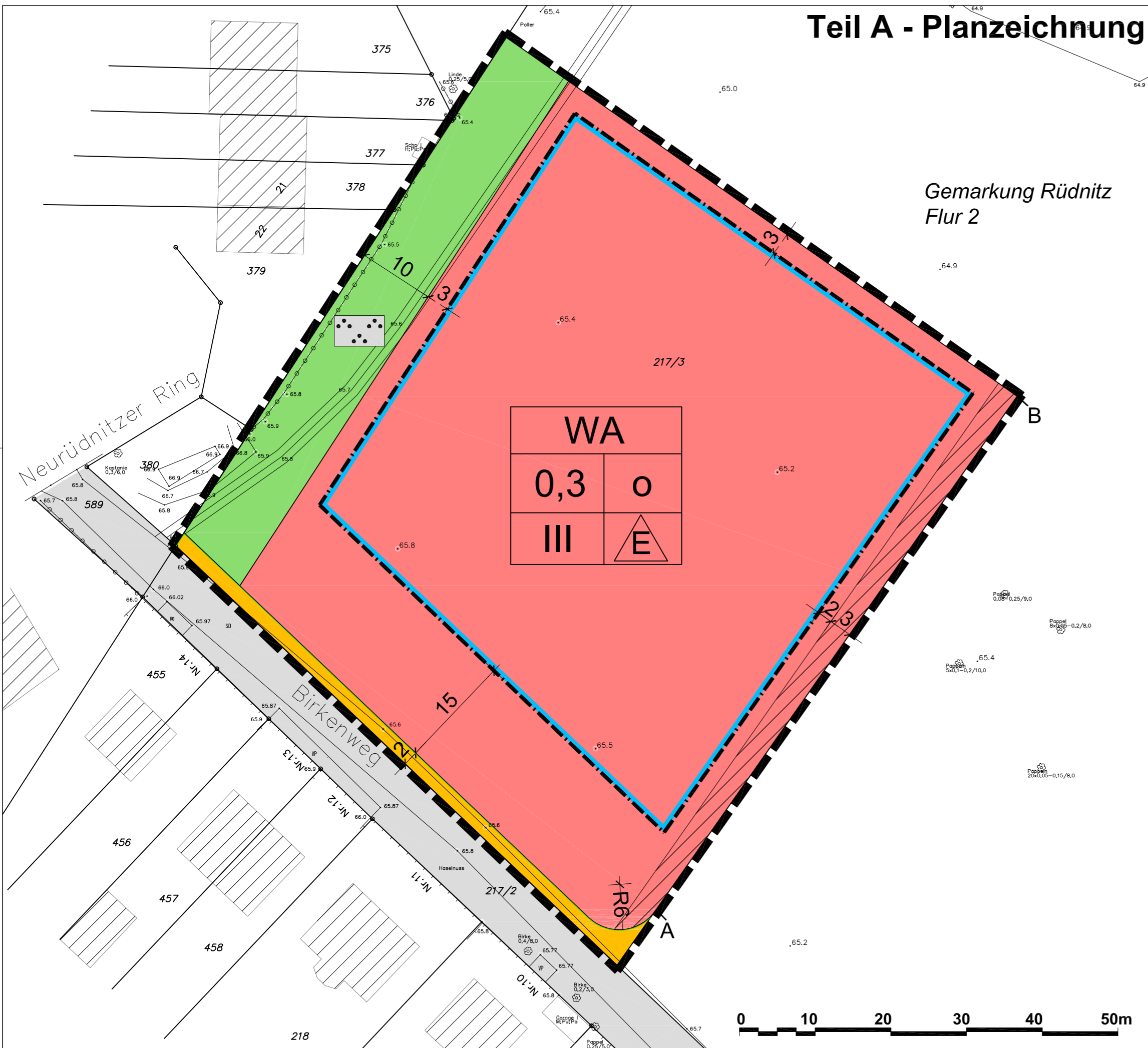


Teil A - Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) mit Baufeldnummerierung
- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

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

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie zwischen den Ordnungspunkten A und B (Planung)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
- Parkanlage

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

- Vermaßung

Planunterlage

(ÖbVI Peschmann + Martin, Bernau, Stand Dezember 2017, Lagesystem ETRS '89, Höhensystem DHHN '92)

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Laubbaum
- Böschung
- Geländehöhe in Meter (m) über NHN
- Zaun

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14], S. 1).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan „Altersgerechtes Wohnen am Birkenweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdnitz gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.

Amt Biesenthal-Barnim,

Der Amtsdirektor Siegel

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

.....,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Amt Biesenthal-Barnim,

Der Amtsdirektor Siegel

4. Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung 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 im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim vom Ausgabe-Nr. öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Amt Biesenthal-Barnim,

Der Amtsdirektor Siegel

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
1.1. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis zu 1,0 m und für Terrassen bis 2,0 m vor die Baugrenze zulässig; (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 2.2 Auf der schraffierten Teilfläche der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Zufahrten sind zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO)

3. Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

- 3.1 Wege Stellplätze und Zufahrten im allgemeinen Wohngebiet sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist auf einer Gesamtfläche von 385 m² eine Heckenpflanzung aus Sträuchern der Pflanzliste IV, Pflanzabstand 1x1 m mit 15 Obstbäumen der Pflanzliste III oder Kleinkronigen Bäumen der Pflanzliste II anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 5 großkronige Laubbäume der Pflanzliste I sowie 39 hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste III oder kleinkronige Laubbäume der Pflanzlisten II zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind flächenhafte Gehölzpflanzungen aus Sträuchern der Pflanzliste IV mit einem Gesamtumfang von 700 m² anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.5 Die Bäume der Pflanzlisten I und II sind mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Obstbäume der Pflanzliste III sind als Hochstämme mit einem Mindestumfang von 10-14 cm zu pflanzen. Sträucher der Pflanzliste II sind in der Hecke mit Wuchshöhe von mindestens 70-100 cm, in den flächigen Gehölzpflanzungen mit einer Wuchshöhe von mindestens 100-150 cm zu pflanzen. Es ist nach Möglichkeit geblühendes Pflanzmaterial zu verwenden (dies gilt nicht für die Kultursorten der Obstgehölze).

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist die Anlage von luft- und wasserdurchlässigen Wegen zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften
(§ 87 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen in den Bebauungsplan übernommen:
- 5.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedungen unzulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
 - 5.2 Je Wohnung ist ein PKW-Stellplatz; je Wohnung mit mehr als 110 m² Nutzfläche gem. DIN 277-1:2016-01 sind zwei PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. (§ 87 Abs. 4 BbgBO)

Hinweise

Pflanzliste I - Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Stiel-Eiche
Quercus robur	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Pflanzliste II - Kleinkronige Laubbäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Crataegus mollis	Weißdorn (einjährig)
Crataegus laevigata	Weißdorn (zweijährig)
Sorbus aucuparia	Gemeine Eibesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Pflanzliste III - Hochstämmige Obstbäume:

Apfel (Malus domestica) in Sorten wie 'Bolken', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Röbston Pepping', 'Altländer Pfirsichschneepfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'
Birne (Prunus communis) in Sorten wie 'Clairgäu', 'Gallerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Pölsaue', 'Pastorenbirne', 'Boss's Flaschenbirne', 'Süß- und Sauerkirsche (Prunus avium/cerasus) in Sorten wie 'Fronms Herzkirsche', 'Frühste der Mark', 'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knopel', 'Morellenfeuer', 'Werdenerer Glaskirsche'
Pflaumen (Prunus domestica) in Sorten wie 'Anna Späth', 'Cacacs Schöne', 'Hauszwetsche', 'Graf Althans Renekode', 'Wangenheim', 'Herman', 'Katarina'

Pflanzliste IV - Sträucher:

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Weißdorn
Eurostylis europaea	Pflaumenhüchchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Frühblühende Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Weiß-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenschutzrechtliche Hinweise

- werden im weiteren Verfahren ergänzt

Amt Biesenthal-Barnim

**Bebauungsplan „Altersgerechtes Wohnen am Birkenweg“
Gemeinde Rüdnitz**

**Vorentwurf
Januar 2018**

M 1:500

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernaeu.de

