

Teil B: Text

auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- dem Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeurgG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, 404), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124) und
- dem Brandenburgischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124)

sollen die Textfestsetzungen wie folgt geändert werden:¹

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Reine Wohngebiete

In den reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

(2) Allgemeine Wohngebiete

1. In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Maß für die bauliche Nutzung der Grundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

¹ Änderungen "rot" markiert!

(2) Zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen von
 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)

2. Ausnahmsweise kann die Größe der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um höchstens 30 qm je Grundstück durch die Grundfläche notwendiger Stellplätze und durch Zufahrten überschritten werden, wenn die Einhaltung der Grenzen für das Maß der baulichen Nutzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)

(3) Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß für die Errichtung von Gebäuden festgesetzt. Abweichend von der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Vollgeschoss handelt, das in einem Dachraum eingebaut wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO
und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BbgBO)

3. Abweichende Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 16,00 m betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)

4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren vorderen Grundstücksflächen ("Vorgartenbereich") ist unter Berücksichtigung Pkt. 10 (3) dieser Festsetzungen nach dem erforderlichen ersten Stellplatz ausnahmsweise die Errichtung eines weiteren Stellplatzes auf der Zufahrt zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

5. Mindestgröße von Baugrundstücken

Bei Grundstücksteilungen zum Zwecke der Bebauung müssen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Baugrundstücke eine Fläche von 500 qm als Mindestgröße aufweisen.

6. Mindestbreite für Baugrundstücke

Bei Grundstücksteilungen zum Zwecke der Bebauung mit Einzelhäusern muss die Grundstücksbreite ein Mindestmaß von 20,00 m aufweisen. Die Mindestbreite gilt auch für die vordere Grundstücksgrenze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

7. Befestigung von Wegen und Zufahrten

In den festgesetzten Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Verkehrsflächen

8.1 Straßenbegrenzungslinie

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.2 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"

(1) Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist ein Geh- und Radweg mit einer lichten Breite von 3 m zulässig.

(2) Sämtliche Flächenanteile innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die nicht durch den Geh- und Radweg überbaut werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

8.3 Verkehrsflächen mit Pflanzbindung

Die nicht oberflächenbefestigten Verkehrsflächen im Bereich der Lindaustraße, zwischen Erdmannstraße und Wiesenweg, sind dauerhaft vegetationsbedeckt anzulegen. Mindestens 50 v. H. dieser Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9. Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung

(1) Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe in die Natur und Landschaft, die

- durch die Festsetzung der Verkehrsfläche für den Bau der Lindaustraße und
- durch die Festsetzung der reinen Wohngebiete und der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2

verursacht werden, ist ein Hektar (1 ha) Wald mit einheimischen, standortgerechten Baumarten in der Artenzusammensetzung als naturnaher Mischwald aufzuforsten.

(2) Zuordnung

Die unter Abs. 1 festgesetzte Ausgleichsmaßnahme wird dem Grundstück für den Bau der Lindaustraße sowie den Baugrundstücken der reinen Wohngebiete und der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1 a BauGB
i. V. m. § 19 und § 21 BNatSchGNeuregG)

10. Örtliche Bauvorschriften

(1) Dachformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Dachformen von Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

(2) Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die unter (1) festgesetzten Dächer eine Dachneigung vom mindestens 30° und höchstens 50° aufweisen. Diese festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Dachteile.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

(3) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen / "Vorgärten"

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die festgesetzten 4,00 m breiten, nicht überbaubaren, vorderen Grundstücksflächen unter Berücksichtigung Pkt. 4 dieser Festsetzungen von jeglicher Bebauung frei zu halten. Diese Flächen werden als "Vorgarten" festgesetzt und sind zu begrünen."

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)