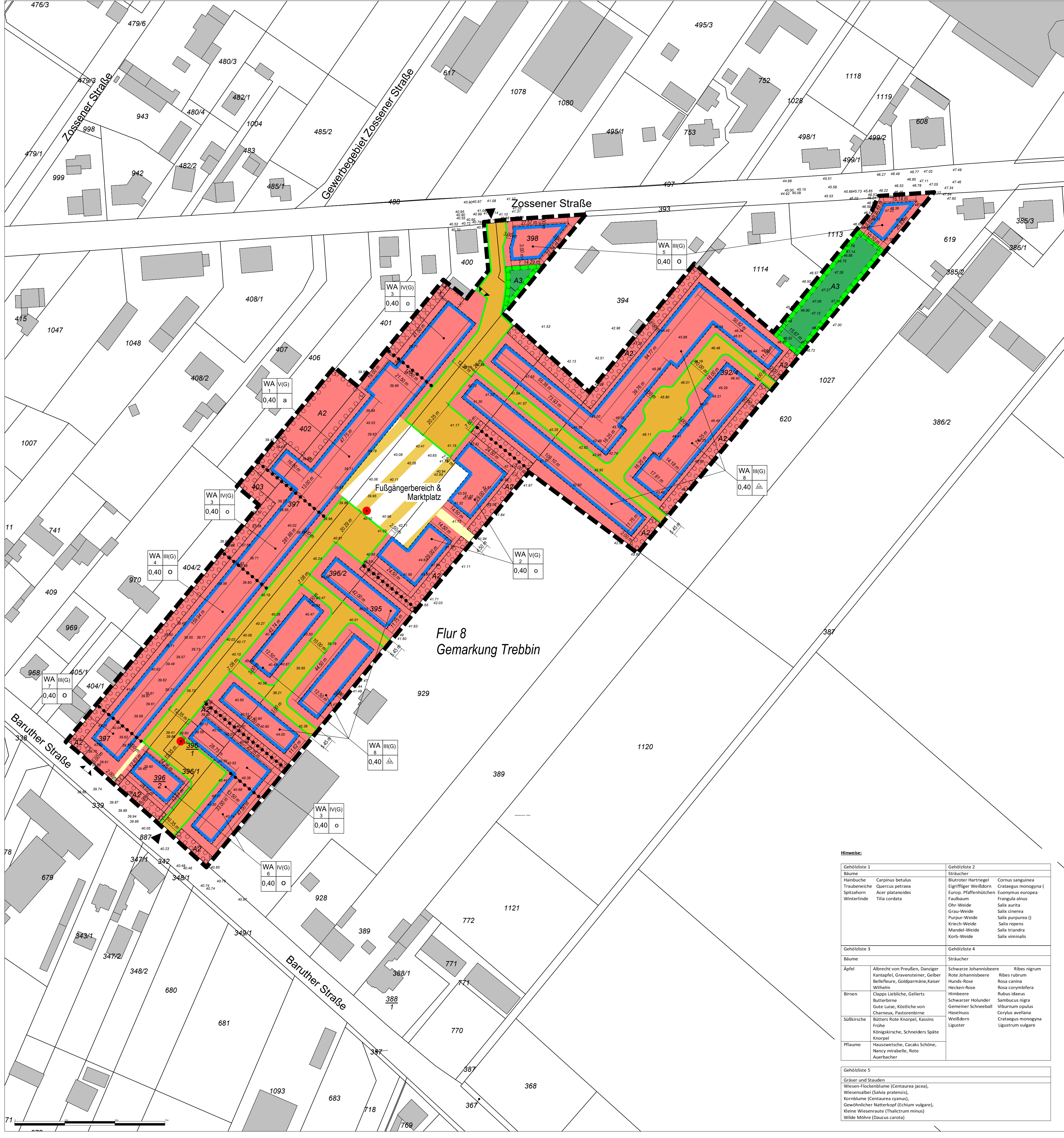


BEBAUUNGSPLAN "NEUE BLUMENSTADT" DER STADT TREBBIN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

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

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

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB 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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich und Marktplatz"

Fuß- und Radweg

Einfahrt

Einfahrtsbereich Tiefgarage

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 8.4

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. textl. Festsetzung 8.3

Sonstige Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Löschwasserentnahmestelle

Plangrundlage

Flurstücke

Text Flurstücksnummern

Flurgrenze

Flur

Abriß

Auszug Vermessungslegende

Maße und Zahlen

Grenzlänge auf Basis von zugrundeliegenden qualifizierten Katasternummer

Grenzlänge auf Basis von zugrundeliegenden qualifizierten Katasternummer

Offiziell genehmigte Höhen

Charakterist. Fußbodenhöhe

Stammumfang (DBH) in 1,30 m über dem Boden

Stammumfang (DBH) in 1,30 m über dem Boden

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Bauabstandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3765), das 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. 13 [Nr. 3], S. ber. GVBl. 13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. 24 [Nr. 9], S. 11)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. 18 [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. 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 2 des Gesetzes vom 29. März 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 84) geändert worden ist

Brandenburgisches Wasserrechtsgesetz (BbgWRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. 12 [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. 25 [Nr. 17])

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 8 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 8) festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 – WA 8) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Die jeweils festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstmaß in Verbindung mit der Gestaltungsbindung 7.1.

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 Gebäudehöhen 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.

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

4.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen sind öffentlich.

4.2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. 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.

6. 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 6.1 bis 6.6.

6.1. Fenster von schutzbedürftigen Räumen die innerhalb der Überschreitungsfäche (Beurteilungspiegel > 55 dB(A) tags und/oder > 40 dB(A) nachts) angeordnet sind, sind nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

6.2. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

6.3. Zum Schutz vor Lärm muss innerhalb der Überschreitungsfäche (Beurteilungspiegel > 45 dB(A) nachts) mindestens ein schutzbedürftiger Raum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Räume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Straße abgewandten Gebäudesseite orientiert sein.

6.4. Bei Wohnungen mit Fenstern zur Baruther Straße (L 70) und zur Zossener Straße (B 246), die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudesseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftungen in allen Bereichen mit Nach-Beurteilungspiegel > 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Überdachungsräume in Beherbergungsbetrieben.

6.5. 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 Gebäudesseite orientiert sein.

6.6. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbereiche 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:

$R_{w, ges} = LA_{mit LA} - K_{Raumart}$

$R_{w, ges} = LA_{mit LA} - K_{Raumart}$

Wohnungen = 35 dB für Büroräume und ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 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 Sicherheitsbeurteilungswerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungswerten des Schalldurchschlags von HOFFMANN-LEUCHTER vom 28.11.2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schalldurchschlags zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

7. Gestaltliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO)

7.1. 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 Dampflast nicht mehr als 0,80 m betragen.

Bei Ausbildung als Staffelgeschoss dürfen maximal zweidrittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überdeckt werden und die Umfangswände müssen mindestens mit einer Außenwand um mindestens 2,0 m hinter die Umfangswände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

7.2. Begrünung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Schottergärten unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8.1. 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 Rastersteinen, Schottersteinen oder Pflaster mit mehr als 90% Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

8.2. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. mit Rastersteinen, Schottersteinen oder Pflaster) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

8.3. Die mit A 3 gekennzeichneten Flächen dienen zur Anlage von schüttenen 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.

8.4. Die mit A 2 gekennzeichneten Flächen dienen zur Anlage linienhafter Gehölzstrukturen. Hierzu sind zu pflanzen: je 50 m Pflanzfläche ein Baum der Pflanzqualitäts-Stammumfang von 10 - 12 cm gemessen in 1 Meter Höhe sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80. Es sollten Arten der Gehölzlisten 1, 2 und 4 verwendet werden.

8.5. In der Verkehrsfläche sind mindestens 10 Einzelbäume zu pflanzen. Es sollten Arten der Gehölzliste 1 verwendet werden.

8.6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 4 geeigneten Nistkästen für Baumseiden und 4 geeignete Nistkästen für Kolliehnisse zu installieren.

Hinweise

- Das Plangebiet befindet sich unterhalb des östlichen An- und Abflussssektors des Verkehrslandesplatzes Schönhausen. Mit Fluggesellschaften ist zu rechnen.
- Das Vorhaben befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriessstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriessstätten vom 31. März 2014 (GVBl. 11/14, [Nr. 20]).
- Die Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen müssen in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.
- Auf der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Trebbin wird hingewiesen.

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
Seigel 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 Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Luftentwurf, den
Seigel Vermessungsbüro – David Bornemann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Trebbin am bekannt gemacht. Die Begründung zum Bebauungsplan getilgt.

Trebbin den
Seigel 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 ausgetilgt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmt.

Ausfertigung:
Seigel 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
Seigel Ronny Haase, Bürgermeister der Stadt Trebbin

STADT TREBBIN

-DER BÜRGERMEISTER-

Vorhaben: BEBAUUNGSPLAN "Neue Blumenstadt"

Maßstab: M 1:1000

Verfahrensstatus: Erneuter Entwurf

Bearbeitungsstand: 28.04.2026

Planverfasser: Bruckbauer & Hennens GmbH

14913 Jüterbog, Schillerstraße 45