

TEIL B – TEXT

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Städtebauliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO – Tankstellen – unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann ein Überschreiten der östlichen Baugrenze um bis zu 1,5 m mit Vordächern, Stufen und Treppen auf einer Länge von maximal einem Viertel der Außenwand zugelassen werden.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann ein Überschreiten der südlichen Baugrenze um bis zu 2,0 m mit Balkonen, Vordächern, Stufen und Treppen und um bis zu 3 m mit Terrassen auf einer Länge von maximal einem Drittel der Außenwand zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

3. Nebenanlagen und Garagen

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind in den Bereichen der Baugrundstücke zwischen der östlichen Grenze des Geltungsbereichs (gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie) und der zur Straße orientierten Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen – sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig.

3.2 Im Geltungsbereich sind der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser dienende Nebenanlagen auch ohne für sie festgesetzte besondere Flächen zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 oder § 14 Abs. 1a BauNVO Anwendung findet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

4. Straßenbegrenzungslinie

Die Grenze des Geltungsbereichs zwischen den Punkten A und B sowie zwischen den Punkten C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen

- 5.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Nutz-, Zier- und Erholungsgarten“ sind der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 400 m² zulässig. Garagen sind unzulässig.
- 5.2 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ sind der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 300 m² zulässig. Garagen sind unzulässig.
- 5.3 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ im Bereich der nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone gemäß § 24 BbgStrG sind Hochbauten jeder Art – mit Ausnahme von offenen Einfriedungen –, Anlagen der Außenwerbung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. Schallschutzmaßnahmen

- 6.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm und Luftschadstoffen muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Marzahner Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Verkehrsachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.
Ist diese Grundrissorientierung nicht möglich, 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. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.
- 6.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm der Marzahner Straße müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1 (2018) zu ermitteln ist:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$
mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
35 dB für Büronutzungen oder Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2 (2018).

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 (2018) geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens „Schallimmissionsprognose zum geplanten Bebauungsplan ‚Wohnbebauung Marzahner Straße 16‘ der Stadt Havelsee“, Bericht Nr. 2154-23-AA-23-PB001 vom 29.01.2024 der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH Hartmannsdorf, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist, abzuleiten.

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

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können im Amt Beetzsee, Chausseestraße 33b, 14778 Beetzsee OT Brielow, Bauamt während der Dienstzeiten eingesehen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen

7. Wasser- und Bodenschutz

Sämtliche Stellplätze, Wege, die nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmt sind, und Terrassen sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind Einfriedungen als offene Zäune mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszubilden.

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 außerdem als straßenseitige Grundstückseinfriedungen Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,3 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - sowie Pfeiler aus Naturstein und

Ziegelmauerwerk. Türen und Tore der Zugänge und Auffahrten müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm Höhe aufweisen.

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,50 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. Erhaltung von Bäumen

Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberfläche, zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

10. Versickerung von Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, durch den Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer des Grundstücks zu versickern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Absatz 4 BauGB und § 54 Absatz 4 BbgWG)

11. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich sind die Fundamente und befestigten Flächen der ehemaligen Gewächshäuser vollständig zurückzubauen und zu entsiegeln. Anschließend ist das Gelände wiederherzustellen und eine Gras- und Rasenmischung auszusäen, soweit die Fläche nicht für eine erneute Bebauung vorgesehen ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und 25a BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

12. Maßnahmen zum Artenschutz

Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme für die Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind vor Umsetzung der Planung zur Sicherung des Quartierpotenzials für Fledermäuse mindestens 3 Fledermauskästen an Gebäuden oder Bäumen im Geltungsbereich anzubringen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

13. Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte maximale Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bezieht sich auf die durch Höhenbezugspunkt festgesetzte Geländehöhe (m ü. NHN im DHHN 2016). Bei Teilung eines Baugrundstücks ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt des ungeteilten Baugrundstücks zu Grunde zu legen.

Als Firsthöhe gilt der Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Höhenbezugspunktes und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete technische Aufbauten (wie Schornsteine, Antennen und Lüftungsrohre) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO)

14. Gestaltung der Dächer

- 14.1 Im Geltungsbereich sind Dächer mit einer Neigung von mehr als 20° mit unglasierten, nicht oder nur matt engobierten Dachsteinen zu decken. Dacheindeckungen in blauen, gelben und violetten Farbtönen unzulässig. Die Festsetzung berührt nicht die Zulässigkeit von Dachbegrünungen und Photovoltaik-/Solaranlagen.

Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Garagen, überdeckte Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 24 m².

- 14.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 30° zur Waagerechten zulässig.

Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Garagen, überdeckte Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 24 m², Dachaufbauten sowie Wintergärten und sonstige Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 BbgBO.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO)

15. Gestaltung der Fassaden

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Verwendung von glasierten Verblendern und Oberflächenverkleidungen aus Kunststoffen oder Metallen unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO)

16. Notwendige Stellplätze

Im Geltungsbereich müssen bei der Errichtung von baulichen Anlagen 2 notwendige Stellplätze je Wohneinheit hergestellt werden.

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

II. HINWEISE

1. Artenschutz

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Dazu sind die Gehölze und Gebäude auf Veranlassung und Kosten des Bauherrn beziehungsweise der Bauherrin vor ihrer Beräumung oder Beseitigung durch eine fachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen. Sofern Fledermausquartiere und ganzjährig geschützte Fortpflanzungs- und Lebensstätten von Vögeln vorhanden sind, ist zu prüfen, ob diese erhalten bleiben können. Sofern eine Beseitigung notwendig ist, ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Baumaßnahmen und bauvorbereitende Maßnahmen wie Gebäudeabrisse, Baumfällungen, Entfernung von Oberboden und Vegetation, Baustelleneinrichtung etc. grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar sowie vor dem Bezug / nach der Auflösung der Wochenstuben durchzuführen. Andernfalls ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass im Baufeld keine Vögel brüten bzw. keine Wochenstuben von Fledermäusen existieren. Gegebenenfalls sind bei der zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen einzuholen.

Zum Schutz der Fauna im Geltungsbereich und den angrenzenden Gebieten wird empfohlen, für die Beleuchtung im Freien nur abgeschirmte, horizontal montierte Leuchten (Upward Light Ratio: ULR = 0 %) ohne Abstrahlung nach oben oder in die Umgebung mit einer Lichtfarbe von maximal 3.000 Kelvin zu nutzen. Die Anstrahlung von Gebäuden, Bäumen und natürlichen Lebensräumen ist zu unterlassen.

2. Bodenbelastungen

Der Geltungsbereich ist als Altlastenverdachtsfläche – Altstandort mit der Reg.-Nr. 0317690251 (Marzahner Baumschulen, PSM-Lager, Diesel- und Altöllager) im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark registriert. Bei Beprobungen konnten teilweise Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen für den Parameter Benzo(a)pyren festgestellt werden (weitere Informationen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen).

3. Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.