

BEBAUUNGSPLAN NR. 025 "AM HOLLÄNDER" DER STADT JÜTERBOG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

i.V.m. textl. Festsetzung 1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 u. 20 BauNVO)

GRZ 0,3 / 0,4 Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung 2.1
II / III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO
i.V.m. textl. Festsetzung 2.1

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise gem. § 22 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung 3.1
E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO
i.V.m. textl. Festsetzung 3.2

— Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

A-B / C-D Straßenbegrenzungslinie i.V.m. textl. Festsetzung 6.1

— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L1 Leitungsrecht i.V.m. textl. Festsetzung 6.2

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

— Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1 bis M4) i.V.m. textl. Festsetzung 8.1

— Baumbestand i.V.m. textl. Festsetzung 8.5

Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Sonstige Planzeichen und Hinweise

- Löschwasserentnahmestelle
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA 3 II	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0,3	
Bauweise	E/D	o

Planunterlage

Text Flurstücknummern

Flurstücklinien

Text Flurnummern

— Flure

Text Geländehöhen

Text Straßennamen

— Gebäudebestand

— Topographie

— Böschung

— Höhenlinien



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBI. I S. 674) geändert worden ist;
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist;
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist;
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBI. I S. 3908) geändert worden ist;
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVB.I. I Nr. 28);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVB.I/21, [Nr. 5]);
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBI. I S. 4458) geändert worden ist;
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und die Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 u. 20 BauNVO)

2.1 In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl: GRZ 0,3 im WA 1, WA 3 und WA 4

GRZ 0,4 im WA 2

- II Zahl der Vollgeschosse im WA 1, WA 3 und WA 4 als Höchstmaß.

- III Zahl der Vollgeschosse im WA 2 als Höchstmaß.

2.2 Im WA 4 sind, sofern die Gebäude in Hangbauweise errichtet werden, Untergeschoss als Gartengeschoss, Erdgeschoss und gebautes Dachgeschoss zulässig. Das Dachgeschoss darf über höchstens zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m erreichen.

2.3 Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses darf im WA 3 maximal 0,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrhöhenoberkante, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

2.4 Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses muss im WA 4 das Niveau der festgelegten Geländeoberfläche aufnehmen. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrhöhenoberkante, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Sofern das Hauptgebäude mit Abstand zur Baugrenze errichtet wird, kann die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses je laufenden Meter Abstand zur Baugrenze bis zu 0,15 m unter der festgelegten Geländeoberfläche liegen.

2.5 Stellplätze, Carports und Garagen sind unter Maßgabe der Festsetzungen 2.3 und 2.4 herzustellen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Für das allgemeine Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) wird die offene Bauweise festgesetzt:

3.2 Im WA 1, WA 3 und WA 4 sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.

4. Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) sind Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im WA 4 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

6. Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.1 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

6.2 Leitungsgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche L 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des betroffenen Energieträgers zu belasten.

7. Versickerungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

8. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8.1 CEF Maßnahmen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Flächen M 1 bis M 4 zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Zauneidechsenhabitiat gemäß CEF Maßnahmenkonzept auszubilden und zu erhalten.

8.2 Stellplätze und Zufahrten, Verkehrsflächen

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigerem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Zugänge und Zufahrten sind so auszubauen, dass das Oberflächenwasser nicht auf öffentliche Flächen abfließen kann. Die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radwege) sind in wasserdurchlässigerem Aufbau (z.B. Drainplaster) herzustellen.

8.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen gem. § 9 Abs. 2 BauGB sind gärtnerisch und begürt zu gestalten. Schotter- und Kiesflächen (o.ä.) dürfen einen Flächenanteil von 10 % im Garten nicht überschreiten.

8.4 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 100 m² versiegelter/versiegelte Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammmfang von mindestens 12 bis 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste empfohlen.

8.5 Erhaltungsbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammmfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

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

9.1 Dächer

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² als Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

9.2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind transparent zulässig. Maschendrahtzäune sind unzulässig. Sie dürfen an der öffentlichen Straße 1,00 m über dem fertig gestellten Gelände und ansonsten 1,5 m über dem fertig gestellten Gelände nicht überschreiten.

9.2.1 Transparenz

Mauern, geschlossene Zaunfelder und Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig.

HINWEIS

Empfohlene Gehölzliste

Obstgehölze

Prunus avium (Vogelkirsche)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Ginkgo biloba (Ginkgo)

Fraxinus ornus (Blumenesche)

Amelanchier (Felsenbirne)
Carpinus betulus Fastigiata (Pyramiden-Hainbuche)
Fraxinus americana (Weißesche)

VERFAHRENSSVERMERKE

Auslegungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 025 „Am Holländer“ der Stadt Jüterbog, Stand wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis zum aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Jüterbog Nr. am im Bauamt der Stadtverwaltung Jüterbog öffentlich ausgelegt.

Jüterbog, den ...

Siegel

Arne Rau
Bürgermeister der Stadt Jüterbog