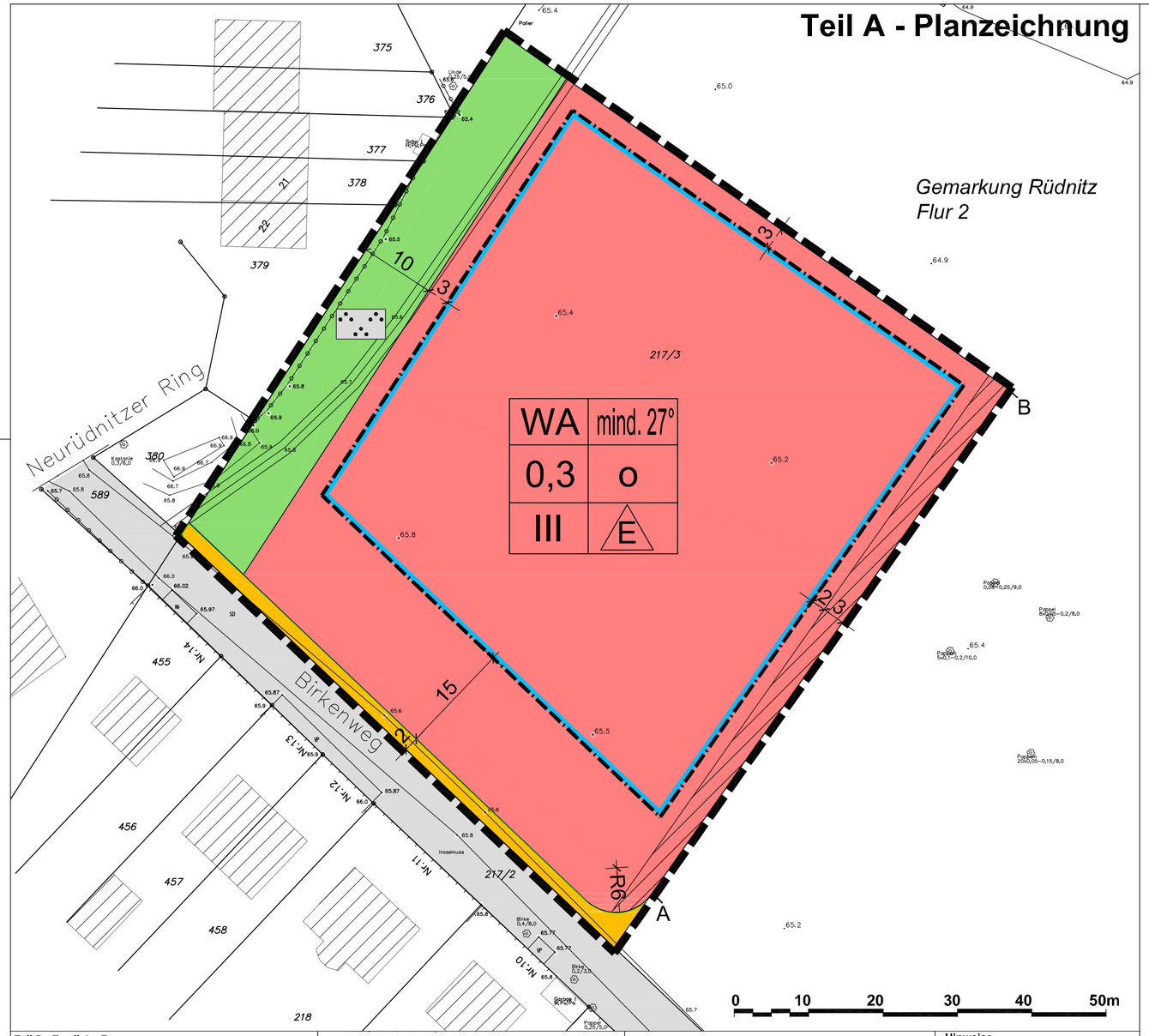
# Teil A - Planzeichnung




## 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 wesendlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonkreinungen 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 Mindest- stammumfang 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 gebietsheimisches 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. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

5.1 An den zur Bahntrasse Berlin-Stralsund zugewandten Fassaden (östlich) müssen

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschallдämmmaß (RW,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov, 1989) von mindestens 35 dB aufweisen;
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (RW,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov, 1989) von mindestens 30 dB aufweisen.

Der Bahntrasse zugewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Gleisachse und Außenwand weniger als 100 Grad beträgt.

**6. 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:

6.1 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.

6.2 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)

6.3. Im allgemeinen Wohngebiet WA ist das dritte zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 27° begrenzt sind, (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

## Artenschutzrechtliche Hinweise

**Maßnahme ArtSch 1 - Fällzeitenregelung und Gehölzschutz Brutvögel**

Zur Vermeidung der Tötung von Brutvögeln ist das Durchführung von Fällmaßnahmen ausschließlich in der Zeit vom 1.10.-28.02, eines Jahres durchzuführen (§ 39 BNatSchG), Bei den Bauarbeiten sind Schäden an nicht von Fällung betroffenen Gehölzen zu vermeiden.

**Maßnahme ArtSch 2 - Bauzeitenregelung Bodenbrüter Regelfall**

Der Beginn der Arbeiten mit umfangreichem Bodenabtrag, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen erfolgt zum Schutz der auf der Fläche nachgewiesenen Bodenbrüter ausschließlich in der Zeit vom 01.09. bis 28.02. einer Saison. Die Arbeiten zur Errichtung von baulichen Anlagen sind im Anschluss an die Baufeldfreimachung kontinuierlich fortzuführen, um Brüten im Bereich des Plangebietes bzw. unmittelbar angrenzenden Habitaten zu vermeiden.

**Maßnahme ArtSch 2a - Bauzeitenregelung Bodenbrüter Ausnahme**

Ausnahmsweise dürfen Arbeiten mit umfangreichem Bodenabtrag, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen auch innerhalb der Brutzeit begonnen werden, wenn unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person eine mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abgestimmte (Artenschutz-) Untersuchung des Bauplatzes und der Umgebung durchgeführt worden ist und nachweislich keine Nistplätzen von Bodenbrütern vorhanden sind, Auch dann sind die Arbeiten zur Errichtung von baulichen Anlagen im Anschluss an die Baufeldfreimachung kontinuierlich fortzuführen, um Brüten im Bereich des Plangebietes bzw. unmittelbar angrenzenden Habitaten zu vermeiden.

Für diesen Fall wird außerdem empfohlen, ab Anfang März des jeweiligen Jahres eine Kurzmahd auf den Bauflächen durchzuführen und bis zum Beginn der Bauarbeiten bzw. der Untersuchung regelmäßig zu wiederholen, um den Beginn von Bodenbrüten auf diesen Flächen zu verhindern.

**Maßnahme ArtSch 2b - Bauzeitenregelung Bodenbrüter Ausnahme Ergänzung**

Sollte eine kontinuierliche Fortführung der Baumaßnahmen auf der gesamten Fläche nicht möglich sein, ist eine fachlich qualifizierte Person mit einer ökologische Baubegleitung zur Erfassung und zum Schutz bodenbrütender Vögel im Rahmen der Bauvorhaben zu beauftragen. Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim wird empfohlen. Die ökologische Baubegleitung soll folgendes gewährleisten:

1. Regelmäßige Kurzmahd der Bauflächen zur Vermeidung des Beginns von Bodenbrüten über die gesamte Brutzeit des jeweiligen Jahres (Anfang März bis Ende August).
2. Nach der Beseitigung des Aufwuchses sind die Flächen alle 5 Tage auf evtl. angelegte Nistplätzen zu kontrollieren. Unvollständige Nester ohne Gelege sind zu entfernen.
3. Gefundene Nester mit Gelege sind von den Bauätigkeiten auszusparen, hierbei ist ein Abstand (Radius) von 20 m einzuhalten. Dies gilt bis zur Beendigung der Brut.

**Maßnahme ArtSch 3 - Vergrämung der Zauneidechse in verbleibende Habitate**

Die Offenlandflächen im Geltungsbereich sind ab März des Jahres vor Beginn der Baumaßnahmen über die gesamte Vegetationsperiode durch regelmäßige Mahd dauerhaft kurz und strukturarm zu halten, um Reptilien und in gewissem Maße auch Kleinsäuger von der Fläche zu vergrämen.

**Maßnahme ArtSch 4 - Schutz der Zauneidechse**

Die Baufelder sind vor Beginn der Bauarbeiten einschließlich der Baufeldfreimachung durch einen mobilen Schutzzaun zu umgrenzen, um ein Einwandern von Zauneidechsen und eine Tötung im Baufeld zu vermeiden. Der Folienzaun soll eine Höhe von ca. 40 cm aufweisen, 5 cm in den Boden eingegraben werden und eine Neigung nach außen aufweisen, die Oberkante soll nach außen überhängen. Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Bauarbeiten funktionsfähig zu halten.

## 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 monogyna* | Weißdorn (eingriffig) |
| *Crataegus laevigata* | Weißdorn (zweigriffig) |
| *Sorbus aucuparia* | Gemeine Eberesche |
| *Sorbus torminalis* | Elsbeere |

**Pflanzliste III - Hochstämmige Obstbäume:**

Apfel (Malus domestica) in Sorten wie

'Boskoop', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Rheinischer Bohnapfel', 'Altländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'

Birne (Pyrus communis) in Sorten wie

'Clairgeau', 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Pollau', 'Pastorenbirne', 'Bosc´s Flaschenbirne',

Süß- und Sauerkirsche (Prunus avium/cerasus) in Sorten wie

'Frühe Herzkirsche', 'Frühheste der Mark', 'Nanni', 'Regina',

'Schneiders Späte Knorpel', 'Morellenfeuer', 'Werderaner Gleskirsche'

Pflaumen (Prunus domestica) in Sorten wie

'Anna Späth', 'Cacaks Schöne', 'Hauszwetsche', 'Graf Althans Reneklode',

'Wangenheim', 'Herman', 'Katalin'

**Pflanzliste IV - Sträucher:**

| | |
|---|---|
| *Cornus sanguinea* | Blutroter Hartriegel |
| *Cornus mas* | Kornelkirsche |
| *Corylus avellana* | Haselnuss |
| *Crataegus laevigata* | Weißdorn |
| *Euonymus europaeus* | Pfaffenhütchen |
| *Ligustrum vulgare* | Liguster |
| *Prunus padus* | Traubenkirsche |
| *Prunus spinosa* | Schlehe |
| *Salix cinerea* | Grau-Weide |
| *Salix purpurea* | Purpur-Weide |
| *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder |
| *Rosa canina* | Hunds-Rose |
| *Rosa rubiginosa* | Wein-Rose |
| *Viburnum opulus* | Gemeiner Schneeball |

## 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 monogyna* | Weißdorn (eingriffig) |
| *Crataegus laevigata* | Weißdorn (zweigriffig) |
| *Sorbus aucuparia* | Gemeine Eberesche |
| *Sorbus torminalis* | Elsbeere |

**Pflanzliste III - Hochstämmige Obstbäume:**

Apfel (Malus domestica) in Sorten wie

'Boskoop', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Rheinischer Bohnapfel', 'Altländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'

Birne (Pyrus communis) in Sorten wie

'Clairgeau', 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Pollau', 'Pastorenbirne', 'Bosc´s Flaschenbirne',

Süß- und Sauerkirsche (Prunus avium/cerasus) in Sorten wie

'Frühe Herzkirsche', 'Frühheste der Mark', 'Nanni', 'Regina',

'Schneiders Späte Knorpel', 'Morellenfeuer', 'Werderaner Gleskirsche'

Pflaumen (Prunus domestica) in Sorten wie

'Anna Späth', 'Cacaks Schöne', 'Hauszwetsche', 'Graf Althans Reneklode',

'Wangenheim', 'Herman', 'Katalin'

**Pflanzliste IV - Sträucher:**

| | |
|---|---|
| *Cornus sanguinea* | Blutroter Hartriegel |
| *Cornus mas* | Kornelkirsche |
| *Corylus avellana* | Haselnuss |
| *Crataegus laevigata* | Weißdorn |
| *Euonymus europaeus* | Pfaffenhütchen |
| *Ligustrum vulgare* | Liguster |
| *Prunus padus* | Traubenkirsche |
| *Prunus spinosa* | Schlehe |
| *Salix cinerea* | Grau-Weide |
| *Salix purpurea* | Purpur-Weide |
| *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder |
| *Rosa canina* | Hunds-Rose |
| *Rosa rubiginosa* | Wein-Rose |
| *Viburnum opulus* | Gemeiner Schneeball |

## 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

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

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

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

A——B — 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)

mind. 27° — Dachneigung mindestens 27 Grad (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

**Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**

11,0 — Vermaßung

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

Gebäudebestand

127 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Laubbaum

Böschung

73.9 — Geländehöhe in Meter (m) über NHN

**Einsichtnahmevermerk**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden im

**Amt Biesenthal-Barnim**
**SB Bauordnung/Bauleitplanung**
**Plottkaallee 5**
**16359 Biesenthal**

## 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 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.

....., ... ...

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

Amt Biesenthal-Barnim

# Bebauungsplan „Altersgerechtes Wohnen am Birkenweg “ Gemeinde Rüdnitz

## Entwurf
**September 2018**

**M 1:500**

N

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Bernau bei Berlin

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-bernau.de