

BEBAUUNGSPLAN „SIEDLUNG NEUHOF“

FÖRMLICHE BETEILIGUNG

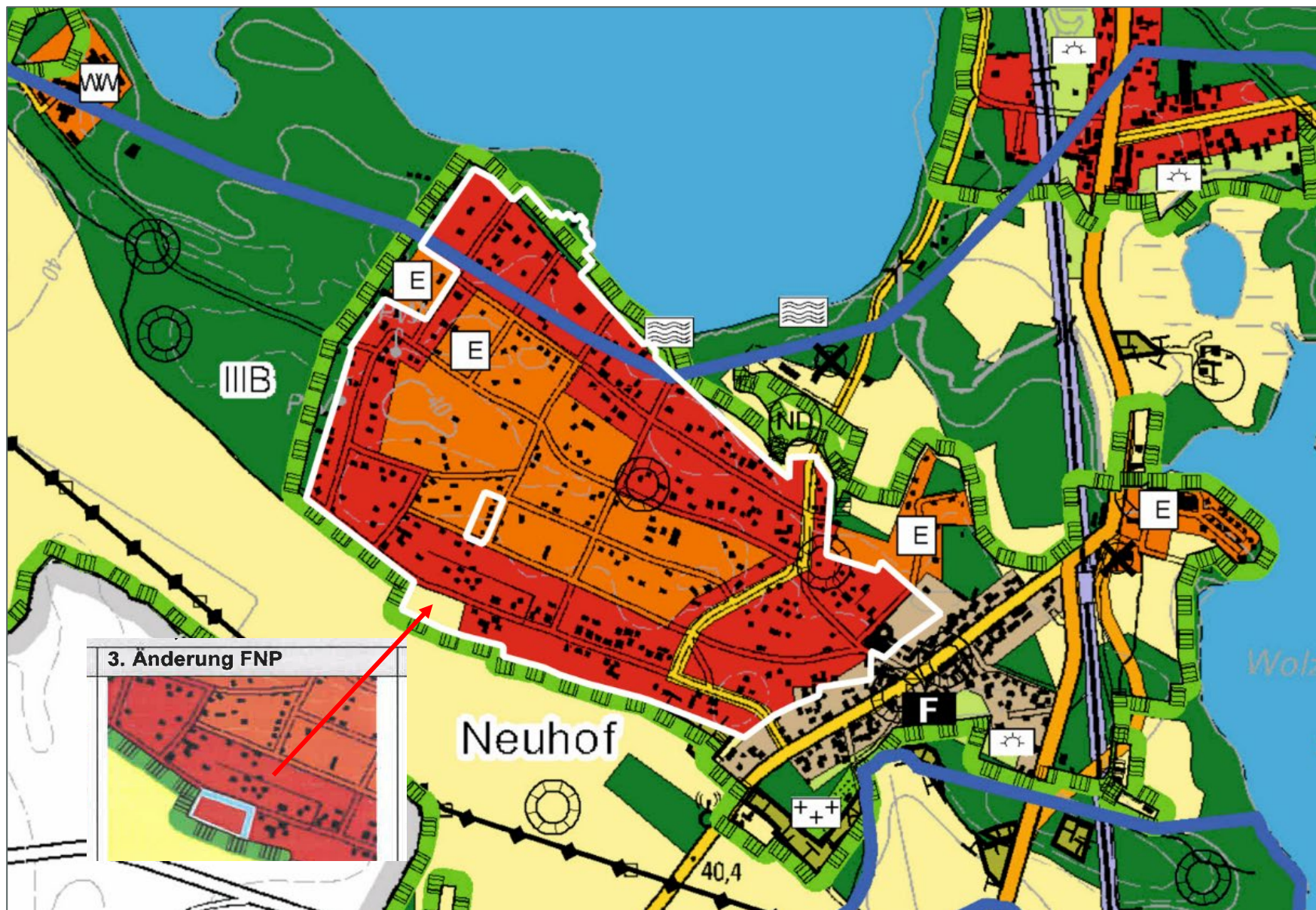
Sitzung des Ausschusses für
Bau, Bauleitplanung und
Wirtschaftsförderung
13.05.2024



EINDRÜCKE

SIEDLUNG NEUHOF





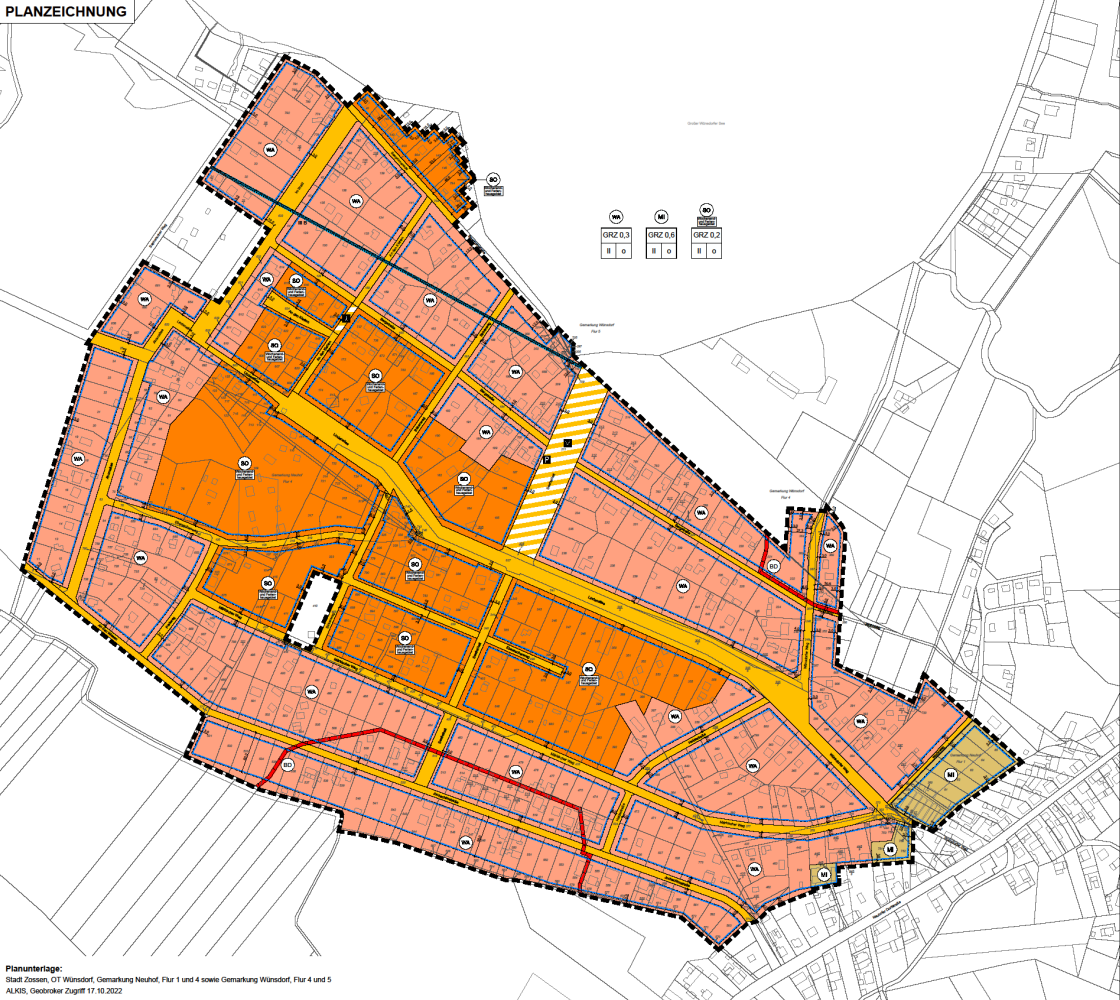
BISHERIGER PLANUNGSSTAND

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER STADT ZOSEN
2. UND 3. ÄNDERUNG

MIT

DARSTELLUNG DES
GELTUNGSBEREICHES DES
BP-VORENTWURFS UND
FLÄCHENVERTEILUNG
ALS GRUNDLAGE FÜR DIE
FRÜHE BETEILIGUNG

PLANZEICHNUNG



Planunterlagen:
Stadt Zossen, OT Wündorf, Gemarkung NeuhoF, Flur 1 und 4 sowie Gemarkung Wündorf, Flur 4 und 5
ALKIS, Geobroker Zugriff 17.10.2022

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
 - Zweckbestimmung "Wochenend- und Ferienhausbau" (§ 10 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO), z. B. GRZ 0,2
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung
 - Verkehrsruhigkeitsbereich
 - Öffentliche Parkfläche
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Trinkwasserschutzzone III B
- Bodendenkmal
- PLANGRUNDLAGE
- Vorhandene Bebauung
- Flurstücke mit Flurstücksnummer
- Flurgrenze

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA - wird im weiteren Verfahren ergänzt.
- 1.2 Mischgebiet MI - wird im weiteren Verfahren ergänzt.
- 1.3 Im Sondergebiet "Wochenend- und Ferienhausbau" sind Wochenend- und Ferienhäuser zulässig. Ausnahmsweise sind Wohngebäude zulässig, sofern die Nutzung als Wohngebäude bereits vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans bestanden hat.
- B. Hinweise**
- 1. Archäologische Bodenfunde**
- 1.1 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfestigungen, Holzpfähle oder -sohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 (BodSchG)). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 (BodSchG)).
- 1.2 Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 (BodSchG)).
- 1.3 Bauaufführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.
- C. Nachrichtliche Übernahme**
- 1. Trinkwasserschutzzone**
- Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone III B gemäß Flächenzuteilungsplan bzw. in der Trinkwasserschutzzone IV gemäß Kreisatmosphärische Zonen Nr. 0068 vom 30.06.1995.
- 2. Bodendenkmale**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Teile der Bodendenkmale Nr. 130737 und 131144

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planstadiums (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.11.2019 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. IZ1, Nr. 5).

VERFAHRENSVERMERKE

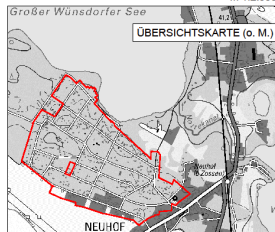
1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters von ... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch exakt. Die Übertragung der rechnerischen Grenzen in die Öffentlichkeit ist erwartungsgemäß möglich.
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Seigel
2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ... von den Stadtverordneten auf ihrer Sitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gefertigt.
- Zossen
- Seigel
3. Die Bebauungsplanzeichnung wird hiermit ausgestellt.
- Zossen
- Seigel
4. Der Bebauungsplan ist am ... gemäß § 10 BauGB ersichtlich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung bei der Stadtverwaltung Zossen von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4 § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o.g. Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am ... in Kraft getreten.
- Zossen
- Seigel

Planungsstand: 06.03.2023
mit Ergänzungen gemäß Beschlussfassung SVV
am 01.03.2023.

STADT ZOSSEN

Ortsteil Wündorf/NeuhoF
BEBAUUNGSPLAN
"Siedlung NeuhoF"

Planungsstand: 06.03.2023
Maßstab: M 1:2.000



Ausfertigung
Planverfasser:

CESA GROUP
CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin
Tel +49(0)30 24 07 88 - 300
Fax +49(0)30 88 71 72 81
www.cesagroup-berlin

Stadtplanung

BISHERIGER PLANUNGSSTAND

BP Vorentwurf

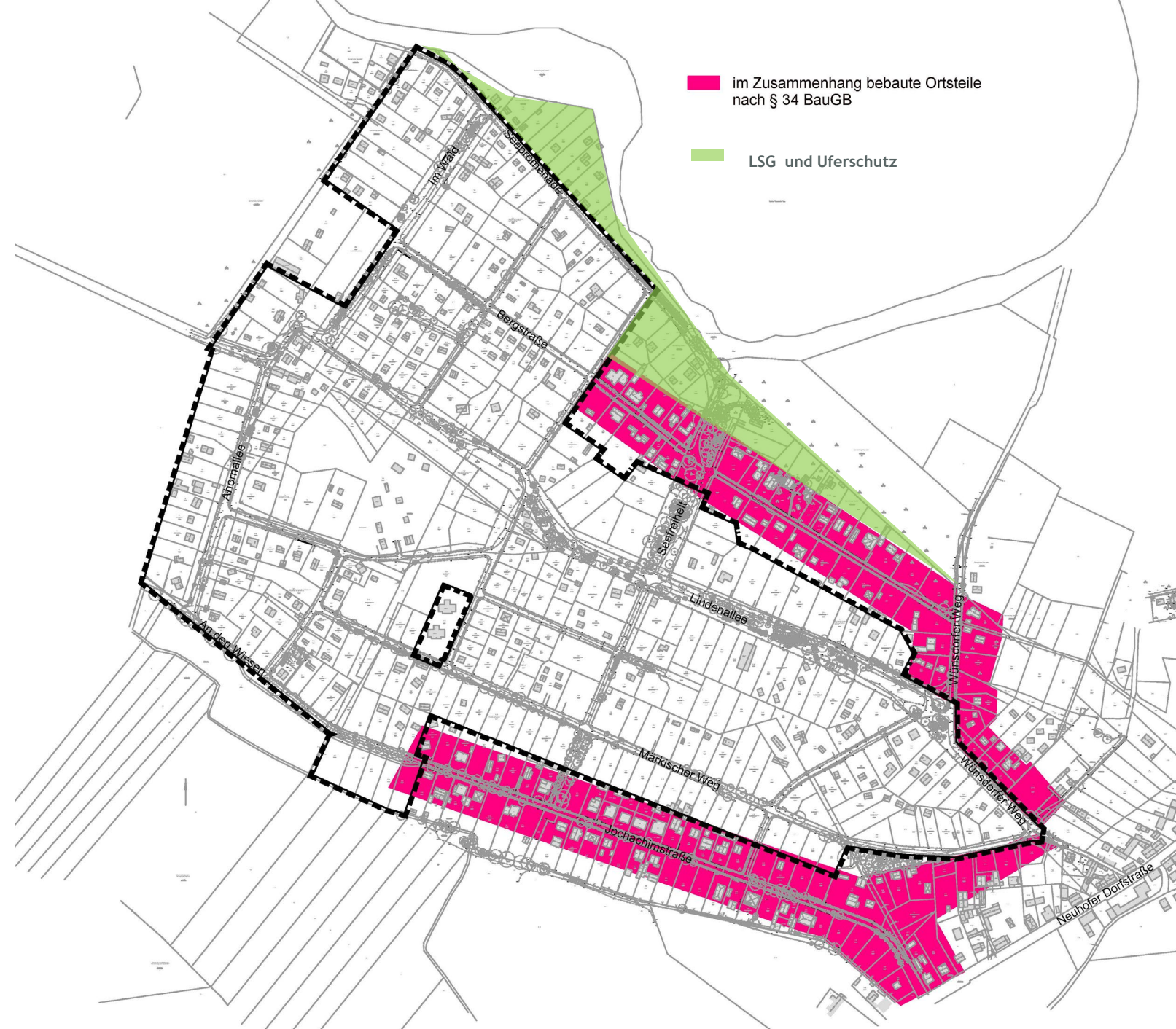
Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Ferienhaus-/Wochenendhausgebiete

Stand: 06.03.2023

In der Vermessungsgrundlage sind nicht alle baulichen Anlagen enthalten

Frühe Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.03. bis 21.04.2024

Frühe Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 13.03.2023



im Zusammenhang bebaute Ortsteile
nach § 34 BauGB

LSG und Uferschutz

BEBAUUNGSPLAN

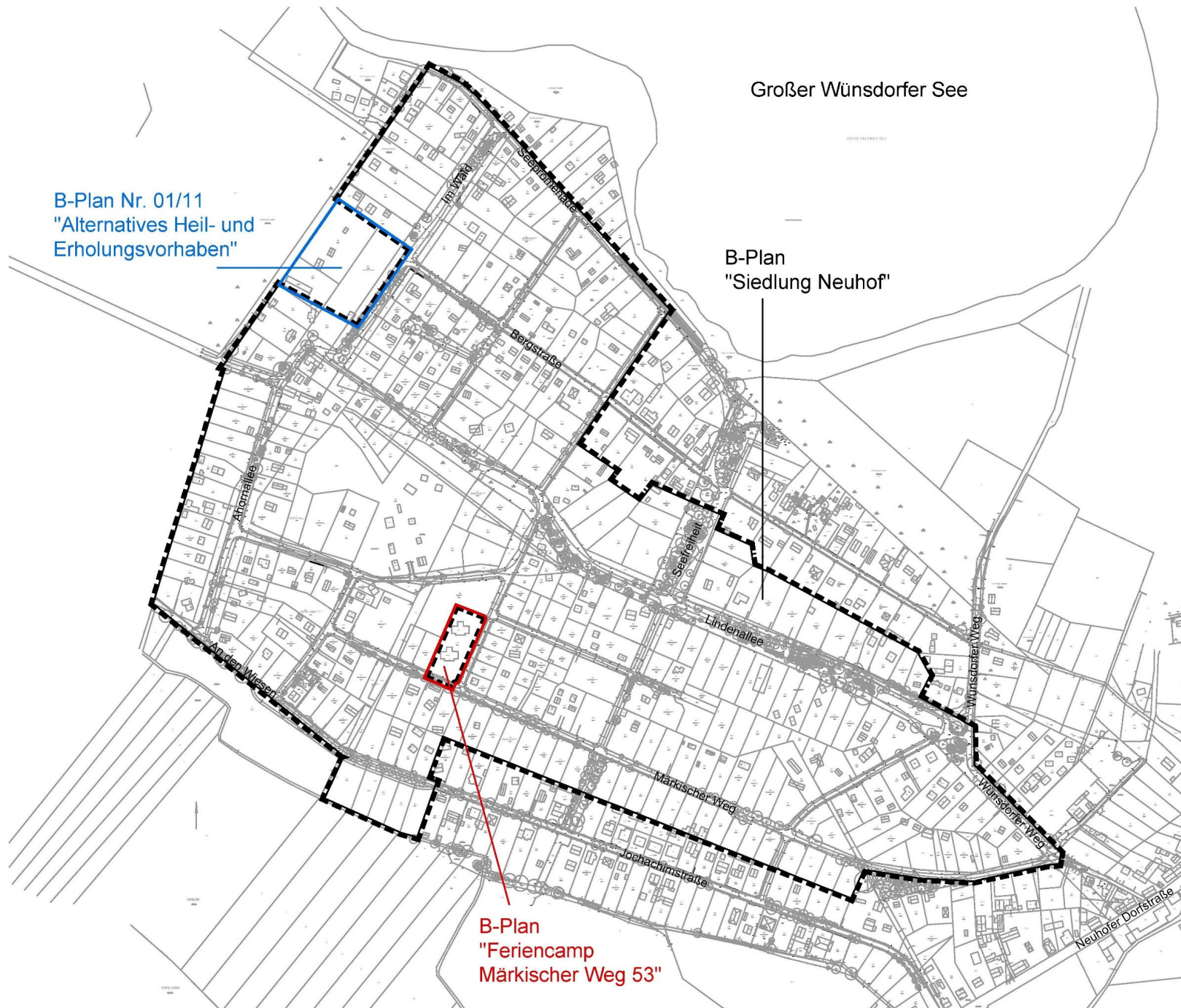
REDUZIERUNG DES GELTUNGS- BEREICHS

ES SIND 20 STELLUNGNAHMEN VON
BEHÖRDEN. 3 STELLUNGNAHMEN DER
NACHBARGEMEINDEN UND EINE
STELLUNGNAHME AUS DER
ÖFFENTLICHKEIT EINGEGANGEN

VORGEBRACHTE ANREGUNGEN
WURDEN GEPRÜFT UND ERFORDERN
DIE ANPASSUNG DES GELTUNGS-
BEREICHS AUF DAS NUNMEHR
NOTWENDIGE PLANUNGSERFORDERNIS

REDUZIERUNG DES GELTUNGS-
BEREICHS UM DIE FLÄCHEN, DIE ZUM
INNENBEREICH ZÄHLEN UND NACH
§ 34 BAUGB BEBAUT WERDEN KÖNNEN

KEINE WEITERE BAULICHE
ENTWICKLUNG IM LSG UND IN
UFERNÄHE ZUM
GROßEN WÜNSDORFER SEE



VERMESSUNG

VERMESSUNGSGRUNDLAGE (GEOBÜRO MICHAEL PETER - ÖBVI)

DARSTELLUNG DES NEUEN
GELTUNGSBEREICHS

STAND GRUNDKARTE: 22.05.2023
(ALKIS 10.02.2023)

IN DER NUNMEHR VORLIEGENDEN
VERMESSUNGSGRUNDLAGE SIND NICHT
ALLE BAULICHEN ANLAGEN
EINGEMESSEN, TEILWEISE NUR
ÜBERNAHME AUS DEM ALKIS UND AUS
DEM LUFTBILD

VOR SATZUNGSBESCHLUSS
VERMESSUNGSGRUNDLAGE ERGÄNZEN
DER GELTUNGSBEREICH BETRÄGT
NUNMEHR 43,4 ha

DIE VORHANDENEN, ANGRENZENDEN
BEBAUUNGSPLÄNE SIND NICHT
BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS

Ergebnis der allgemeinen, überschlägigen Vorprüfung zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans:

- Der überwiegende Teil der Grundstücke ist bereits bebaut, es handelt sich überwiegend um Wochenendhäuser und in Teilbereichen um Wohnhäuser
- Anwendung des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung ist an Bedingungen geknüpft.
- Gebiete mit Vorbelastungen, Gemengelagen und sensiblen Umfeldnutzungen
- überschlägigen Vorprüfung zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes:
 - * Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist dahingehend zu relativieren, da es sich um bereits stark anthropogen überformte Flächen handelt - Vorteil gegenüber der Inanspruchnahme von - Außenbereichsflächen.
 - * Begrenzung der Versiegelung durch Begrenzung der Grundflächenzahl
 - * Verlust von Waldbäumen wird deutlich reduziert, Festsetzung von Waldflächen und Mindestbaumpflanzungen auf den Grundstücken.
- Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sind nicht erheblich.
- Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Fazit

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Siedlung Neuhoﬀ“ wird im Ergebnis der Vorprüfung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben. Die Planung ist weder in Bezug auf die Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit noch bezüglich ihres Umfanges und ihrer räumlichen Ausdehnung von besonderer Bedeutung.

Aufgrund des Umfangs und der räumlichen Begrenztheit der zu erwartenden Auswirkungen ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. **Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.**

BEBAUUNGSPLAN

ÄNDERUNG DER PLANUNGSZIELE UND ANWENDUNG DES PLANVERFAHRENS NACH § 13A BAUGB

VORAUSSETZUNG FÜR DIE ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS § 13A ABS. 2 NR. 2 BAUGB

< 70.000 m² MÖGLICHE GRUNDFLÄCHE INSGESAM IM SINNE DES § 19 ABS. 2 BAUNVO UND

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS STELLT KEINE ERFORDERLICHKEIT EINER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG FEST

In Auswertung der Anregungen aus der frühen Beteiligung wurden folgende Planungsziele neu formuliert und der Entwurf des Bebauungsplans entsprechend geändert:

- Reduzierung des Geltungsbereichs entsprechend des Planungserfordernisses und Umweltanforderungen.
- geschützte und bisher unbebaute Waldflächen gemäß der Biotopkartierung werden zur Sicherung des Waldcharakters erhalten und festgesetzt.
- Wohnbauflächen wurden gegenüber dem Vorentwurf aufgrund der begrenzten Infrastruktur reduziert.
- Keine Ausweisung als Ferienhausgebiete, um Konflikte mit Wohnnutzung durch ständigen Nutzerwechsel, höheres Verkehrsaufkommen, Lärm und fehlende Infrastruktur zu vermeiden.
- Ausweisung von Wochenendhausgebieten auf den Flächen, die durch die Bungalowbebauung dominiert werden. Einzelne vorhandene, rechtmäßig errichtete Wohngebäude besitzen Bestandsschutz
- Um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und den Erhalt der Waldbäume auf den Baugrundstücken zu sichern, wurden die Grundflächenzahl begrenzt.
- Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen und Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude, um eine übermäßige bauliche Verdichtung zu verhindern.
- Keine Baugebiete im LSG und Reduzierung der überbaubaren Flächen im ufernahen Bereich zur Sicherung des Uferschutzes.
- Aufnahme von Textfestsetzungen, Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen.

Nicht berücksichtigt: Forderung einer privaten Verwaltungsgesellschaft die derzeitige Ausweisung von 3 Flurstücken (zwei unbebaut) des Sondergebiets (nördlich des Märkischen Wegs in ein Wohngebiet zu ändern. Diese Forderung steht im Widerspruch zu den bisherigen und geänderten Planungszielen und zur Forderung der Forstbehörde, Waldflächen mit Waldfunktionen zu erhalten, da diese nicht kompensierbar sind.

BEBAUUNGSPLAN

ÄNDERUNG DER PLANUNGSZIELE UND ANWENDUNG DES PLANVERFAHRENS NACH § 13A BAUGB

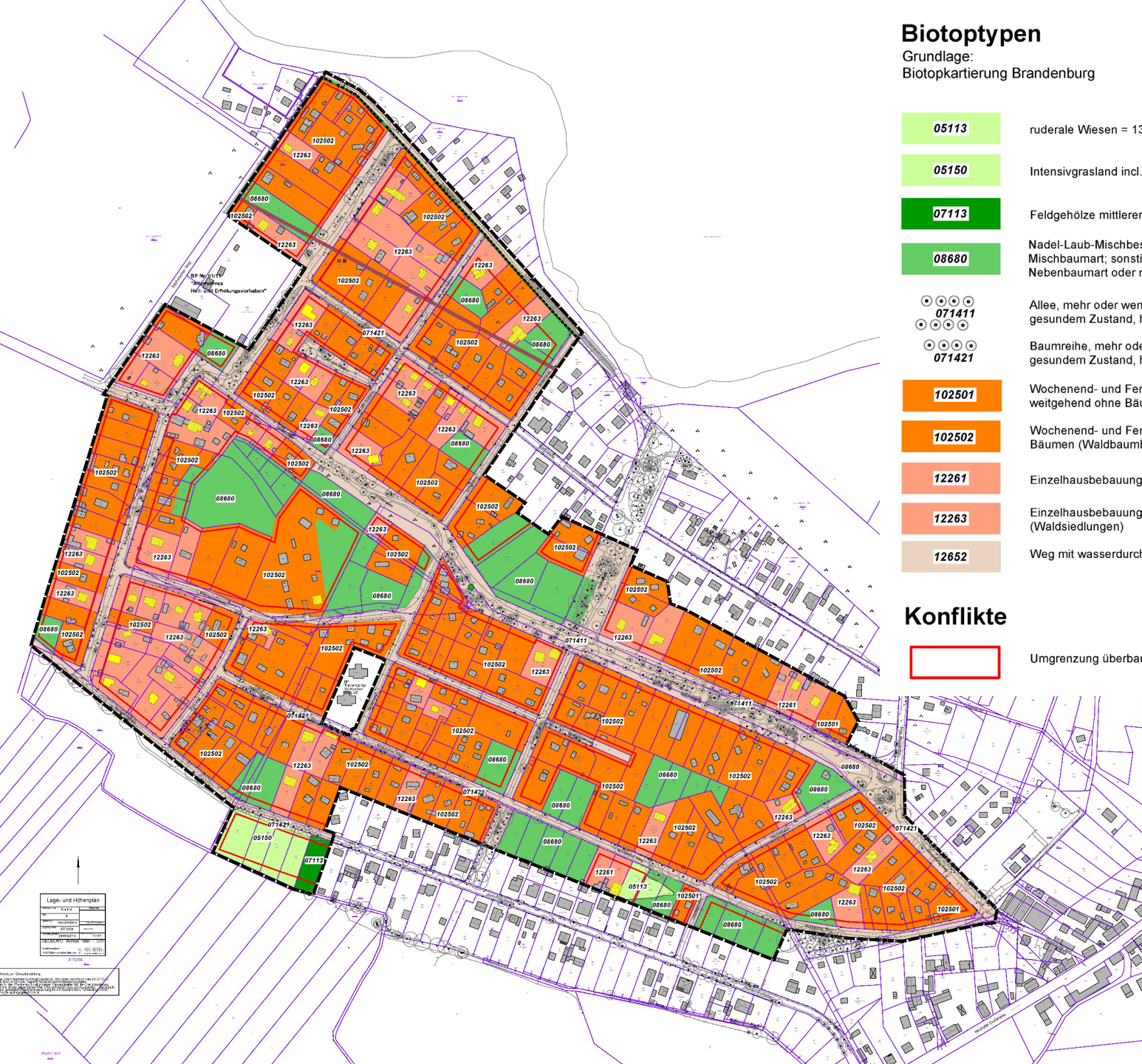
VORAUSSETZUNG FÜR DIE ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS § 13A ABS. 2 NR. 2 BAUGB SIND GEGEBEN:

MÖGLICHE GRUNDFLÄCHE GEMÄß DEN FESTSETZUNGEN DER GRZ DES BEBAUUNGSPLANS BETRÄGT INSGESAMT 69.450 qm UND

EINE UVP-PFLICHT BESTEHT NICHT

ENTWURF WURDE ENTSPRECHEND DEN ANREGUNGEN AUS DER FRÜHEN BETEILIGUNG UND DER ABWÄGUNG PRIVATER UND ÖFFENTLICHER BELANGE ÜBERARBEITET

B-Plan „Siedlung Neuhof“, formelle TöB - 13.05.2024 Seite 9



Artenschutz

Betroffen sind insbesondere
verschieden Brutvogel- und Fleder-
mausarten
(detaillierte Bestandserfassung)

Vermeidungs- und
Ausgleichmaßnahmen durch
Grünordnerische Festsetzungen und
Hinweise im Bebauungsplan



GRÜNORDNERISCHES FACH- GUTACHTEN

Schirmer-Partner Landschafts-
architekten, Berlin

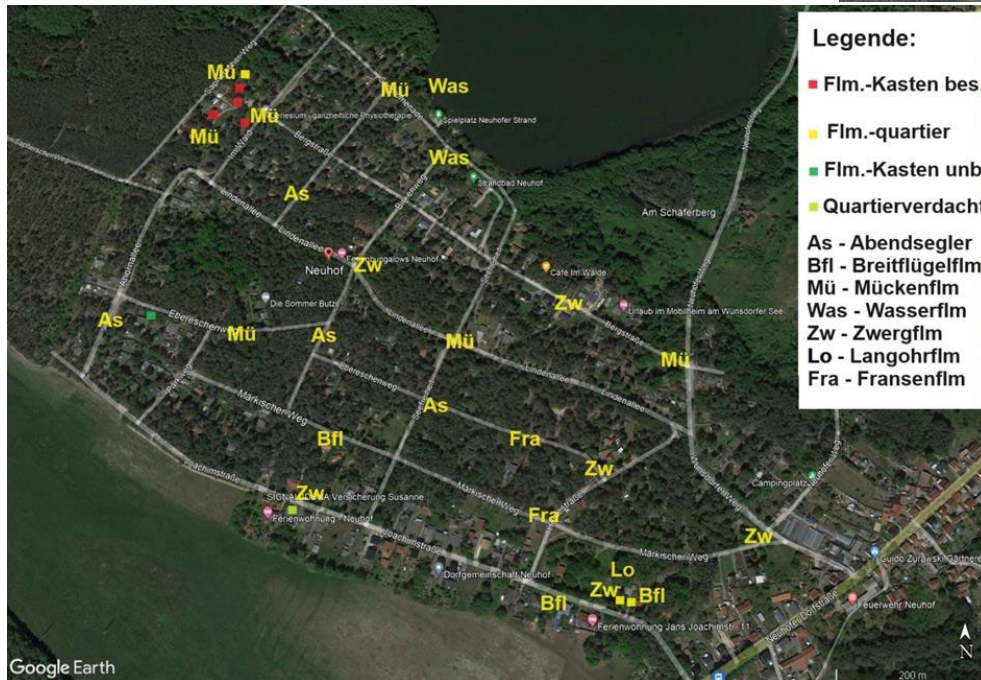
EINSCHL. EINSCHÄTZUNG ZUM
VORKOMMEN GESCHÜTZTER
TIERARTEN (POTENZIALANALYSE)
SOWIE FACHGUTACHTEN ZU
FLEDERMAUS- U. FAUNISTISCHEN
UNTERSUCHUNGEN

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER
UMWELTAUSWIRKUNGEN BEZOGEN AUF
DIE EINZELNEN SCHUTZGÜTER

KONFLIKTANALYSE UND PROGNOSE
ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELT-
ZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER
PLANUNG

GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR
VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND
ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN
AUSWIRKUNGEN

VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG
VON EINGRIFFEN DURCH
GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
UND HINWEISE

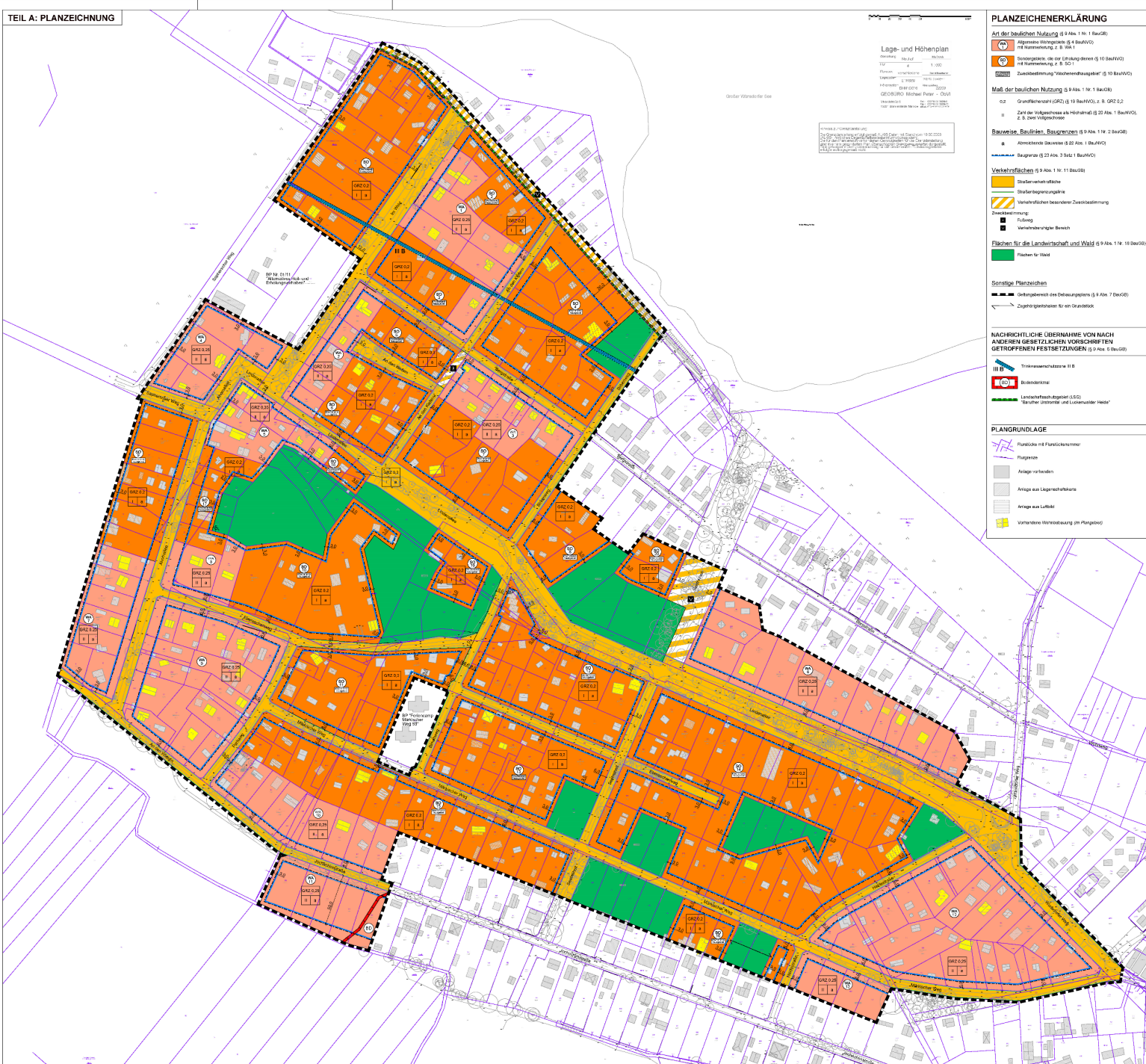


Bodenschutz

Eingriff in das Schutzgut Boden
durch zusätzliche Versiegelung

Ausgleich nicht erforderlich nach
§ 13a BauGB - Eingriffe gelten als
vor der Planung zulässig

Minderung des Eingriffs durch
Grünordnerische Festsetzungen im
Bebauungsplan



BEBAUUNGSPLAN ENTWURF

STAND: 2. MAI 2024

ÜBERARBEITUNG DER
PLANZEICHNUNG ENTSPRECHEND DEN
ANREGUNGEN AUS DER FRÜHEN
BETEILIGUNG UND DEN GEÄNDERTEN
PLANUNGSZIELEN

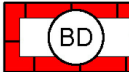
DIE FESTSETZUNGEN DER ART DER
BAULICHEN NUTZUNG SOWIE DES
WALDES ENTSPRECHEN TEILWEISE
NICHT DEN DARSTELLUNGEN IM FNP,
3. ÄNDERUNG.

DIE ANPASSUNG DES FNP ERFOLGT
GEM. § 13A BAUGB IM WEGE DER
BERICHTIGUNG NACH ABSCHLUSS DES
BEBAUUNGSPLANS, EIN GESONDERTES
VERFAHREN IST NICHT NOTWENDIG

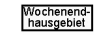
PLANZEICHENERKLÄRUNG

STAND: 2. MAI 2024

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

-  Trinkwasserschutzzone III B
-  Bodendenkmal
-  Landschaftsschutzgebiet (LSG)
"Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide"

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

-  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
mit Nummerierung, z. B. WA 1
-  Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
mit Nummerierung, z. B. SO 1
-  Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" (§ 10 BauNVO)

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

- 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO), z. B. GRZ 0,2
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO),
z. B. zwei Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
-  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

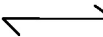
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 -  Fußweg
 -  Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

-  Flächen für Wald

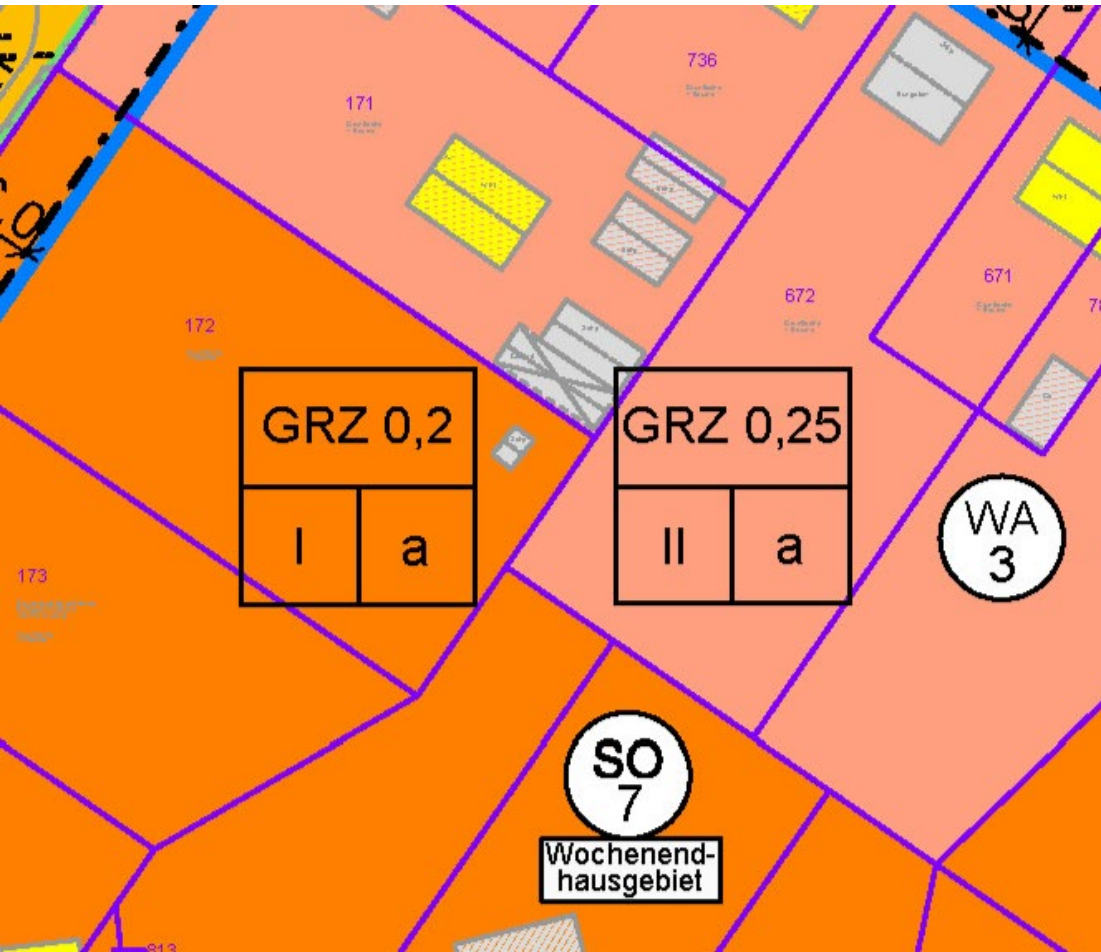
Sonstige Planzeichen

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Zugehörigkeitshaken für ein Grundstück

FESTSETZUNGEN

STAND: 2. MAI 2024

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



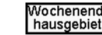
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
mit Nummerierung, z. B. WA 1



Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
mit Nummerierung, z. B. SO 1



Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" (§ 10 BauNVO)

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

0,2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO), z. B. GRZ 0,2

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO),
z. B. zwei Vollgeschosse

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3 Im Sondergebiet (SO) "Wochenendhausgebiet" sind Wochenendhäuser zulässig. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebiets können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.4 Die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden.
- 1.5 Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet (SO) "Wochenendhausgebiet" darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen nicht überschritten werden.

FESTSETZUNGEN

STAND: 2. MAI 2024

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

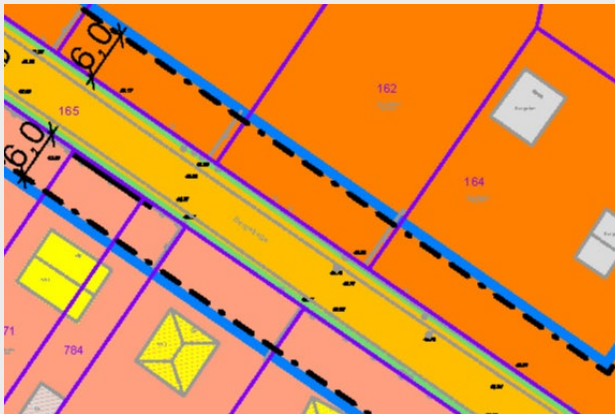
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Sondergebiet (SO) "Wochenendhausgebiet" darf die maximal zulässige Gebäudelänge von 15 m nicht überschritten werden.
- 2.2 Auf den Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Sondergebiete (SO) "Wochenendhausgebiet", die sich jeweils zwischen der Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze erstrecken, sind Garagen und Carports sowie sonstige bauliche Nebenanlagen unzulässig.



3. Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 700 m².
- 3.2 Im Sondergebiet (SO) „Wochenendhausgebiet“ beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 500 m².
- 3.3 Die Regelungen zu den Mindestgrößen von Baugrundstücken gelten nicht für Grundstücke, die bereits vor dem 20.12.2021 (Inkrafttreten der Veränderungssperre) eine geringere Grundstücksfläche als die in den Textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 und Nr. 3.2 angegebenen, aufwiesen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

FESTSETZUNGEN

STAND: 2. MAI 2024

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



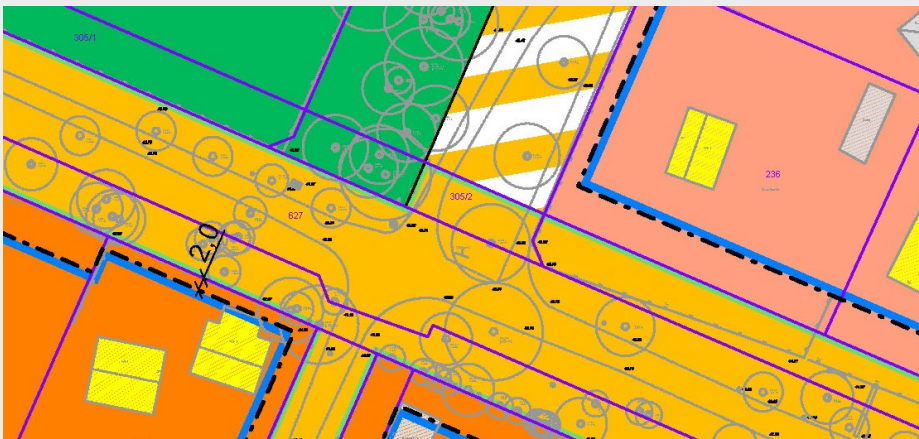
Fußweg



Verkehrsberuhigter Bereich

5. Öffentliche Verkehrsflächen

- 5.1 Die versiegelte Fahrbahn der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" darf eine Breite von 5,0 m nicht überschreiten.
- 5.2 Die weitere Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.



6. Grünordnerische Festsetzungen

- 6.1 In den Baugebieten ist pro 150 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, gebietstypischer, standortgerechter, großkroniger Baum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene, standortgerechte, heimische Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.
- 6.2 In den Baugebieten ist die Befestigung von nichtüberdachten Terrassen und Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrassen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

FLÄCHENVERTEILUNG

STAND: 2. MAI 2024

Baugebiete		31,7 ha
Wohngebiet	12,1 ha	
Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“	19,6 ha	
Verkehrsflächen		7,4 ha
Straßenverkehrsfläche	6,8 ha	
Verkehrsfläche besonderer Zweck- bestimmung	0,6 ha	
Flächen für Wald		4,3 ha
Gesamtfläche		43,4 ha

REDUZIERUNG DER WOHNGEBIETSFLÄCHEN ZU GUNSTEN DER WOCHENENDHAUSNUTZUNG

STAND: 2. MAI 2024

Im Plangebiet sind nunmehr ca. 450 Flurstücke vollständig und 13 Flurstücke teilweise enthalten. Die Anzahl der Grundstücke ist geringer, da zum Teil mehrere Flurstücke ein Grundstück bilden.

Allgemeine Wohngebiete

In den festgesetzten Wohngebieten gibt es derzeit ca. 45 Wohngebäude.

Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete können zusätzlich ca. 55 neue Wohngrundstücke neu bebaut bzw. bei Eignung vorhandene Bebauung umgenutzt werden. Es sind jeweils ein- bis zwei Wohneinheiten je Wohngebäude möglich.

Wochenendhausgebiete

Im Plangebiet gibt es ca. 175 Grundstücke, die eine Erholungsnutzung aufweisen und mit einem bzw. mehreren Bungalows bebaut sind. Innerhalb der Wochenendhausgebiete gibt es 22 Wohngrundstücke, die Bestandsschutz genießen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Anzahl der Wochenendhäuser nur im geringen Maß erhöhen wird, da nur einzelne Grundstücke innerhalb der Sondergebiete derzeit unbebaut sind. Allerdings kann mit Ersatzbauten gerechnet werden, da der Zustand der vorhandenen Bungalows nicht mehr den modernen Anforderungen genügt.

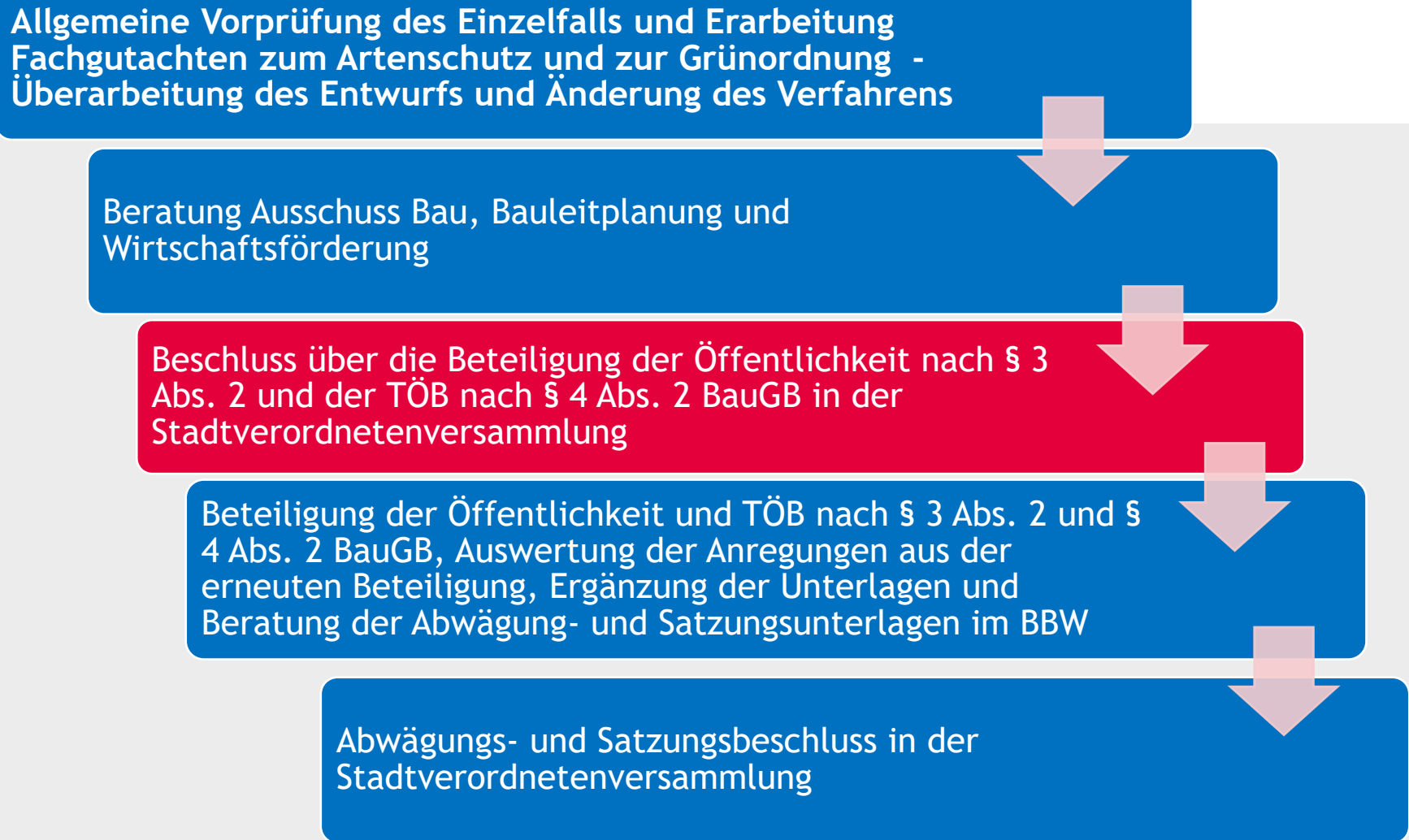
PLANUNGSKOSTEN UND MÖGLICHE UMLAGE DER ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

STAND: 2. MAI 2024

Planungskosten für Vermessungsgrundlage, Bebauungsplan, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, und Fachgutachten Artenschutz und Grünordnung insgesamt 191.650,56 €
Aufgrund des geänderten Verfahrens sowie der Erneuerung der Vermessungsgrundlage kann es noch zu Änderungen kommen.

Die Kosten für die Erschließung sind stark abhängig von der Art und Umfang der geplanten Anlagen und können erst im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt werden. Die Fahrbahnbreiten wurden durch die Festsetzung auf maximal 5 m begrenzt. Es wird davon ausgegangen, dass der Ausbau der Straßen und Wege innerhalb der öffentlichen Straßengrundstücke erfolgen wird und keine zusätzlichen Grundstücke erworben werden müssen. Die Kosten für die Erschließung können gemäß § 129 BauGB in Verbindung mit der zum Zeitpunkt der Umsetzung der Erschließungsmaßnahme gültigen Erschließungsbeitragssatzung umgelegt werden. Folgekosten für soziale Infrastruktur werden nicht erwartet, da durch den Bebauungsplan nur eine geringe Erhöhung der Wohnungsanzahl und damit der Bewohnerzahl zu rechnen ist.

WEITERES VERFAHREN



```
graph TD; A[Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und Erarbeitung Fachgutachten zum Artenschutz und zur Grünordnung - Überarbeitung des Entwurfs und Änderung des Verfahrens] --> B[Beratung Ausschuss Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung]; B --> C[Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und der TöB nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Stadtverordnetenversammlung]; C --> D[Beteiligung der Öffentlichkeit und TöB nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Auswertung der Anregungen aus der erneuten Beteiligung, Ergänzung der Unterlagen und Beratung der Abwägungs- und Satzungsunterlagen im BBW]; D --> E[Abwägungs- und Satzungsbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung];
```

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und Erarbeitung
Fachgutachten zum Artenschutz und zur Grünordnung -
Überarbeitung des Entwurfs und Änderung des Verfahrens

Beratung Ausschuss Bau, Bauleitplanung und
Wirtschaftsförderung

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3
Abs. 2 und der TöB nach § 4 Abs. 2 BauGB in der
Stadtverordnetenversammlung

Beteiligung der Öffentlichkeit und TöB nach § 3 Abs. 2 und §
4 Abs. 2 BauGB, Auswertung der Anregungen aus der
erneuten Beteiligung, Ergänzung der Unterlagen und
Beratung der Abwägungs- und Satzungsunterlagen im BBW

Abwägungs- und Satzungsbeschluss in der
Stadtverordnetenversammlung