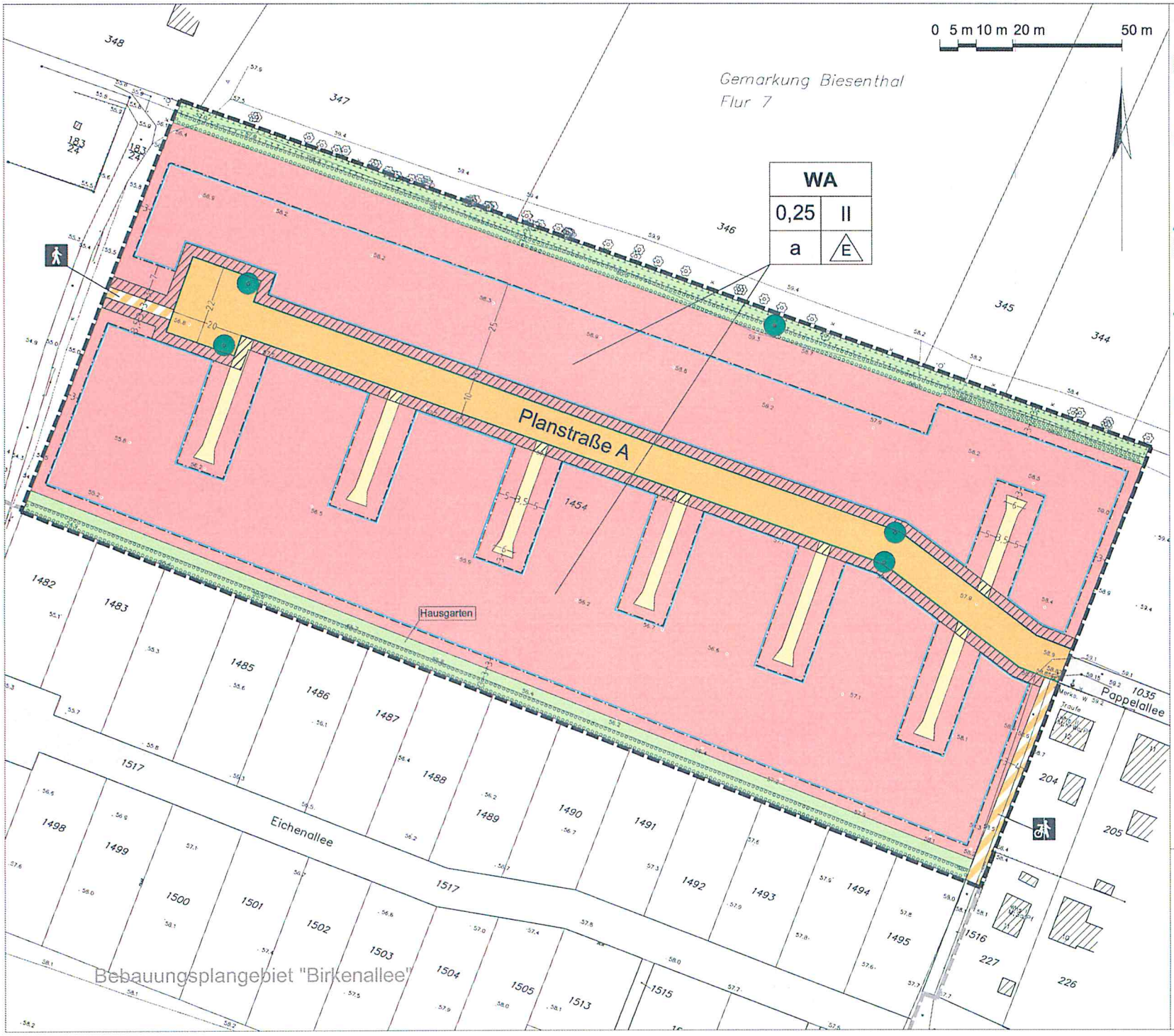

Zeichnerische Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 1.1

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

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a Abweichende Bauweise gem. textlicher Festsetzung 2.1

E Nur Einzelhäuser zulässig

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

Baugrenze

Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen gem. textlicher Festsetzung 3.1

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg / Fuß- und Radweg

Private Verkehrsfläche

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

Anpflanzen von Bäumen gem. textlicher Festsetzung 4.3

Erhalt von Bäumen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

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

Planunterlage (ETRS 89)
ÖbVI Peschmann + Martin, 16321 Bernau bei Berlin
Stand 10.07.2016

Gebäude (Bestand)

öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)

204 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

57.9 Geländehöhe über Normalhöhennull (DHHN92)

Weg / Straße

Ackergrenze / Vegetationsgrenze

Bestandsbäume / Vegetationsflächen

Angrenzende Bebauungspläne

Stadt Biesenthal

Bebauungsplan „Pappelallee“
der Stadt Biesenthal

Vorentwurf

Planzeichnung Teil - A -
(bestehend aus Teil A und B)

Stand August 2017

M 1:1.000

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH

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

Textliche Festsetzungen Teil - B -

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

1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2. Je Baugrundstück sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 50 m² zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

2.1. Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO)

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

3.1. Auf den schraffierten Teilflächen 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)

4. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a und b BauGB)

4.1. Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken 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)

4.2. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in ihrer jetzigen Funktion unter Ausschluss von landwirtschaftlicher, gartenbaulicher sowie baulicher Nutzung zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.3. Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II a und II zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.4. An jedem zum Anpflanzen festgesetzten Baumstandort ist ein großkroniger Baum der Pflanzliste I zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Verschiebungen von bis zu 10 m sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.5. In der Planstraße A sind beidseitig begleitend zur Straße insgesamt 22 kleinkronige Bäume der Pflanzliste II b mit einem Mindestabstand von 17 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.6. Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 3-reihige Hecke aus Sträuchern mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m aus den Arten der Pflanzliste Nr. IV zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die südliche Hecke sind Gehölze der Pflanzliste IV a zu verwenden, für die nördliche Hecke Gehölze der Pflanzliste IV b. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.7. Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach den textlichen Festsetzungen 4.3 bis 4.6 zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume 14 - 16 cm, für kleinkronige Bäume 12 - 14 cm, für Obstbäume 10 - 12 cm und für Sträucher eine Pflanzqualität von 50 - 70 cm. Standortgerechte einheimische Gehölze sowie geeignete Straßenbäume sind in den Hinweisen aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.8 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Anlage von Beeten und die Pflanzung von Zier- und Obstgehölzen zulässig. In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" und den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind als Grundstücksabgrenzungen nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

5. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:

5.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen mit Deckungen in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farben je Gebäude einheitlich einzudecken.
Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten; Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO; Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie untergeordnete Vorbauten i.S.d. § 6 Abs. 6 Nr. 2 – 4 BbgBO.
(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

5.2. In den allgemeinen Wohngebieten sind Mauern und andere, aus durchgehend geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Hecken sind zulässig.
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.
(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

5.3. 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)

Pflanzliste Nr. 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 glabra	Berg-Ulme

Nr. II a. Kleinkronige Laubbäume (Baugrundstücke):

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Rosskastanie
Carpinus betulus	Hain-Buche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn (eingriffig)
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Nr. II b. Kleinkronige Laubbäume (öffentliche Verkehrsfläche):

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer campestre 'Huibers Elegant'	Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Olmsted'	Spitzahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugelspitzahorn

Nr. III Hochstämmige Obstbäume:

Apfel (*Malus domestica*) in Sorten wie
'Boskoop', 'Gelber Bellefleure', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Altländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'

Birne (*Pyrus communis*) in Sorten wie
'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne'

Süsskirsche (*Prunus avium*) in Sorten wie
'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knorpel', 'Maibigarreau'

Pflaume (*Prunus domestica*) in Sorten wie
'Anna Späth', 'Hauszwetsche', 'Graf Althans Reneklode', 'Wangenheim'

Nr. IV a Sträucher:

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Corylus avellana	Hasel
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose

Nr. IV b Sträucher:

Cytisus scoparius	Besenginster
Rubus sectio	Brombeere
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan i.d.F. vom ..... bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. ..... Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.

   Biesenthal, ...

   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.

   Bernau bei Berlin, ...

   öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

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

   Biesenthal, ...

   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 am ..... im Amtsblatt Nr. ..... der Stadt Biesenthal bekannt gemacht worden.

   Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

   Biesenthal, ...

   Amtsdirektor Siegel

Stadt Biesenthal

Bebauungsplan „Pappelallee“
der Stadt Biesenthal

Vorentwurf

Textliche Festsetzungen Teil - B -
(bestehend aus Teil A und B)

Stand August 2017

M 1:1.000

N

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Tel 033 38 / 75 03 00
Tel 033 38 / 75 03 02
email: wow@w-o-w-bernau.de
www.wow-bernau.de

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