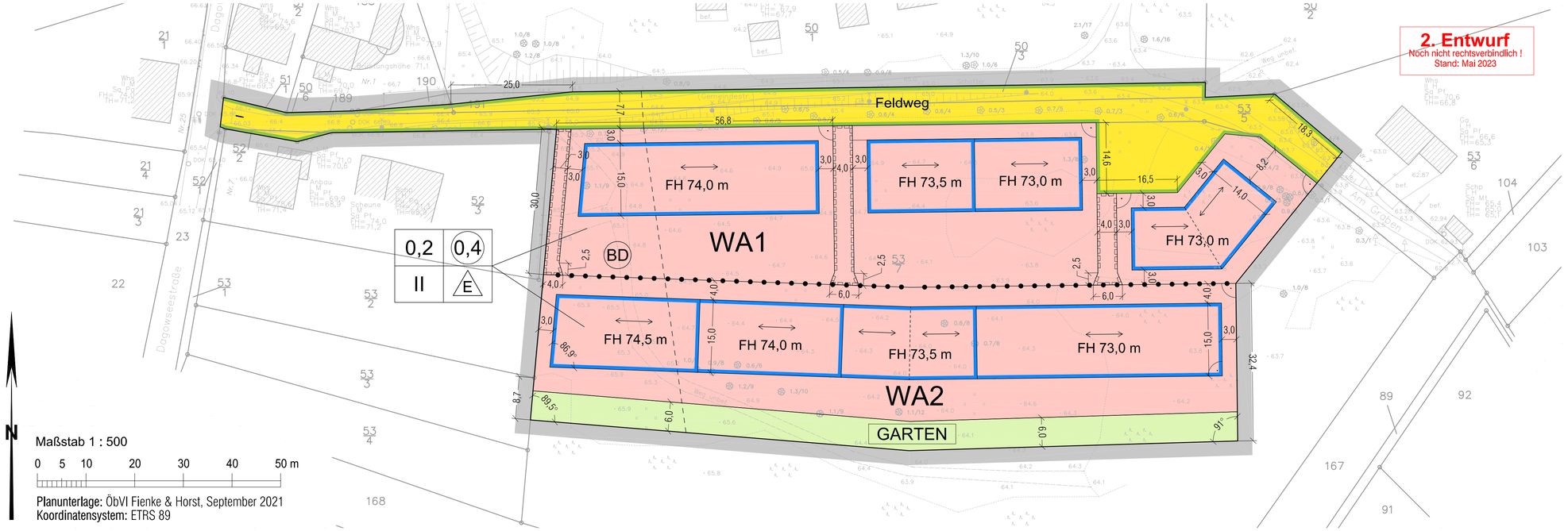
# Bebauungsplan

Gemeinde Stechlin Nr. 9
"Wohngebiet Pferdekoppel"
OT Dagow

**2. Entwurf**
Noch nicht rechtsverbindlich !
Stand: Mai 2023




## Planzeichenerklärung

### Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA1 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4

0,2 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(0,4) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

FH 73,0 m — Höhe für bauliche Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe in m über Normalhöhennull (NHN) in DHHN 2016 (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO)

Erklärung der Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| 1 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| 2 | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| 3 | Anzahl der Vollgeschosse |
| 4 | Bauweise |

### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

E — nur Einzelhäuser zulässig (gemäß § 22 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 S. 1 BauNVO)

### Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

### Grünfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

GARTEN — ...mit Zweckbestimmung "Garten"

### Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

### Nachrichtliche Übernahme

BD — Bodendenkmal

### Plangrundlage

66 — Flurstücksgrenze / -nummer

Flurgrenze

Gebäude, Bestand

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 13a i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)*

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannten allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2, § 1 Abs. 5 BauNVO)*

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 genannten allgemein zulässigen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht zulässig.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2, § 1 Abs. 5 BauNVO)*

1.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2, § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)*

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe (FH) kann ausnahmsweise durch Dachflächen und Dachaufbauten um bis zu 0,5 m sowie für technische Anlagen und für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)*

### 3. Mindest- und Höchstmaß von Wohnbaugrundstücken

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die Größe der Wohnbaugrundstücke 800 m² nicht unterschreiten und 1.000 m² nicht überschreiten. Dabei sind die jeweils angrenzenden privaten Grünflächen anteilig mitzuberücksichtigen.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)*

### 4. Nebenanlagen

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenzone) unzulässig.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)*

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, auf den Flächen zwischen der Grünfläche und der angrenzenden Baugrenze unzulässig.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)*

### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)*

### 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

### 7. Grünflächen

7.1 Auf den privaten Grünflächen sind als bauliche Anlagen nur Elemente der Gartengestaltung (z.B. Bänke, Spielgeräte, Mauern, Einfriedungen, Beete usw.), befestigte Aufenthaltsflächen sowie Wege zulässig.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

### 8. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

8.1 Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. *(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG)*

8.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie auf den privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Ausnahmsweise können Zufahrten innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen von dieser Festsetzung ausgenommen werden.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

### 9. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und auf den privaten Grünflächen ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, oder zwei Obstbäume als Hoch- oder Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 8 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, sowie je angefangene 100 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die im allgemeinen Wohngebiet WA 2 erforderlichen Pflanzungen können auch auf der angrenzenden privaten Grünflächen vorgenommen werden. Vorhandene Bäume und Sträucher in den allgemeinen Wohngebieten und auf den privaten Grünflächen mit mindestens der gleichen Qualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher anzurechnen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. *(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

9.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche des Feldweges sind 14 einheimische standortgerechte Bäume zu pflanzen. Vorhandene Bäume können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. *(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

9.3 Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 9.1 und 9.2 sind Arten der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019 zu verwenden.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

### 10. Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)

10.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten als geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel von 35 bis 48 Grad ausgebildet sind. Flachdächer sind unzulässig.
Dies gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sowie untergeordnete Gebäudeteile wie Vorbauten, Gauben und Treppenräume.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)*

10.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind geneigte Dachflächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10.1 sowie untergeordnete Gebäudeteile mit einer Dachneigung von 25 Grad und mehr mit Dachsteinen in den Farbtönen rot bis braun und grau bis schwarz auszuführen. Reflektierende Dacheindeckungen, z. B. durch glasierte Dachsteine, sind unzulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Elemente zur Nutzung solarer Energie.
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)*

## Nachrichtliche Übernahme

Der westliche Teil des Geltungsbereichs (BD) ist Bestandteil des Bodendenkmals Nr. 70424 - Dorfkern (Neuzeit / dt. Mittelalter); Siedlung (slaw. Mittelalter); Einzelfund (Urgeschichte).

## Hinweis

Die Regelungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004" (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) sind einzuhalten.

## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Stechlin hat am 20. August 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 "Wohngebiet Pferdekoppel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 und Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10.08.2005 erforderliche Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung wurde mit Schreiben vom 03.08.2020 bei den für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden gestellt. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden mit Schreiben vom 22.09.2020 mitgeteilt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohngebiet Pferdekoppel", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung, in der Zeit vom 27.06.2022 bis einschließlich 27.07.2022. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. Nr. 9 "Wohngebiet Pferdekoppel", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung haben in der Zeit vom 04.01.2023 bis 03.02.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.01.2023 aufgefordert, eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohngebiet Pferdekoppel" bis zum 03.02.2023 zu übersenden.

7. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. Nr. 9 "Wohngebiet Pferdekoppel", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom ..... aufgefordert, eine Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohngebiet Pferdekoppel" bis zum ..... zu übersenden.

9. Die Stadtverordnetenversammlung Gransee hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 9 "Wohngebiet Pferdekoppel" als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

10. Für die Richtigkeit der Verfahrensvermerke 1 bis 9

Gransee, den .....

Siegel

11. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gransee, den .....

Siegel

12. Der Beschluss der Satzung wurde am ..... im Amtsblatt für die Gemeinde Stechlin ortsüblich bekannt gemacht; ebenso wurde die Stelle genannt, bei der die Satzung einschließlich Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen.

Gransee, den .....

Siegel

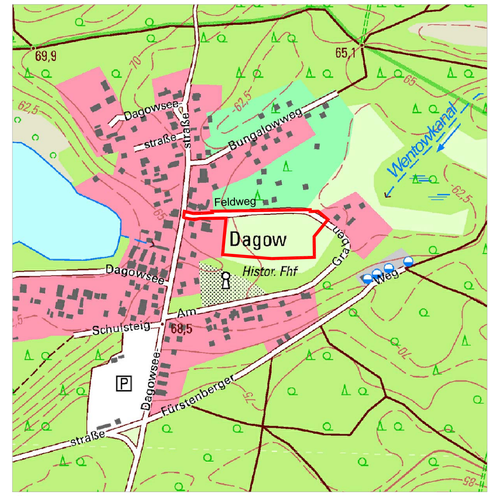
13. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

, den .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21 Nr. 5)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17 Nr. 28)




Übersichtskarte 1 : 5.000