

# Teil B Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 3 BauNVO

## 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1. Für das Reine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.2. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

## 3. Sonstige textliche Festsetzungen

- 3.1 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
- 3.2. Für jedes Wohngebäude werden 2 Wohnungen als höchstzulässige Zahl von Wohnungen festgesetzt. (§ 9 (1) Nr. 6 BauBG)

## 4. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerks Berlin–Friedrichshagen. Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Berlin–Friedrichshagen von 20.02.2001 (GVBl. II/01 [Nr. 04] S. 46)

## 5. Hinweise

Durch das Vorhaben werden Belange des Artenschutzes berührt. Betroffen sind die Tierartengruppen der europäischen Brutvögel sowie der Fledermäuse. Die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG durch werden durch folgende Maßnahmen vermieden:

### 5.1 Brutvögel

Zur Wahrung der Lebensraumkontinuität für die Brutvögel sind vor Beginn der Hauptbrutzeit (bis zum 28. Februar) auf dem Plangebiet folgende Nisthilfen an den verbleibenden, zum dauerhaften Erhalt festgesetzten Gehölzen angebracht worden:

- ein Nistkasten für Nischenbrüter (Hausrotschwanz)
- zwei Nistkästen für Kleinmeisen (Blaumeise, Kohlmeise)
- drei Nistkästen für Stare (auch Grünspecht)
- eine Kleiberhöhle
- zwei Baumläuferhöhlen

### 5.2 Fledermäuse

Zum Ausgleich für den Verlust der potentiellen Winterquartiere für Fledermäuse im Plangebiet sind folgende Maßnahmen erfolgt:

Eiskeller am Märchenwald (Flur 1, Flurstück 90)

- 1. Einbau einer neuen Tür mit Schloss
- 2. Bauliche Sicherung durch Maurerarbeiten, 4 Einbrüche in der Gewölbedecke, 4 Einbrüche in den Seitenwänden
- 3. Einbringen von zusätzlichen Fledermausstrukturelementen im Keller
- 4. Fällung von 2 Ahornbäumen, die auf der Gewölbedecke stehen

Fledermauskeller Grundschule Prager Straße  
(Flur 7, Flurstück 1907)

- 1. Einbringen von zusätzlichen Fledermausstrukturelementen im Keller

# Rechtliche Grundlagen

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 15])

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

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])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])