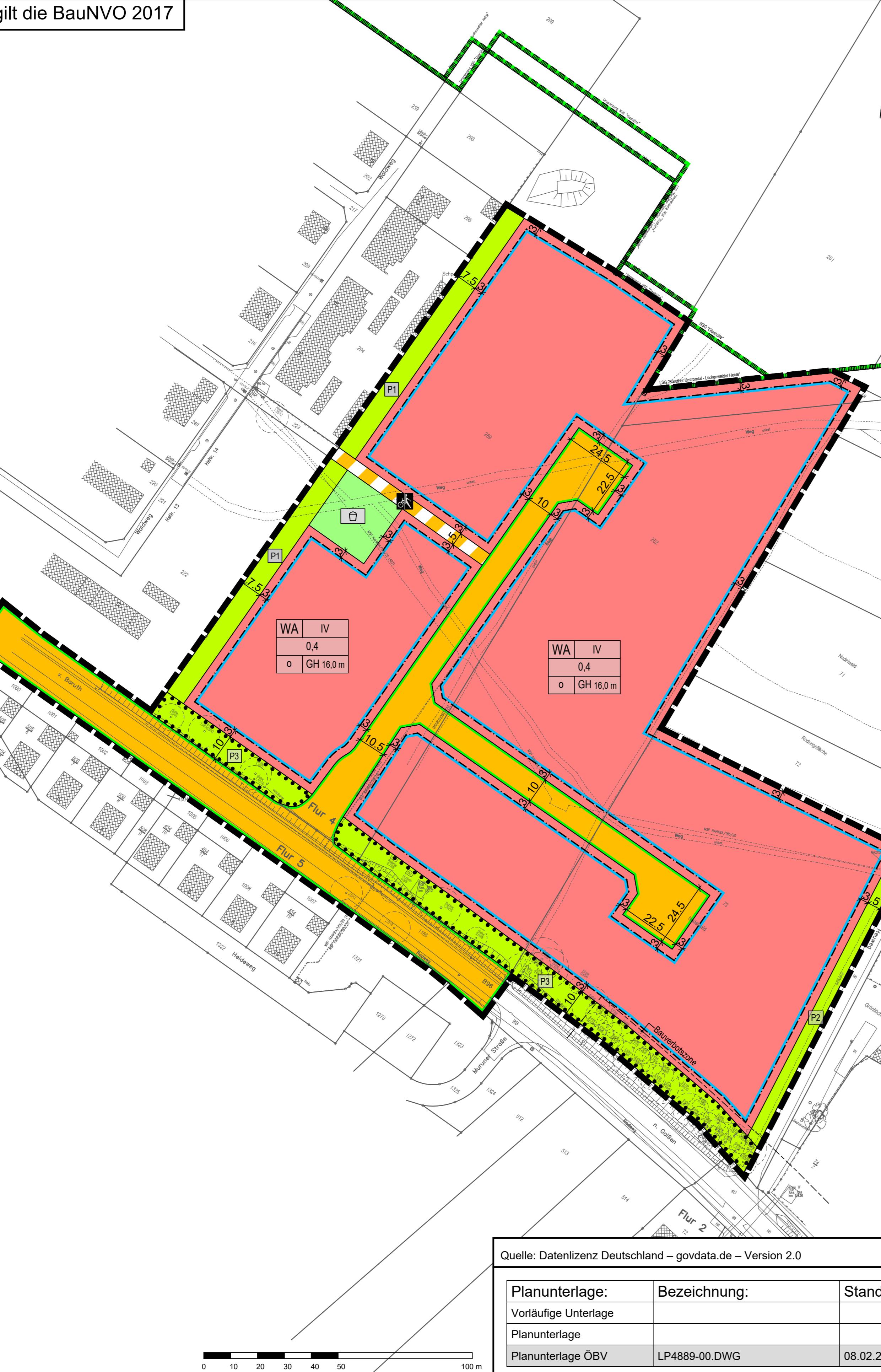


PLANZEICHENERKLÄRUNG		
1. Art der baulichen Nutzung	Allgemeine Wohngebiete	
WA		
2. Maß der baulichen Nutzung		
0,4	Grundflächenzahl	
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GH 14,0 m	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN (Normalhöhennull)	
GH= Gebäudehöhe		
3. Bauweise, Baugrenzen, Baugrenzen		
o Offene Bauweise		
— Baugrenze		
■ überbaubare Fläche		
■ nicht überbaubare Fläche		
6. Verkehrsflächen		
■ Öffentliche Straßenverkehrsflächen		
■ Straßenbegrenzungslinie		
■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
■ Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg		
9. Grünflächen		
■ Private Grünflächen		
■ Öffentliche Grünflächen		
■ Spielplatz		
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		
■ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gemäß § 30 BNatSchG (nähere Bezeichnung siehe Beschriftung)		
15. Sonstige Planzeichen		
— Bauverbotszone		
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:		
Baugetzbuch (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).		
Bauzulassungsverordnung (BauzVO) 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. 178).		
Planzeichenverordnung (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. 1602).		
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 (BdBBO) 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]).		



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 wasserdrückigem Material (z.B. Fugenpflaster, Rasengitterstein, etc.) herzustellen.
- Festsetzungen zum Immissionschutz § 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 Gesamt-Bauschalldämm-Maß (Rw, ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
Rw, ges = La - KRaumart
mit
La = maßgeblicher Außenlärmpiegel
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpiegel La 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 schallgedämmten 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 ist im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbewerte zwingend zu beachten.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpiegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens (ALB Berichtsnummer BAR 25.066.01 P) abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungunterlagen 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 bereithalten.
- Ausschluss fossiler Brennstoffe § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB
Die Verarbeitung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) ist unzulässig. Holz und Biomasse sind von diesem Ausschluss ausgenommen.
- Randeingrünung
(1) Innerhalb der privaten Grünflächen P1 und P2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist ein dreireihiges Feldgehölz standortgerechter Arten nachfolgender Auswahl in einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Pfahlabstand 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
(2) 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 § 25a BauGB
(1) Auf den Grundstücksflächen ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche 1 Laubbau bzw. 1 Obstbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammdurchmesser 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	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Blumenesche	Fraxinus ornus
Wollapfel	Malus tschonoskii
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Steinwechsel	Prunus mahaleb
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Prunus aucuparia
Mehlbeere	Prunus aria
Schwedische	Prunus intermedia
Mehlbeere	Prunus tomentalis
Flatter-Ulme	Ulmus laevis

- 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 Stammdurchmesser von mindestens 12 bis 14 cm der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 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 Stammdurchmesser von mindestens 12 bis 14 cm der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2)

(3) Je angefangene 6 Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämiger, großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 auf dem Grundstück anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8. 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.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 9 BbgBauO

9.1 Einfriedungen
(1) Als Einfriedung sind geschlossene Zäune, wie Wände aus Holz, Stein oder Beton nicht zulässig. Betonformsteine und Natursteine sind nur als Zaunfeldbegrenzung wie Pfeiler zulässig.
(2) Es ist eine maximale Höhe von 1,20 m für straßenseitige Einfriedungen zulässig.
(3) 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 Meter ist zulässig.

9.2 Stellplatzschlüssel
(1) 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-, Ablagerungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 40 m ² Nutzfläche
Verkaufsstätten	
Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m ² Verkaufsfläche

(2) 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.
(3) 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 Bodenveränderungen nicht vermeiden, so ist der anstehende Boden nach Abschluss der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu lockern. Das trifft vorrangig alle baubedingten Niederschlägen, Baustelleneinlagerungen, Lagerung von Materialien und Erdstoffen sowie alle befahrbaren Flächen und Baustraßen. Erdaushub darf nur so lange auf der Baustelle verbleiben, wie es notwendig ist, um die baurechtlich notwendigen Verfallarbeiten vorzunehmen.
- Randeingrünung
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 Vermischung und Verdeutung 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 - TAS).
- Altablagerungen, Altstandorte
Sollten sich während der Arbeiten Hinweise auf Bodenbelastungen ergeben (z.B. durch Farbe, Geruch oder Konsistenz), sind die Arbeiten umgedreht 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 Bodenmerkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Bodenverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallsachen, Knochen u.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzugeben (BbgDschG § 11 Abs. 1).
- 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 wasserbedürftig nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.
- Umweltschonende Beleuchtung
Eine Beleuchtung ist zum einen bedarfsoorientiert 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 verschwendende Abstrahlung z.B. in den Himmel, an unzulängende Anpflanzungen sowie die umgebende Landschaft vermieden wird (Lichtlenkung durch Leuchten mit Abschirmungen; Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten; waagerechte Anbringung). Darüber hinaus sind Beleuchtungen durch die Wahl der Lichtart zu minimieren. Zu verwenden sind insektenfreundliche und insektenförderliche Lampengehäuse und Leuchtmittel ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin.
- Geruchsmissionen
Die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen, die durch die nordöstlich Kläranlage entstehen, sind als Vorbelastung hinzunehmen.

