

## Teil A: Planzeichnung



## Zeichenerklärung

### FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ)  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 5. Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen

A Gemeinschaftsaufstellfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter  
Fw Fläche für die Feuerwehr

#### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### HINWEISE

gemäß Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark geschützter Baum

Sichtfelder mit Bemaßung  
11m

### INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

3m Abstandsmaß  
Nordpfeil

### ERKLÄRUNG PLANGRUNDLAGE

vorhandenes Gebäude  
bestehende Verkehrsfläche (Fahrbahn Straße)  
Flurstücksgrenze  
528 Flurstücksnummer  
56,66 örtlich gemessene Höhe

## Teil B: Text

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- 1.1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 Straßenbegrenzungslinie

- 1.2.1 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten abcdefghi ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.

#### 1.3 Sichtfelder

- 1.3.1 Innerhalb der Flächen efke und ghij sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Entlang der Linien jgh und efk sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

#### 1.4 Gemeinschaftsaufstellfläche

- 1.4.1 Die Gemeinschaftsaufstellfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter ist den durch die private Verkehrsfläche erschlossenen Baugrundstücken zugeordnet.

#### 1.5 Festsetzungen zur Grünordnung und Niederschlagsversickerung

- 1.5.1 Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer großkroniger standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm neu zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind erhaltene Bestandsbäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen entsprechen. Hecken sind nur aus heimischen Laubholzarten zu pflanzen.
- 1.5.2 Bei Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 1.5.1 sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (ABl. S. 2812ff) in Tabelle 1 enthaltenen Liste gebietsheimischer Gehölze Brandenburgs zu verwenden. Es sind auch Kultur-Apfel (*Malus domestica*), Kultur-Birne (*Pyrus communis*), Kultur-Pflaume (*Prunus domestica*) und Sauerkirsche (*Prunus cerasus*) zulässig.
- 1.5.3 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Dies gilt auch für das Grundstück der privaten Verkehrsfläche.

#### 1.6 Lärmschutz

- 1.6.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Imml und pqrsp ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R<sub>w,ges</sub>) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109: 2018-01 zu ermitteln ist:
- $$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$
- mit L<sub>a</sub> = maßgeblicher Außenlärmpegel  
mit K<sub>Raumart</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.
- Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L<sub>a</sub> erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. 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. Folgende maßgebliche Außenlärmpegel sind maximal in den Plangebietes zu erwarten: - Baugrenze lo: 67 dB(A) und Baugrenze ps: 66 dB(A).

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Die betreffende DIN-Vorschrift kann in der Amtsverwaltung Ziesar, Mühlentor 15A, 14793 Ziesar in Zimmer 211 eingesehen werden.

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### 2.1 Dachneigungen und Dachformen

- 2.1.1 Der Neigungswinkel der Dächer muss zwischen 20 und 50 Grad betragen. Flach- und Pultdächer sind ausgeschlossen. Von der Festsetzung sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen ausgenommen.

### 3. HINWEISE

#### 3.1 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

- 3.1.1 Baumfällungen / Gehölzschnitte sind nur außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 auszuführen. Gehölzeingriffe in der Vegetationszeit erfordern eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung.
- 3.1.2 Die Grünflächen sind bis zu den Baumaßnahmen weiterhin zu beweidern oder zu mähen, um die Vegetation kurz zu halten und dadurch mögliche Brutansiedlungen von Bodenbrütern zu vermeiden.

#### 3.2 Baudenkmalschutz

- 3.2.1 Im Vollzug des Bebauungsplanes sind denkmalpflegerische Abstimmungen mit den zuständigen Behörden zu Einzelheiten der gestalterischen Ausführung der Gebäude vorzunehmen. Es wird auf Kapitel 3.6 der Begründung verwiesen.

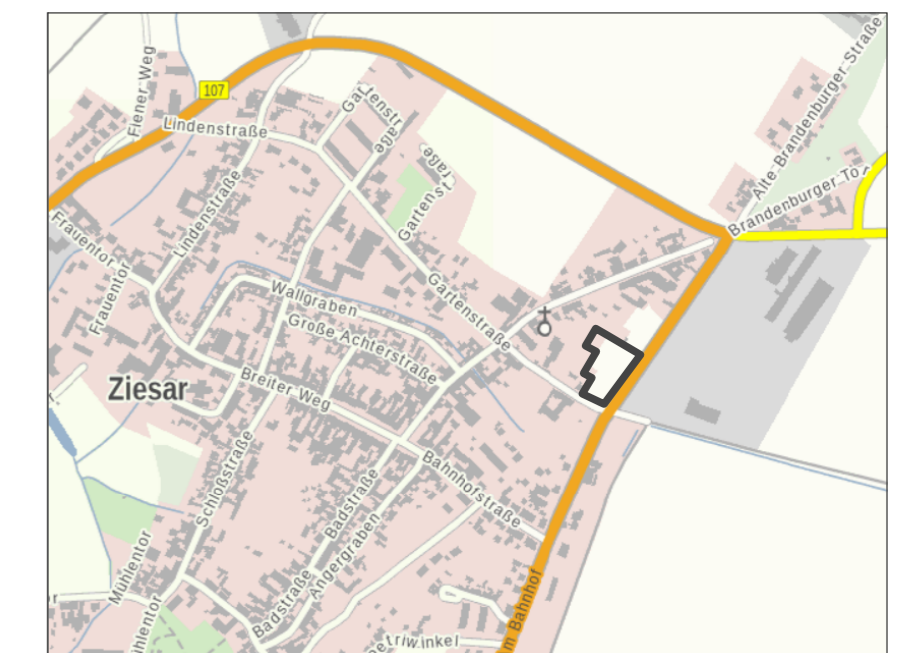
#### 3.3 Niederschlagsversickerung

- 3.3.1 Bei der Bebauung ist zu beachten, dass es im Plangebiet insbesondere nach Starkniederschlagsereignissen zu temporären Stauwasserbildungen kommen kann. Zur Niederschlagsversickerung vgl. Kapitel 4.7 der Begründung.

#### 3.4 Lärmimmissionen

- 3.4.1 Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Ortsdurchfahrt einer Bundesstraße, von benachbarten Gewerbebetrieben und einer Weidefläche mit Tierhaltung. Bewohner der Baugrundstücke können sich durch Lärmimmissionen von diesen Anlagen belästigt fühlen. Vgl. hierzu Kapitel 4.8 der Begründung.

### Lage des Plangebietes



## Bebauungsplan

## "Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof"

## Stadt Ziesar

### Entwurf

September 2025

Maßstab 1 : 500

Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer  
Stadtplanung • Stadtforschung  
Kastanienallee 16, 12623 Berlin  
Tel.: (030) 56 58 34 27

