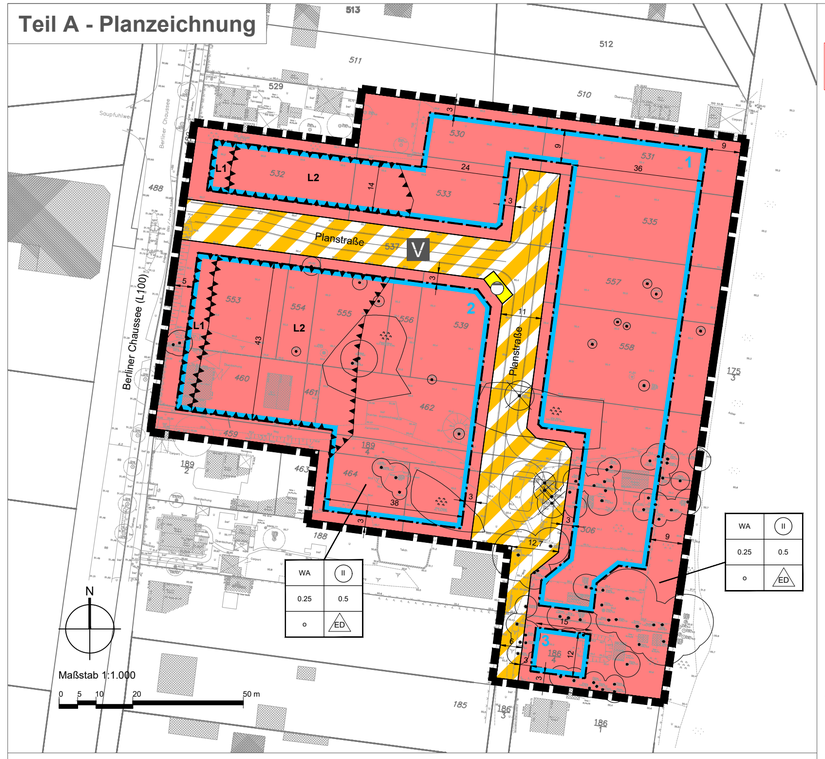
Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

I. Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 1–11 u. 16–21 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0.25 — Grundflächenzahl - GRZ - (§ 19 BauNVO)
- 0.5 — Geschossflächenzahl - GFZ - (§ 20 BauNVO)
- II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- ED — Einzel- und Doppelhäuser
- 1 — Baugrenze und Baufeldnummerierung

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

- öffentliche Verkehrsfläche
- V — Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Fläche für die Abwasserbeseitigung: Abwasserpumpstation

Sonstige Festsetzungen

- L1 — Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauform

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Darstellung geplante Fahrbahn
- Gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Wandlitz geschützter Bestandsbaum / Strauch
- Gehölzflächen mit gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Wandlitz geschützten Baumbestand
- Gemäß Straßenplanung vorgesehene Baumfällung

III. Plangrundlage

Dipl.-Ing. Christoph Kühne ÖbV,
Öffentl. best. Vermessungsing. Stand 04/2025

- 553 — Flurstücksgrenzen und -nummern
- Gebäude
- Laubbaum / Nadelbaum mit Kronenbereich
- 50.6 — Höhenpunkt mit Geländehöhe über NHN im DHHN 2016

Teil B - Textliche Festsetzungen

Hinweis:
Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen gegenüber dem 1. Entwurf vom Juli 2020 sind durch rote Schrift kenntlich gemacht.

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.2. Unzulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO): In den WA sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl - GRZ - und die Geschossflächenzahl - GFZ - festgesetzt. Für die Baugebiete gelten die Einschriebe in den Nutzungsschablonen.

2.2. Geschossigkeit (§ 16 Abs. 1 Satz 3. und Abs. 4 BauNVO): In den WA sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umgrenzt. Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen gemäß § 6 Abs. 7 BbgBO um bis zu 1,50 m überschritten werden.

3.2. Zulässige Bauweise (§ 22 BauNVO) in den Baugebieten: In den WA ist ausschließlich eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern ~~als Ein- bzw. Zweifamilienhäuser~~ zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1. Im Plangebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften (Gem. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

5.1. Bei Doppelhäusern hat die Dachgestaltung (Dachform und -neigung sowie Material und Farbgebung) baugleich zu erfolgen.

5.2. Nebenanlagen: Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Berliner Chaussee) und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

6. Verkehrsfläche, Zufahrten und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB sowie § 12 Abs. 1 BauNVO)

6.1. Zufahrten: ~~Die Anbindung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" an die L 100 erfolgt ausschließlich über die in der Planzeichnung dafür festgesetzte Fläche.~~ Die Zufahrt zu den bisher unbebauten Wohngrundstücken darf ausschließlich von der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" aus erfolgen. Weitere nicht im Bestand vorhandene Zufahrten von der L 100 sind nicht zulässig.

~~6.2. Stellplätze: Es sind Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wandlitz, bei Eigenheimen mindestens 2 Stellplätze pro Baugrundstück, herzustellen~~

6.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind unterirdische Anlagen zur Löschwasserversorgung zulässig.

7. Immissionsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Innerhalb der mit L1 bezeichneten Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche von Wohngebäuden nur in schließbarer Ausführung oder mit anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung zulässig (zum Beispiel mit verschiebbaren/beweglichen Glaselementen ausgestatte Loggia oder Balkon).

Diese Maßgabe ist nicht zu erfüllen, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass auf Grund der Abschirmung der geplanten Wohnhäuser oder die Bebauungsdämpfung durch benachbarte Gebäude oder durch ein Absenken der verkehrsbezogenen Schalleinwirkungen Schallimmissionsminderungen erreicht werden, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiet Außen nach DIN 18005 für Verkehrsgeräusche erlauben.

7.2 Innerhalb der mit L1 und L2 bezeichneten Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist zum Schutz vor Verkehrslärm bei schutzbedürftigen Räumen, die auch zum Schlafen genutzt werden können, durch geeignete Fensterkonstruktionen sicherzustellen, dass bei teilgeöffnetem Fenster ein nächtlicher Innenpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Ausgenommen von der Regelung sind Schlafräume, deren Fenster auf der von der Berliner Chaussee abgewandten Gebäudeseite angeordnet sind.

Diese Maßgabe ist nicht zu erfüllen, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass auf Grund der Selbstabschirmung der geplanten Wohnhäuser oder die Bebauungsdämpfung durch benachbarte Gebäude oder durch ein Absenken der verkehrsbezogenen Schalleinwirkungen Schallimmissionsminderungen erreicht werden, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte Außen nach DIN 18005 für Verkehrsgeräusche an den maßgeblichen Immissionsorten erlauben.

7.3 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in den Baufeldern 1 und 2 bewertete Gesamt-Bauschalldämm-Maße ($R'_{w,\,ges}$) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1; 2018 Schallschutz im Hochbau- Teil 1: „Mindestanforderungen" und Teil 2 „Rechnerische Nachweise" zu berechnen sind mit der Gleichung

$R'_{w,\,ges} = L_a - K_{Raumart}$

mit L_a = maßgeblicher Maßgebliche Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume

mit $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109-2; 2018 Schallschutz im Hochbau- Teil 2: „Rechnerische Nachweise" zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind dem Schallgutachten „Beurteilung der Schallimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Linaweg" der Gemeinde Wandlitz, Ortsteil Klosterfelde durch Anlagengeräusche und Geräusche von öffentlichen Verkehrsflächen" vom 07.03.2026 zu entnehmen, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind

8. Wasserrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

8.1. Unbelastetes Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser verwendet wird, ist auf den privaten Baugrundstücken auf denen es anfällt, zu versickern, sofern dies schadlos möglich ist.

8.2. Unbelastetes Niederschlagswasser von Straßenflächen ist über offene Mulden innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" zu versickern.

9. Festsetzungen der Grünordnung und der Landschaftspflege (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a+b BauGB)

9.1 Für die Befestigung privater Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden; Betonunterbau, Asphalt, Folien u.ä. sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

9.2 Alle nicht überbauten ~~und nicht überbaubaren~~ Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen ~~als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 BbgBO anzulegen und zu unterhalten.~~

9.3 Je angefangene 150 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum der Pflanzliste 1 bzw. sind 2 Obstbäume der Pflanzliste 2 ~~aus standortgerechten und heimischen Arten~~ auf den Baugrundstücken zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Durch Erhalt von Bestandsbäumen (Laubbäume oder Bäume der Gattungen Kiefer, Lärche und Eibe) wird diese Pflanzbindung im Verhältnis 1:1 gemindert. ~~Für die Pflanzungen sind die Pflanzenarten der Tab. 4-6 zu verwenden.~~ Die Pflanzungen haben von folgender Qualität zu sein: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3xv., mit Drahtballierung, regionaler Ursprung oder Solitär, Breite 100-150 cm, Höhe 300-350 cm, 3xv., mit Drahtballierung, regionaler Ursprung.

9.4 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens 10 Laubbäume der Art Acer campestre - Feldahorn (Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3xv mit Drahtballierung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

~~9.5 Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Bäume im Bestand (gemäß Baumschutzsatzung „geschützte Landschaftsbestandteile") sind zu erhalten.~~

~~Bei baubedingten und unvermeidbaren Abgängen von geschützten Bestandsbäumen infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes muss ein Ausgleich nach Befreiung/Genehmigung gemäß § 6 der Baumschutzsatzung der Gemeinde erfolgen.~~

~~Für alle Pflanzungen zum Ausgleich der A+E-Bilanz sind Pflanzen aus der Pflanzenliste der standortgerechten und heimischen Arten gemäß Umweltbericht zu verwenden (mit Ausnahme von Obstgehölzen).~~

Hinweise

1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A+E), die nicht innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden können, sind außerhalb des Plangebietes zu realisieren; die Durchführung der A+E-Maßnahmen ist in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gesichert.

Können bei Satzungsreife des B-Planes konkrete Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes nicht benannt werden, erfolgen Ausgleichszahlungen in einen Brandenburger Flächenpool entsprechend der HVE* Brandenburg. (* Hilfe zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg)

2. Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wandlitz. Die in der Planzeichnung dargestellten, gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

Bei baubedingten und unvermeidbaren Abgängen von geschützten Bestandsbäumen infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes muss ein Ausgleich nach Befreiung/Genehmigung gemäß § 6 der Baumschutzsatzung der Gemeinde erfolgen.

3. ~~Bauzeitenregelung~~ Artenschutz

Zum Schutz von Nestern und Gelegen von Vögeln sind Maßnahmen zur Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02., durchzuführen.

Vor Abriss- oder Fällarbeiten sind Gebäude bzw. Bäume durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen dauerhafter oder regelmäßig wiedergenutzter Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren.

Werden entsprechende Fortpflanzungsstätten festgestellt, sind die weiteren Maßnahmen vor Durchführung des Eingriffs mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Erforderlichenfalls sind geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, insbesondere das Anbringen geeigneter Nisthilfen oder Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang.

Auf eine fachgutachterliche Kontrolle kann verzichtet werden, sofern die untere Naturschutzbehörde bestätigt, dass hierfür kein Erfordernis besteht.

4. Stellplatzsatzung

Es sind Stellplätze entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Wandlitz herzustellen.

4. Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.ä. sind unverzüglich den zuständigen Behörden anzuzeigen; es ist gemäß § 11 BbgDSchG zu verfahren.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Laubbäume

Eberesche	Sobrus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Salweide	Salix caprea
Silberweide	Salix alba
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petrea
Winter-Linde	Tilia cordata
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Wildkirsche	Prunus avium

Pflanzliste 2 - Obstbäume

Kultur-Apfel	Malus domestica
Birnen	Pyrus communis
Süß- und Sauerkirschen	Prunus avium/cerasus
Pflaumen	Prunus domestica

Verfahrensvermerke

1. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Am Linaweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung Wandlitz gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt (Beschluss Nr. ……).

Wandlitz, ...

Bürgermeister Siegel

2. Planunterlage

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Finowfurt, ...

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Ausfertigung

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

Wandlitz, ...

Bürgermeister Siegel

4. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. ..... der Gemeinde Wandlitz bekannt gemacht worden.
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Wandlitz, ...

Bürgermeister Siegel

Gesetzliche Grundlagen

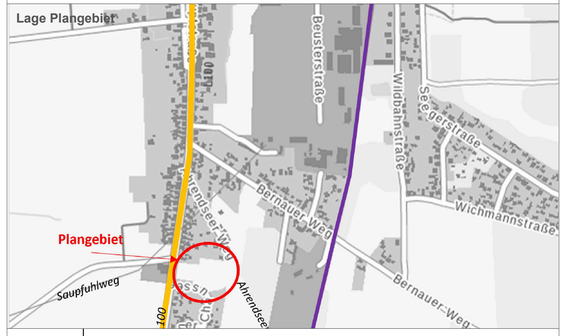
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26, [Nr. 20]).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Lage Plangebiet



WANDLITZ

Bebauungsplan "Am Linaweg" OT Klosterfelde

2. Entwurf
Stand Juli 2026

Gemeinde
Gemeinde WANDLITZ
Prenzlauer Chaussee 157
16348 Wandlitz
Tel.: 0 33 397 / 66-0
Fax: 0 33 397 / 66-116
E-Mail: gemeinde@wandlitz.de

Planung
a.r.s. Planungsbüro/
W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau b. Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
E-Mail: info@wow-bernau.de