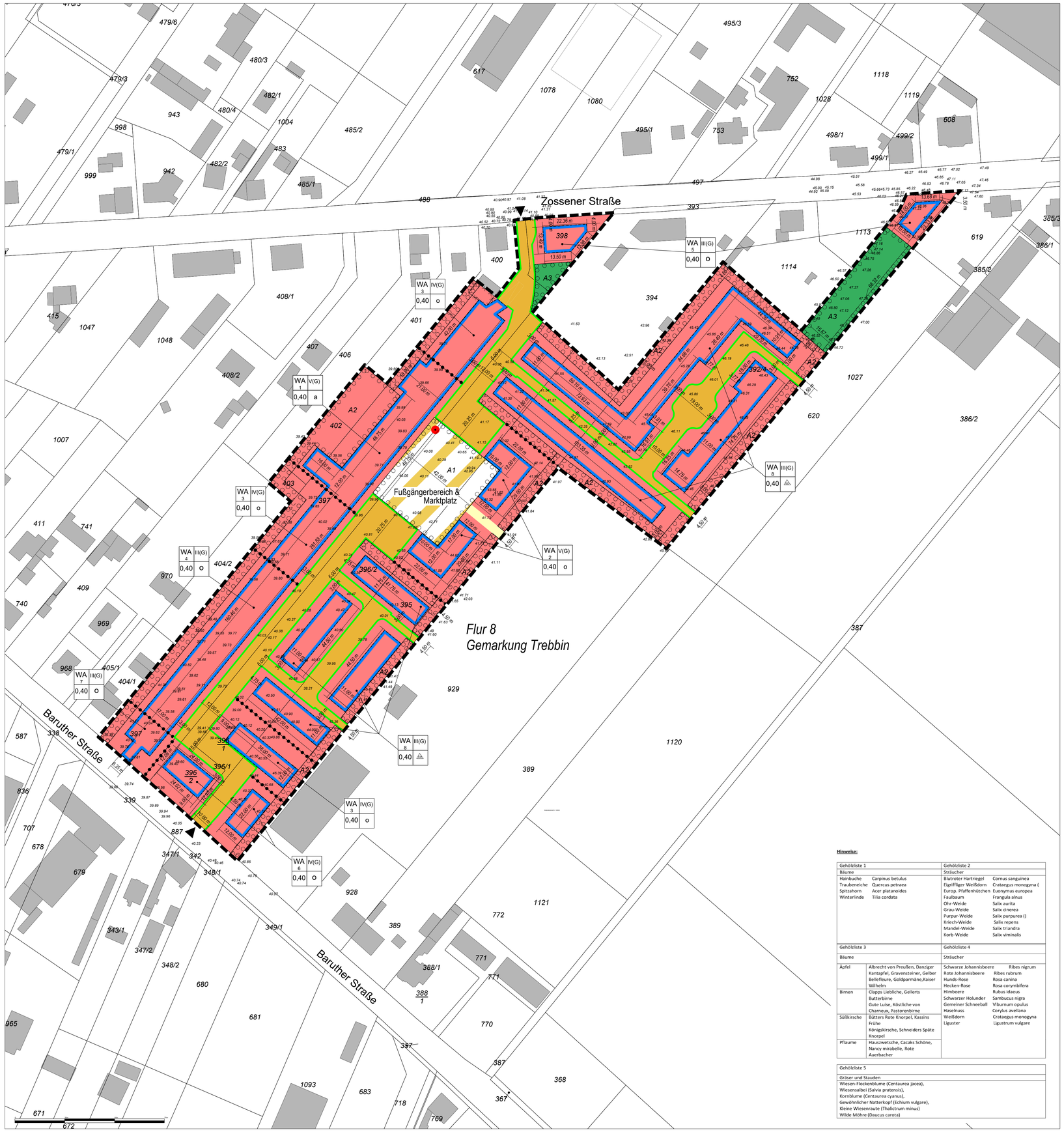
BEBAUUNGSPLAN "NEUE BLUMENSTADT" DER STADT TREBBIN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA 1	V(G)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,40	a

Anzahl der Geschosse (Gestaltungsbindung für das oberste zusätzliche Vollgeschoss)

Bauweise

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. BauGB i.v.m. § 8 BauNVO)

Allg Wohngebiet gemäß §4 BauNVO i.V.m. textl.Festsetzung 1

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

III, IV, V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

G Gestaltungsbindung i.V.m. textl. Festsetzung 7.1

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise i.V.m. textlicher Festsetzung 3

a abweichende Bauweise i.V.m. textl. Festsetzung 3

E/D Einzel- und Doppelhäuser i.V.m. textl. Festsetzung 3

Baugrenze gemäß § 23 Abs.3 BauNVO

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

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich und Marktplatz"

Einfahrt

Fuß- und Radweg

Grünflächen

private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepfl. i.V.m textl. Festsetzung 9.4

Sonstige Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4 BauNVO)

Löschwasserentnahmestelle

Plangrundlage

Flurstücke

Text — Flurstücksnummern

Flurgrenze

Text — Flur

Abriss

Auszug Vermesserlegende

Maße und Zahlen

Grenzlänge auf Basis von ausgewerteten nicht qualifizierten Katasternachweis — 20,23

Grenzlänge auf Basis von ausgewerteten nicht qualifizierten Katasternachweis — [20,2]

örtlich gemessene Höhe — • 53,15

Oberkante Fußboden Höhe — • OKF 54,25

Stammumfang (m) = 0,6 m; Kronendurchmesser (m) = 6 m — 0,60

Hinweise:

Gehölzliste 1		Gehölzliste 2	
Bäume		Sträucher	
Hainbuche	Carpinus betulus	Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Traubeneiche	Quercus petraea	Eigriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna (
Spitzahorn	Acer platanoides	Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europea
Winterlinde	Tilia cordata	Faulbaum	Frangula alnus
		Ohr-Weide	Salix aurita
		Grau-Weide	Salix cinerea
		Purpur-Weide	Salix purpurea ()
		Kriech-Weide	Salix repens
		Mandel-Weide	Salix triandra
		Korb-Weide	Salix viminalis

Gehölzliste 3		Gehölzliste 4	
Bäume		Sträucher	
Äpfel	Albrecht von Preußen, Danziger Kantapfel, Gravensteiner, Gelber Bellefleure, Goldparmäne,Kaiser Wilhelm	Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
		Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
		Hunds-Rose	Rosa canina
		Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Birnen	Clapps Liebliche, Gellerts Butterbirne	Himbeere	Rubus idaeus
	Gute Luise, Köstliche von Charneux, Pastorenbirne	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Süßkirsche	Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe	Haselnuss	Corylus avellana
		Weißdorn	Crataegus monogyna
	Königskirsche, Schneiders Späte Knorpel	Liguster	Ligustrum vulgare
Pflaume	Hauszwetsche, Cacaks Schöne, Nancy mirabelle, Rote Auerbacher		

Gehölzliste 5
Gräser und Stauden
Wiesen-Flockenblume (Centaurea jacea), Wiesensalbei (Salvia pratensis), Kornblume (Centaurea cyanus), Gewöhnlicher Natterkopf (Echium vulgare), Kleine Wiesenraute (Thalictrum minus) Wilde Möhre (Daucus carota)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch 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
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023(GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024(GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 6 BauNVO)
   Als Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 8) festgesetzt.
   In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 8) sind nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
   In der Planzeichnung werden in den entsprechenden Planschablonen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.
   Die jeweils festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstmaß in Verbindung mit der Gestaltungsfestsetzung 8.1.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m.§ 22 BauNVO)
   Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt.
   Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 – WA 7 wird die offene Bauweise festgesetzt.
   Im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
   Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 7 ist ausnahmsweise ein Hervortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone bis 1,5 und Terrassen bis 2 m vor die Baugrenzen zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 60% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   4.1. Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche ist öffentlich.
   4.2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
   In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 8) sind je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von weniger als 100 m² insgesamt ein Stellplatz sowie je Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m² und mehr insgesamt zwei Stellplätze herzustellen.

6. 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.

7. Lärmschutzfestsetzungen (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
   In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6 und WA 7 gelten die Lärmschutzfestsetzungen gem. der textlichen Festsetzungen 7.1 bis 7.6.
   7.1. Fenster von schutzbedürftigen Räumen die innerhalb der Überschreitungsfläche (Beurteilungspegel > 55 dB(A) tags und/oder > 40dB(A) nachts) angeordnet sind, sind nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
   7.2. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.
   7.3. Zum Schutz vor Lärm muss innerhalb der Überschreitungsfläche (Beurteilungspegel >49dB(A) nachts) mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
   7.4. Bei Wohnungen mit Fenstern zur Baruther Straße (L 70) und zur Zossener Straße (B 246), die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.
   7.5. Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen die zur Baruther Straße (L 70) und zur Zossener Straße (B 246) ausgerichtet sind, nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
   7.6. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

   $R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$

   mit LA = maßgeblicher Außenlärmpegel

   mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

   = *35 dB für Bürodräume und Ähnliches*

   Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 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.
   Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 15.11.2024 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.
   Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO)
   8.1. Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Dachgeschoss
   In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 8) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden.
   Bei Ausbildung als geneigtes Dach darf die Dachneigung des obersten zulässigen Vollgeschoss 30 Grad nicht unterschreiten, 45 Grad nicht überschreiten und der Drempel nicht mehr als 0,80 m betragen.
   Bei Ausbildung als Staffelgeschoss dürfen maximal zweidrittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überdeckt werden und die Umfangwände müssen mindestens mit einer Außenwand um mindestens 2,0 m hinter die Umfangwände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.
   8.2. Begrünung
   Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Schottergärten unzulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
   9.1. Versickerungsfähige Ausführung von Nebenanlagen und Verkehrsflächen
   Die Befestigung der Verkehrsflächen, Nebenanlagen, der Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Gehwege sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
   9.2. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
   9.3. Die mit A 3 gekennzeichneten Flächen dienen zur Anlage von schütteren Gras- und Staudenfluren. Hierzu wird empfohlen die Gräser und Stauden der Gehölzliste 5 zu verwenden. Der Einsatz von Pestiziden und organischen sowie mineralischen Düngern ist unzulässig.
   9.4. Die mit A 2 gekennzeichneten Flächen dienen zur Anlage linienhafter Gehölzstrukturen. Hierzu sind zu pflanzen: je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Pflanzqualität: Stammumfang von 10 - 12 cm gemessen in 1 Meter Höhe sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80. Es sollten Arten der Gehölzliste 1, 2 und 4 verwendet werden.
   9.5. Die mit A 1 gekennzeichnete Fläche ist zu begrünen. Hierzu sind zu pflanzen: je 100 m² Pflanzfläche ein Baum der Pflanzqualität Stammumfang von 10 - 12 cm gemessen in 1 Meter Höhe. Es sollten Arten der Gehölzliste 3 verwendet werden.
   9.6. In der Verkehrsfläche sind mindesten 10 Einzelbäume zu pflanzen. Es sollten Arten der Gehölzliste 1 verwendet werden.
   9.7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 4 geeigneten Nistkästen für Blaumeisen zu installieren.

Hinweis

- Das Plangebiet befindet sich unterhalb des östlichen An- und Abflugsektors des Verkehrslandeplatzes Schönhagen. Mit Fluggeräuschen ist zu rechnen.
- Das Vorhabengebiet befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätten im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 31. März 2014 (GVBl. 11/14, [Nr. 20]).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am .....den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Trebbin am ..... bekannt gemacht.

Trebbin den ... .
Siegel Ronny Haase,
Bürgermeister der Stadt Trebbin

1. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom August 2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Luckenwalde, den .....
Siegel .....
Vermessungsbüro – David Bornemann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Bebauungsplan „Neue Blumenstadt" der Stadt Trebbin als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Trebbin den ... .
Siegel Ronny Haase,
Bürgermeister der Stadt Trebbin

3. Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Neue Blumenstadt" der Stadt Trebbin (ggf.) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmt.
Ausfertigung: .....

Trebbin den ... .
Siegel Ronny Haase,
Bürgermeister der Stadt Trebbin

4. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan „Neue Blumenstadt" auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Trebbin vom ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan (VEP) als Satzung in Kraft getreten.

Trebbin den ... .
Siegel Ronny Haase,
Bürgermeister der Stadt Trebbin

STADT TREBBIN
-DER BÜRGERMEISTER-

Vorhaben:
BEBAUUNGSPLAN
"Neue Blumenstadt"

Maßstab: M 1:1000

Quellenvermerk: (C) ALKIS-Daten: GeoBasis-DE/LGB, 2024

Verfahrensstatus: Entwurf

Bearbeitungsstand: Februar 2025

Planverfasser: Bruckbauer & Hennen GmbH
14913 Jüterbog, Schillerstraße 45