

## **Text (Teil A):**

### **Textliche Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans „Am Bahnhof/Kegelbahn“ in der Gemeinde Wandlitz, Gemarkung Klosterfelde (noch nicht rechtsverbindlich)**

**Stand: 04.12.2023**

#### **Art der baulichen Nutzung**

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) unzulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)*

2. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)*

#### **Maß der baulichen Nutzung**

3. Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,825 überschritten werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

4. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

#### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

5. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, können ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO)*

6. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)*

## **Immissionsschutz**

7. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamtbauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$\begin{aligned} R'_{w,ges} &= L_a - K_{Raumart} \\ \text{Mit } L_a &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ \text{Mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen} \\ &= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches.} \end{aligned}$$

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  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 schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $>50 \text{ dB(A)}$  zu berücksichtigen.

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 von KSZ Ingenieurbüro GmbH mit Projektnummer 23-033-10V1 vom 06.11.2023 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.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

## **Grünordnerische Festsetzungen**

8. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ sind die Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Neigung von maximal  $15^\circ$  zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

9. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Betonpflaster mit Fugen, wassergebundene Decke) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig. Dies gilt nicht für barrierefreie Zuwegungen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

### **Sonstige Festsetzungen**

10. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

11. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ sind zur Beleuchtung der Außenanlagen nur Leuchten zulässig, die ein für Insekten wirkungsarmes Lichtspektrum aufweisen. Die Lichtquellen sind nach oben sowie seitlich abzuschirmen. Die Lichtanlagen sind mit einer stufenweisen Nachtabsenkung der Leuchtstärken oder einer uhrzeitgesteuerten Abschaltung zu versehen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB sowie § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG)*

12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bahnhof/Kegelbahn“ treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Bahnhof“, festgesetzt durch Satzung vom 08.10.2020, außer Kraft.

### **Örtliche Bauvorschriften**

13. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ ist das dritte zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss, dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,50 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, auszubilden.

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

14. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)*

15. Im allgemeinen Wohngebiet müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung vom 01.01.2020 der Gemeinde Wandlitz hergestellt werden. Insgesamt sind jedoch nicht mehr als 24 Stellplätze erforderlich.

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

16. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen folgende erforderliche Stellplätze hergestellt werden:

- 56 Stellplätze.

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

## Hinweise

### 1. Gehölzentfernungen

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Bei erforderlichen Fällungen innerhalb der Vegetationsperiode sind die Gehölze durch einen Sachverständigen zu überprüfen.

### 2. Satzungen der Gemeinde Wandlitz

Es wird auf die Berücksichtigung folgender Satzungen der Gemeinde Wandlitz hingewiesen:

- 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wandlitz über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 01.01.2020
- Satzung der Gemeinde Wandlitz zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) vom 04.01.2023

## Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), die zuletzt durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23 [Nr. 18]) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 19], S. 6) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.