

Plangrundlage
Dipl.-Ing. Joachim Robert
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur im Land Brandenburg
Hauptstraße 73 15366 Neuenhagen bei Berlin

Vorentwurf
nicht rechtsverbindlich

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA 1 — Allgemeines Wohngebiet, z. B. WA 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
- SO Einzelhandel — Sonstiges Sondergebiet, Sondergebiet Einzelhandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,25 — Grundflächenzahl, z. B. 0,25 § 16 Abs. 2 BauNVO
- II — Zulässige Zahl der Vollgeschosse maximal, z. B. 2 Geschosse § 16 Abs. 2 BauNVO
- TH 64 m ü. NHN — Maximal zulässige Traufhöhe, z. B. 66 m ü. NHN (Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) § 16 Abs. 2 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- o / a — Offene / abweichende Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Flächen für den Gemeinbedarf

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kita (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- V — Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
- P — Zweckbestimmung Parkplatz
- F — Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- A — Anschluss an Verkehrsflächen z. B. Punkt A

Grünflächen

- ÖG1 — Öffentliche Grünfläche, z. B. Öffentliche Grünfläche ÖG1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung Spielplatz

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

- M1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, z. B. Fläche M1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- A_{fB1} — Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, z. B. A_{fB1} (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- A_f — Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen § 87 Abs. 1 BbgBO
- SD/ WD — Dachform - Satteldach/ Walmdach § 87 Abs. 1 BbgBO
- 15-25° — Dachneigung z. B. 15-25° § 87 Abs. 1 BbgBO
- Firstrichtung § 87 Abs. 1 BbgBO

Nachrichtliche Übernahmen

- D — Baudenkmalbereich (außerhalb des Plangebiets) § 9 Abs. 6 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne
- 12,00 — Längenbemaßung in Meter

Inhalte der Planunterlage

- Flurstücksgrenzen
- 386 — Flurstücksnummer z. B. Flurstück 386
- Flurgrenze
- Bestandsgebäude

Nutzungsschablone

WA 8	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0.3	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
SD/ WD	Dachform
15-49°	Dachneigung
TH 64 ü. NHN	Traufhöhe
o2	Bauweise

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.
§ 4 Abs. 2 BauNVO

TF 1.2 Im WA 8 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.
§ 4 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

TF 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und in den WA 1 – WA 7 auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausnahmsweise zulässig.
§ 4 Abs. 3 BauNVO

TF 1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

TF 1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

TF 1.6 Im Sondergebiet Einzelhandel sind Lebensmittel- und Fachmärkte zulässig.
§ 11 Abs. 2 BauNVO

TF 1.7 Im Sondergebiet Einzelhandel darf die Verkaufsfläche 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.
§ 11 Abs. 2 BauNVO

Bauweise

TF 2.1 In der abweichenden Bauweise a1 dürfen Gebäude eine Länge von 20 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.
§ 22 Abs. 4 BauNVO

TF 2.2 In der abweichenden Bauweise a2 dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.
§ 22 Abs. 4 BauNVO

TF 2.3 In der abweichenden Bauweise a3 dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.
§ 22 Abs. 4 BauNVO

Stellplätze und Garagen

TF 3 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich einhalten.
§ 12 Abs. 6 BauNVO

Nebenanlagen

TF 4.1 Nebenanlagen, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, müssen einen Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich einhalten.
§ 14 Abs. 1 BauNVO

TF 4.2 Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
§ 14 Abs. 1 BauNVO

Anschluss an Verkehrsflächen

TF 5 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B, C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

TF 6.1 Flächenbefestigungen sind mit luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 6.2 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 6.3 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stababstand von Zäunen muss mindestens 5 cm, die Maschengröße mindestens 5 x 5 cm betragen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

TF 7.1 Je 500 m² begonnener Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16-18 und mindestens 10 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2xv, H60 in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 7.2 Je fünf Stellplätze ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16-18 cm (StU 16-18) zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze zu pflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 7.3 Auf der Fläche A_{fB1} sind mindestens 20 Bäume der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16-18 cm (StU 16-18) zu pflanzen. Ergänzend dazu sind mindestens 100 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2x verpflanzt (2xv), Höhe mindestens 60 cm (H60) in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 7.4 Auf der Fläche A_f sind mindestens 120 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2x verpflanzt (2xv), Höhe mindestens 60 cm (H60) in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 7.5 Auf der Fläche A_{fB2} sind mindestens 2 Bäume der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16-18 cm (StU 16-18) zu pflanzen. Ergänzend dazu sind mindestens 10 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2x verpflanzt (2xv), Höhe mindestens 60 cm (H60) in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Versickerung von Niederschlagswasser

TF 8 Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG

Örtliche Bauvorschriften

Fassaden

TF 9.1 Im Sondergebiet Einzelhandel sowie im WA 8 sind Fassaden nur verputzt oder in rotem Sichtmauerwerk zulässig. Holzverkleidungen sind bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Fassadenfläche zulässig.
§ 87 Abs. 1 BbgBO

Dachform und -gestaltung

TF 9.2 Im Sondergebiet Einzelhandel sowie im WA 8 ist bei mehrgeschossiger Bebauung das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.
§ 87 Abs. 1 BbgBO

TF 9.3 Im Sondergebiet Einzelhandel sowie im WA 8 hat die Dacheindeckung in Rot-, Braun- oder Grautönen zu erfolgen.
§ 87 Abs. 1 BbgBO

Einfriedungen

TF 9.4 Straßenseitig sind Einfriedungen als Zäune, lebende, frei wachsende Hecken, sonstige Strauchpflanzungen oder als durch Hecken abgepflanzte Zäune zulässig. Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.
§ 87 Abs. 1 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Werbeanlagen

TF 9.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen an die Fassade angebracht werden. Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig.
§ 87 Abs. 1 BbgBO

Schottergärten

TF 9.6 Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen (Schottergärten) sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Hauseinfassungen (Traufstreifen) mit einer Breite von bis zu 40 cm bzw. entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
§ 87 Abs. 1 BbgBO

Stellplätze

TF 9.7 Für Wohnnutzungen ist ein Kfz-Stellplatz je Wohnung nachzuweisen. Für sonstige Nutzungen sowie für notwendige Abstellplätze für Fahrräder gelten die Anforderungen der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Altlandsberg, soweit diese mit höherrangigem Recht vereinbar sind.
§ 87 Abs. 4 BbgBO

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Bäume

Acer campestre, Feldahorn
Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Alnus glutinosa, Schwarzerle
Betula pendula, Sand-Birke
Betula pubescens, Moor-Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Fagus sylvatica, Rotbuche
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel
Populus nigra, Schwarzpappel
Populus tremula, Zitterpappel
Prunus avium, Vogel-Kirsche
Prunus padus, Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster agg., Wild-Birne
Quercus petraea, Trauben-Eiche
Quercus robur, Stiel-Eiche
Salix alba, Silber-Weide
Salix aurita, Ohr-Weide
Salix caprea, Sal-Weide
Salix fragilis L., Bruch-Weide
Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus torminalis, Elsbeere
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Ulmus glabra, Berg-Ulme
Ulmus laevis, Flatter-Ulme
Ulmus minor, Feld-Ulme

Pflanzliste 2 - Sträucher

Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn
Cytisus scoparius, Besen-Ginster
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen
Prunus spinosa, Schlehe
Rhamnus carthatica, Kreuzdorn
Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa, Stachelbeere
Rosa canina agg., Hunds-Rose
Rosa corymbifera, Heckenrose
Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose
Rosa tomentosa, Filz-Rose
Salix cinerea, Graue Weide
Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Salix purpurea, Purpur-Weide
Salix triandra agg., Mandel-Weide
Salix viminalis, Korb-Weide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Hinweise

Satzungen
Die Stellplatzsatzung der Stadt Altlandsberg vom 19.12.2011 ist, soweit sie mit höherrangigem Recht vereinbar ist, anzuwenden.

Die Satzung zur öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung der Stadt Altlandsberg (Niederschlagswassersatzung) vom 29.4.2021 ist zu beachten.

Rechtliche Grundlagen

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, Nr. 827, S. 1)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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, S.22)

Verfahrensvermerke

Katasteramtsvermerk
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.

Neuenhagen bei Berlin, den .....
.....
Vermesser

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. ....., vom ..... übereinstimmt.
Die Satzung über den Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt Altlandsberg, den .....
.....
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... auf der Internetseite der Stadt Altlandsberg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Altlandsberg, den .....
.....
Bürgermeister

Bebauungsplan "Wohnen am Eiskutenfeld" — **Vorentwurf**
Stadt Altlandsberg — August 2026



Übersichtsplan zum Bebauungsplan "Wohnen am Eiskutenfeld" (Maßstab 1:20.000)
Plangrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Stadt Altlandsberg
Berliner Allee 6 15345 Altlandsberg
Fon +49 33438 15643
bauplanung@stadt-altlandsberg.de