Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48/2020

„Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“

Stand: Vorentwurf, 11. März 2021

Teil A: Planzeichnung

1. **Art der baulichen Nutzung**
   (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

   Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung**
   (Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO)

   GRZ Grundfläche als Mindest- und Höchstmaß
   II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
   (Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

   Baugrenzen

4. **Verkehrsflächen**
   (Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

   Private Straßenverkehrsfläche
   Private Straßenverkehrsfläche, besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
   (Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

   Anpflanzen von Bäumen
   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. **Sonstige Planzeichen**

   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, zugleich Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans

   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB)

   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen; hier: Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit

   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7. **Darstellungen ohne Normcharakter**

   Bemaßung in Meter

8. Darstellungen der Kartengrundlage

Flurstücke mit Flurnummern

Gebäude

Höhenpunkte in Meter über NHN im System des Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016)

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB

TF 1 Bedingtes Baurecht

(1) Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der in TF 2 allgemein festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

(2) Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

(3) Es gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 1, § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

II. Art der baulichen Nutzung

TF 2 Allgemeines Wohngebiet

(1) Als allgemein zulässige Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

(4) Unzulässig sind:
1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

(5) Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen, allgemein zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 4 BauNVO, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)

III. Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen und örtliche Bauvorschriften

TF 3 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Nebenanlagen

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m.§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

TF 4 Dachformen

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Hauptanlagen als Satteldächer auszuführen. Die Dachneigung muss, gemessen zur Waagerechten, zwischen 17° und 38° betragen. *(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*

TF 5 Traufhöhe

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Traufhöhe der Gebäude maximal 6,50 m betragen. Als Traufhöhe gilt die Höhe der Außenwand, gemessen ab einer Geländehöhe von 48,90 m über NHN (DHHN 2016), bis zu ihrem Schnittpunkt mit der Unterkante der Dachhaut.
(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

TF 6 Festsetzung reduzierter Abstandsflächen von Dachgauben

Die Tiefe von bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der Seitenwände von Dachgauben untereinander wird auf ein Mindestmaß von 1,50 m herabgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB)

TF 7 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur in der Erdgeschosszone angebracht werden.
(2) Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tagesleucht-, Reflex-, Signal- oder Neonfarben sowie grelle Beleuchtung und Leuchtkästen sind unzulässig. Bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind nicht zulässig.
(3) Schilder sowie Schriftzüge aus Einzelbuchstaben an oder direkt auf der Fassade dürfen maximal 20 cm auskragen und höchstens 50 cm hoch sein.
(4) Warenautomaten sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

IV. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

TF 8 Geh- und Radfahrrechte auf den privaten Verkehrsflächen

Die privaten Verkehrsflächen sind in dem mit Planzeichen 15.5. PlanZV gekennzeichneten Bereich mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m.§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

V. Grünordnerische Festsetzungen

TF 9 Versickerungsfähige Ausführung von Stellplatzflächen

Die Befestigung von Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge ist nur in wasser- oder luftdurchlässigen Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m.§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 10 Ausschluss von Kies- und Schottergärten

Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m.§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

TF 11 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen

Als Mindestqualität für die in der Planzeichnung mit Planzeichen 13.2.2. PlanZV festgesetzten Baumpflanzungen gilt: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 oder 18-20 cm. Es wird die Verwendung standortgerechter, gebietsheimischer Arten der Pflanzliste empfohlen.

Wird im weiteren Verfahren nach Vorlage der Fachbeiträge zum Natur- und Artenschutz fortgeschrieben.

Hinweise ohne Normcharakter

1. Durchführungsvertrag

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag). Die Änderung des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2. Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) sowie auf das Umweltschadengesetz i.V.m. § 19 BNatSchG vom 10.05.2017 (BGBI. Teil 1 S. 66) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

3. Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming

Der vorhandene Baumbestand ist durch die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming geschützt (Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF), erlassen am 10. Dezember 2013. In der Fassung der Ersten Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 27. Februar 2017.