

# Textliche Festsetzungen

## Planungsrechtliche Festsetzungen

**1.0 Art der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise erlaubten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

**2.0 Höhe baulicher Anlage** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie.

**3.0 Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen und Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 Die Länge der Gebäude darf höchstens 15 m betragen.

3.2 Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen straßenseitig unzulässig.

3.3 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**4.0 Mindestgröße von Grundstücken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 600 qm festgesetzt.

**5.0 Zufahrten und Anschluss der Flächen an die Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstückzufahrten sind mit max. 3,0 m Breite herzustellen.

**6.0 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Am Wendekreis sind die Stellplätze in Richtung Osten zu errichten.

**7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO unzulässig. Einfriedungen sind davon ausgenommen.

7.2 In dem räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

7.3 In Verbindung mit § 44 BNatSchG sind auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitwiese“ in sechs Teilflächen Zauneidechsenhabitate von je 10 m<sup>2</sup> Lesestein-Sand-Wurzelstubben mit einer Höhe von mindestens 1,0 m bis 1,5 m, einer Breite von ca. 1,5-2,0 m und einer Länge von ca. 5,0-6,5 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächenanteile von Lesesteinen, grabfähigem Sand und Wurzelstubben sind mit einem Anteil von jeweils 1/3 nebeneinander zu platzieren. Die Lesesteine haben im Mittel einen Durchmesser von mindestens 20 cm und maximal 50 cm. Die Zauneidechsenhabitate halten untereinander einen Abstand von ca. 25-40 m.

**8.0 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB)

8.1 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Vegetationsbestand zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ergänzen bzw. zu ersetzen.

8.2 In der Fläche zum Anpflanzen ist eine Hecke zu pflanzen. Je zwei m<sup>2</sup> zu bepflanzender Fläche ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> ist ein Baum zu pflanzen. Zu verwenden sind Pflanzen der Pflanzlisten A und B. Bereits in der Fläche vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.3 Am südlichen Rand der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitwiese“ ist auf einer Breite von 10 m und einer Länge von 120 m eine Hecke zu pflanzen. Je zwei m<sup>2</sup> zu bepflanzender Fläche ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> ist ein Baum zu pflanzen. Zu verwenden sind Pflanzen der Pflanzlisten A und B. Bereits in der Fläche vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.4 Flächen von Flachdächern oder von flach geneigten Dächern bis 7 Grad Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Entsprechendes gilt für Nebenanlagen mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern.

**9.0 Vorbeugender Hochwasserschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur zulässig, wenn durch bauliche Objektschutzmaßnahmen oder eine hochwasserangepasste Bauweise ein ausreichender Hochwasserschutz nachgewiesen wird.

9.2 In den allgemeinen Wohngebieten wird für die Errichtung der Wohnhäuser eine Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) von 31,0 m über NHN im DHHN 2016 festgesetzt. Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

**10.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 In der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr sind Störungen durch das Gemeinschaftshaus und die Freizeitwiese zu vermeiden.

## Örtliche Bauvorschriften

**11.0 Einfriedungen und Stellplätze** (§ 87 BbgBO)

11.1 Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind straßenseitig unzulässig.

11.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind mind. 2 Stellplätze pro Baugrundstück herzustellen.

## Hinweise

### 1) Hochwasser

Da sich das Plangebiet mit einem Vorbehaltsgebiet „Vorbeugender Hochwasserschutz“ und einem Vorbehaltsgebiet „Potentialflächen für die Gewässerretention“ überschneidet, soll der Erhalt und die Verbesserung des natürlichen Wasserrückhaltevermögens gefördert werden. Dazu soll die Errichtung von zu- und abflusshemmenden Strukturen vermieden bzw. bei der Gestaltung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

### 2) Potentialflächen für die Gewässerretention

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Potentialflächen für die Gewässerretention. Hier sind der Erhalt und die Verbesserung des natürlichen Wasserrückhaltevermögens gefördert. Dazu ist die Errichtung von zu- und abflusshemmenden Strukturen zu vermeiden bzw. bei der Gestaltung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Dieses Vorbehaltsgebiet ist gem. § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstiges Erfordernis der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

### 3) HQ<sub>extrm</sub>

Das Plangebiet befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet HQ<sub>extrm</sub> und wird bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrm</sub>), nach der Gefahrenkarte des Land Brandenburgs, gänzlich überflutet.

## 4) Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen

Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

## 5) Artenschutz

Es ist sicherzustellen, dass nicht infolge von Handlungen aufgrund des B-Plans einschließlich der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen, Haufwerken oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden.

# Pflanzliste

## Pflanzliste A

- Acer platanoides
- Acer montana
- Tilia cordata
- Quercus robur
- Quercus petraea
- Sorbus aucuparia
- Malus malus
- Ulmus minor

## Pflanzliste B

- Crataegus monogyna
- Prunus spinosa
- Carpinus betulus
- Corylus avellana
- Euyonimus europaea
- Lonicera xylosteum
- Rhamnus cathartica
- Cornus sanguinea

# Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan "Am Sportplatz" wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

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

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Beetzsee, den \_\_\_\_\_  
Amtsdirektor \_\_\_\_\_  
Siegel \_\_\_\_\_

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Roskow vom \_\_\_\_\_ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Beetzsee, den \_\_\_\_\_  
Amtsdirektor \_\_\_\_\_  
Siegel \_\_\_\_\_

# Katastervermerk

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

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur \_\_\_\_\_  
Siegel \_\_\_\_\_

# Rechtsgrundlagen

## BauGB

Baugesetzbuch in der zu Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.

## BbgBO

Brandenburgische Bauordnung in der zu Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.

## BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz in der zu Satzungsbeschluss aktuell geltenden Fassung.



# Zeichnerische Festsetzungen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

■ Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

OK 40,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß - Firsthöhe (FH) in Meter über NHN im DHHN 2016 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

180 qm Grundfläche baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

△ ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

■ Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

■ Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Verkehrsflächen

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

■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

■ Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Hausgärten Private Grünfläche Zweckbestimmung "Hausgärten" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung öffentliche Grünflächen

■ Spielplatz

Freizeitwiese

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

● Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GRZ Zahl der Vollgeschosse Nutzungsschablone ■ Mobilfunkmast

Bauweise Grundfläche ■ Schuppen

Einzel- und Doppelhäuser Höhe baulicher Anlage ■ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahmen

■ Hochwasserlinie HQ<sub>100</sub>

## Übersichtskarte Plangebiet Maßstab 1:10.000



# Gemeinde Roskow

## Bebauungsplan "Am Sportplatz Weseram"

**ENTWURF**  
noch nicht rechtsverbindlich !

Fassung vom 6. November 2024

Planungsträger:  
Gemeinde Roskow, vert. durch das Amt Beetzsee  
Chausseestraße 33b  
14778 Beetzsee

Bebauungsplan:  
SR Planung - Gesellschaft für  
Stadt- und Regionalplanung mbH  
Maaßenstr. 9  
10777 Berlin

Maßstab 1:1.000 (im Originalmaßstab A1)

Planungsgrundlage Vermessung vom Januar 2022  
ÖBVI Dipl.-Ing.(FH) Stefan Kegler