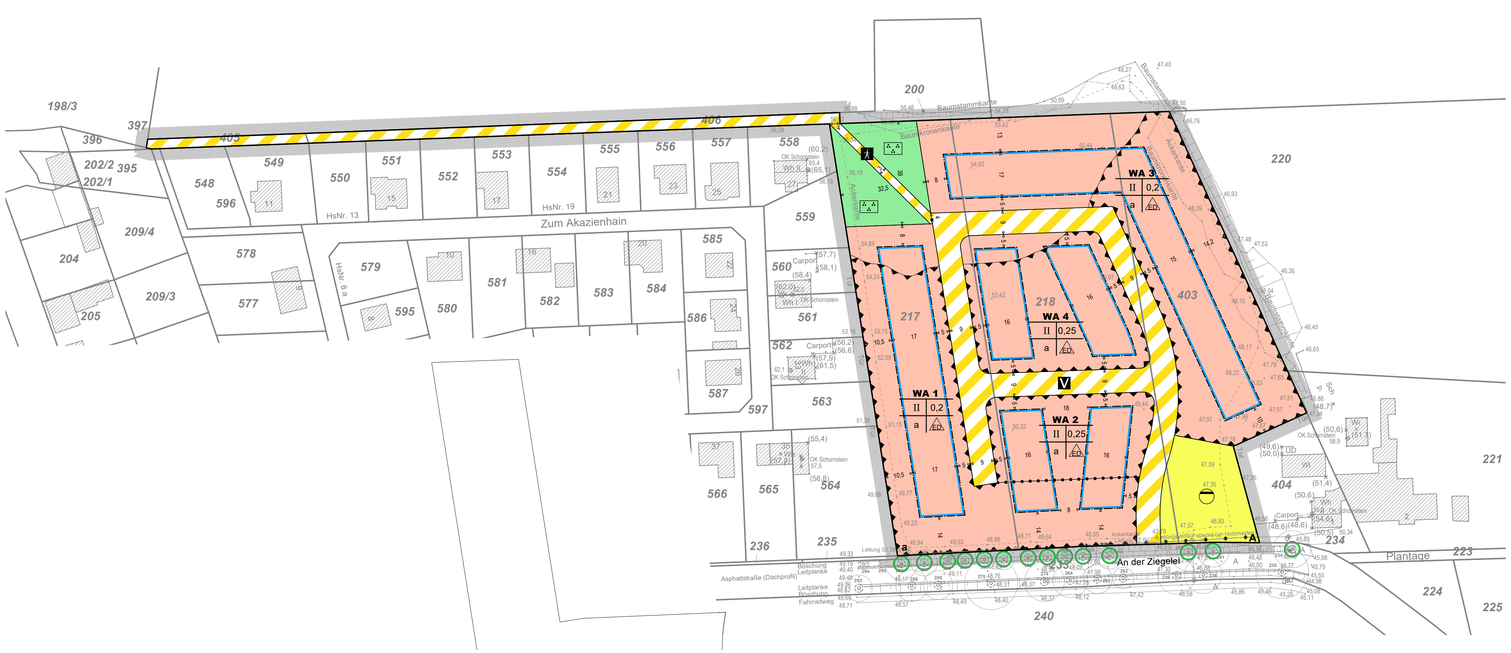
Teil A - Planzeichnung



Teil B - Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Nutzungsschablone / Füllschema

1		
2		3
4		

1 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2 - Zulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
3 - Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
4 - Zulässige Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) a - abweichende Bauweise
5- Zulässige Art der Bebauung (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ED - Einzel- und Doppelhäuser

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V — private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
a - A — Abschnitt, in der die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Geltungsbereiches übereinstimmt

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser
Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage

Sonstige Planzeichen

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

20 — Bemaßung
218 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Baumbestand
49,44 — gemessene Geländehöhe in m über NHN im DHHN 2016

Nachrichtliche Übernahmen

oberirdische Leitung

Hinweise

gesetzlich geschützte Allee außerhalb des Plangebietes

Teil C - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 5 BauNVO

2.2 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb eines Streifens von 5 m Breite parallel zur Begrenzung der Straßenverkehrsfläche, über die das Grundstück erschlossen wird (Vorgartenbereich).

Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 5 BauNVO

2.3 Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Baukörperlänge beträgt 18 Meter.

Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 4 BauNVO

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

3.1 Für Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 500 m² festgesetzt.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4.1 Die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5. Immissionschutz

5.1 Innerhalb der Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umgrenzt sind, gilt Folgendes: Zum Schutz vor Lärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bewertete Gesamt-Bauschalldämm-Maße (erf. R'w,ges) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1-2018 Schallschutz im Hochbau Teil 1: „Mindestanforderungen" und Teil 2: „Rechnerische Nachweise" zu bemessen sind. Die Anforderungen für schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten sind nach DIN 4109:01-2018 mit nachfolgender Gleichung zu berechnen:

R'w,ges = La KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.2 gemäß DIN 4109-2:2018-01. 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.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen und bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung zugelassen werden, soweit mittels eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass geringere gesamte bewertete Bauschalldämm-Maße R'W,ges erforderlich sind.
Hinweis: Die DIN 4109-2-2018-01, Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen kann in der Stadtverwaltung Trebbin, Rathaus, Markt 1 - 3, 14959 Trebbin während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 6 m² betragen, der durchwurzelbare Raum hat mindestens 16 m³ zu umfassen. Als Pflanzmaterial sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm 3x v erpflanzt mit Stammumfang 14 - 16 cm zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

6.2 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

6.3 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist entlang der Grenze zu den Baugebieten WA 1 und WA 3 eine Hecke zu pflanzen. Mindestbreite 3 Meter, Pflanzdichte ein Strauch je m².
Es sind Sträucher der Pflanzliste 2 zu verwenden.
Es sind dort außerdem fünf Bäume zu pflanzen. Als Pflanzmaterial sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Stammumfang 14 -16 cm zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

6.4 In den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z. B. wassergebundene Decke, Kies, Schotterrasen, Rasengittersteine oder breitfugiges Pflaster).
Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7. Bauordnungsrechtliche Vorschrift

Die Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig.

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

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnen an der Plantage" liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone IV (IIIB) des Wasserwerks Trebbin.

In der Trinkwasserschutzzone IIIB sind unter anderem folgende Maßnahmen unzulässig:

- Bohrungen für Erdwärmepumpen und Erdwärmesonden (Geothermie)
- Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Einsatz von Auftausalzen

Hinweise

Gesetzlich geschützte Allee

Der Baumbestand entlang der Straße „An der Ziegelei" ist eine gemäß § 17 BbgNatSchAG geschützte Allee.

Kriegsgräberstätte

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer ehemaligen Kriegsstätte. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten dort Gebeine von Kriegstoten des II. Weltkrieges zu Tage treten, die ihre letzte Ruhestätte in nicht bekannt gewordenen Feldgräbern fanden und deshalb bisher nicht umgebettet werden konnten. Bei Gebeinfunden ist die Arbeit sofort zu unterbrechen und die Polizei ist zu informieren.

Pflanzlisten, Verwendung wird empfohlen

Pflanzliste 1: Bäume

Feldahorn	*Acer campestre*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*
Bergulme	*Ulmus glabra*
Flatterulme	*Ulmus laevis*
Feldulme	*Ulmus minor*

Pflanzliste 2: Sträucher

Feldahorn	*Acer campestre*
Gewöhnliche Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Kornelkirsche	*Carnus mas*
Gemeine Hasel	*Corylus avellana*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Schwarze Johannisbeere	*Ribes nigrum*
Rote Johannisbeere	*Ribes rubrum*
Hundsrose	*Rosa canina agg.*
Heckenrose	*Rosa corymbifera*
Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*
Kratzbeere	*Rubus caesius*
Gewöhnliche Brombeere	*Rubus fruticosus*
Kugelweide	*Salix purpurea 'Nana'*
Purpurweide	*Salix purpurea*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV)
vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz,
vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom . . . . . und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Betandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

. . . . . Ort, Datum

Siegel

. . . . . Vermessungingenieur

Information zur Plangrundlage

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Stadt Trebbin, Ortsteil Kliestow
Höhenbezug: Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN 2016
Gemarkung: Gemarkung Kliestow
Flur: 2
Flurstücke: 217, 218, 403, 405, 406 teilw.
Vermesser: ÖBVI Dipl.-Ing. Christian Jänicke
Planstand: 19.09.2025

Teil D - Verfahrenvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung Trebbin hat in ihrer Sitzung am . . . . . die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen an der Plantage" beschlossen.
Der Aufstellungbeschluss wurde am . . . . . im Amtsblatt für die Stadt Trebbin Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Trebbin, den . . . . . Siegel . . . . . Ronny Haase, Der Bürgermeister

Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnen an der Plantage", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung wurden in der Zeit vom . . . . . bis einschließlich . . . . . im Internet veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Unterlagen während der öffentlich bekannten Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, sind am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde am . . . . . zusätzlich ins Internet (www.stadt-trebbin.de, Rubrik Bekanntmachungen) gestellt.

Trebbin, den . . . . . Siegel . . . . . Ronny Haase, Der Bürgermeister

Satzungbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung Trebbin hat am . . . . . die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplanes „Wohnen an der Plantage" gemäß § 10 BauGB, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Trebbin, den . . . . . Siegel . . . . . Ronny Haase, Der Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes „Wohnen an der Plantage" wird hiermit ausgefertigt.

Trebbin, den . . . . . Siegel . . . . . Ronny Haase, Der Bürgermeister

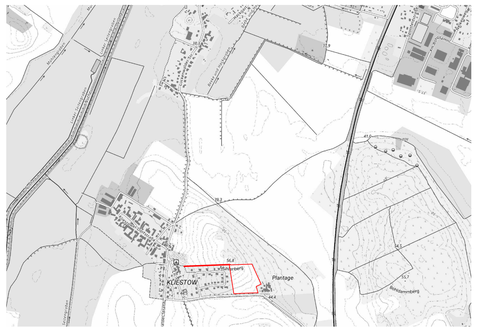
Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnen an der Plantage" ist gem. § 10 BauGB am . . . . . ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Trebbin, den . . . . . Siegel . . . . . Ronny Haase, Der Bürgermeister

Übersichtsplan, Lage des Geltungsbereichs

Maßstab 1:15.000 | DTK10 © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



Bebauungsplan „Wohnen an der Plantage",

Trebbin, OT Kliestow

Entwurf

Stand	**30.07.2026**
Planformat	**970 / 594**

0 — 50 m
Maßstab 1:1000
Nord

Trebbin

Stadt Land BREHM
Stadt Land BREHM & Partner
Stadtplaner und Ingenieure mbB
Planungsbüro für Stadt und Landschaft
Schulweg 1 | 15711 Königs Wusterhausen
03375.52357-30
info@stadt-land-brehm.de