

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Gemeinde Dersenow

1. Änderung des Bebauungsplans

Dersenow Nr. 1 „Am Krüzbarg“

– Entwurf Stand Dezember 2023 –

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind die sonst nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur als Ausnahmen zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.2 Maximale Gebäude- / Firsthöhe

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Bei dem Bau von Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten wird als maximale Firsthöhe eine Höhe von 9,0 m über der mittleren Höhe des betroffenen Baugrundstückes festgesetzt.

1.3 Grundstücksgröße

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten wird für die Bildung von Wohnbaugrundstücken eine Mindestgröße von 720 qm festgesetzt. Bei dem Bau von Doppelhäusern wird bei der Bildung von eigenständigen Grundstücken je Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 400 qm je Doppelhaushälfte festgesetzt.

1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Auf jedem Baugrundstück ist es zulässig, nur ein Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhaus zu bauen. In einem Einzelhaus ist es zulässig, höchstens 2 Wohnungen zu bauen. Bei dem Bau eines Doppelhauses ist je Haushälfte der Bau von höchstens 1 Wohnung zulässig.

1.6 Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen durch Altlasten belastete Böden

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 16 BauGB

In dem Mischgebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB eine Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können. Für diese Flächen wird festgesetzt, dass vor jeweiliger Bauantragsstellung, bzw. der Durchführung der Bauanzeige, Untersuchungen auf Altlasten durchzuführen sind.

II. Gestalterische Festsetzungen

1. Dachneigung / Dachform

Bei dem Bau der Wohngebäude ist das Hauptdach des Wohngebäudes als Hartdach mit einer Mindestdachneigung von 25° zu bauen. Diese Festsetzung gilt nicht für Dächer von Gauben, Erker, Vorbauten, Wintergärten, baulichen Nebenanlagen, Garagen oder Carports. Als Ausnahme ist bei dem Bau von Grün- bzw. Grasdächern für das Dach des Hauptgebäudes eine Mindestneigung von 15° zulässig.

2. Dachfarben

In den allgemeinen Wohngebieten sind bei dem Bau von Hartdächern als geneigte Dächer die Farben Rot, Braun und Anthrazit oder Mischungen aus diesen Farben zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Erhalt von Einzelbäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Erhalt von Einzelbäumen im Norden, Nordosten und Nordwesten des Plangebietes sind die dort vorhandenen Einzelbäume dauerhaft zu erhalten. Während der Bauphase sind diese Bäume mit einem Anfahrtsschutz gegen Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern. Der Wurzelbereich der Einzelbäume darf nicht befahren werden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung der gleichen Art oder der Artenliste 1 in der Pflanzqualität Ballenware, Hochstamm, 3x verpflanzt, 16 – 18 cm Mindeststammumfang innerhalb eines Jahres nach Abgang vorzunehmen. Der Abgang und die Durchführung der Ersatzpflanzung sind der Gemeinde Dersenow schriftlich innerhalb eines Jahres nach Abgang anzuzeigen. Die Ersatzpflanzungen sind mit einem Dreibock und einer Anbindung mit Achterschlaufen aus Kokosgeflecht sowie einem Schutz vor Wildverbiss zu sichern.

2. Anpflanzungen von Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße „Am Krüzbarg“ sind Laubbäume der Artenliste 2 in der Pflanzqualität Ballenware, Hochstamm, 2x verpflanzt, 12 – 14 cm Mindeststammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Die Pflanzungen sind mit einem Dreibock und einer Anbindung mit Achterschlaufen aus Kokosgeflecht sowie einem Schutz vor Wildverbiss zu sichern. Bei Abgang ist der entsprechende Baum durch einen Baum der gleichen Art oder einer Baumart der Artenliste 2 in der oben genannten Pflanzqualität zu ersetzen. Der Abgang und die Durchführung der Ersatzpflanzung sind der Gemeinde Dersenow schriftlich innerhalb eines Jahres nach Abgang anzuzeigen.

3. Anpflanzungen von Einzelbäumen in der öffentlichen Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Südosten des Plangebiets sind Laubbäume der Artenliste 2 in der Pflanzqualität Ballenware, Hochstamm, 2x verpflanzt, 12 – 14 cm Mindeststammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Die Pflanzungen sind mit einem Dreibock und einer Anbindung mit Achterschlaufen aus Kokosgeflecht sowie einem Schutz vor Wildverbiss zu sichern. Bei Abgang ist der entsprechende Baum durch einen Baum der gleichen Art oder einer Baumart der Artenliste 2 in der oben genannten Pflanzqualität zu ersetzen. Der Abgang und die Durchführung der Ersatzpflanzung sind der Gemeinde Dersenow schriftlich innerhalb eines Jahres nach Abgang anzuzeigen.

4. Anpflanzungen von Einzelbäumen in den straßenbegleitenden SPE-Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der straßenbegleitenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) 1, 2 und 3 im Osten des Plangebiets sind Laubbäume der Artenliste 2 in der Pflanzqualität Ballenware, Hochstamm, 2x verpflanzt, 12 – 14 cm Mindeststammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Die Pflanzungen sind mit einem Dreibock und einer Anbindung mit Achterschlaufen aus Kokosgeflecht sowie einem Schutz vor Wildverbiss zu sichern. Bei Abgang ist der entsprechende Baum durch einen Baum der gleichen Art oder einer Baumart der Artenliste 2 in der oben genannten Pflanzqualität zu ersetzen. Der Abgang und die Durchführung der Ersatzpflanzung sind der Gemeinde Dersenow schriftlich innerhalb eines Jahres nach Abgang anzuzeigen.

5. Anpflanzungen von Gehölzen in den SPE-Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In den in der Planzeichnung festgesetzten SPE-Flächen 4, 5 und 7 im Osten und Westen des Plangebiets sind Gehölze der Artenliste 3 in der Pflanzqualität Strauch, mindestens viertriebzig, 60 – 100 cm Wuchshöhe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Die SPE-Flächen 4, 5 und 7 bzw. die Gehölze sind mit einem Zaun vor Wildverbiss zu schützen. Die Anpflanzungen müssen dreireihig in einem Pflanzabstand von jeweils 1 m zur nächsten Pflanzung bzw. zur Grenze der SPE-Fläche vorgenommen werden, wobei pro Reihe nur eine Art der Artenliste 3 zu verwenden ist. Bei Abgang ist das entsprechende Gehölz durch ein Gehölz der gleichen Art in der oben genannten Pflanzqualität zu ersetzen. Der Abgang und die Durchführung der Ersatzpflanzung sind der Gemeinde Dersenow schriftlich innerhalb eines Jahres nach Abgang anzuzeigen.

6. Ansaat von Wiesensaatmischung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In den nicht versiegelten Straßenseitenflächen, in den straßenbegleitenden SPE-Flächen 1, 2 und 3 sowie in den SPE-Flächen 4, 5 und 7 ist eine Ansaat folgender Wiesensaatmischung durchzuführen: RSM – trocken und robust mit Margerite, Milchstern, Moschusmalve, Schafgarbe, Wiesenglockenblume, Wiesensalbei und Wiesenstorchschnabel.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Gehölzen und Wiesenkräutern in der SPE-Fläche 6

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Artenliste 1

Deutscher Name	Lateinischer Name
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Artenliste 2

Deutscher Name	Lateinischer Name
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Artenliste 3

Deutscher Name	Lateinischer Name
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

IV. Hinweise

1. Maßnahmen zur Vermeidung

1.1 Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope

Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist sowohl während der Planungs- als auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass während der Bauphase folgende Punkte zu beachten sind:

- Einsatz von schwerem Gerät: Der Einsatz von schwerem Gerät (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitenden Gelände, also den eigentlichen Baufeldern erfolgen. Eine Überfahung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, sollte grundsätzlich vermieden werden.
- Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen: Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrtschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.

- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen: Grundsätzlich sollte die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.

Weiterhin sind während der Baumaßnahmen die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP4 zu beachten.

2. Maßnahmen zur Minderung

2.1 Schutzgut Tiere

2.1.1 Insekten

Anlagen- bzw. betriebsbedingt ist mit Lichtimmissionen zu rechnen. Unter Beachtung von insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepten der Außenanlagen in Verbindung mit den neuen Regelungen des § 41a BNatSchG zum Insektenschutz ist hier aber mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Folgende Hinweise sollten jedoch beachtet werden:

- Insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einsetzen
- Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden
- Möglichst niedrige Anbringung, um weitere Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern
- Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen

2.1.2 Brutvögel

Neben den Lichtemissionen seitens des Betriebs ist auch die Lichtreflektion von Scheiben und Dächern im Plangebiet zu beachten. Je nach Reflexionsgrad können dadurch

Lichtimmissionen auf den benachbarten Flächen entstehen, welche sich nachteilig auf Brutvögel und andere Arten auswirken können.

Um das Mortalitätsrisiko für Vögel durch Scheiben-/Glasanflug zu verringern, sollten folgende Hinweise für ein vogelfreundliches Bauen mit Glas berücksichtigt werden:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (günstig sind Werte von maximal 15 %)
- Vermeidung von nächtlicher Außenbeleuchtung an Fassaden und Fenstern
- Verzicht auf großflächige Glasfronten; andernfalls Gestaltung unter Vermeidung von Durchsichten, mit Unterteilung in kleinere Teilflächen (z. B. durch Sprossen) und / oder mit außenseitigem Anbringen von für Vögel sichtbaren Markierungen (Punktraster)

2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da das Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen nicht auszuschließen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.
- Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./ E-Mail: 040-298 120 99 • info@plankontor-hh.de

Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de