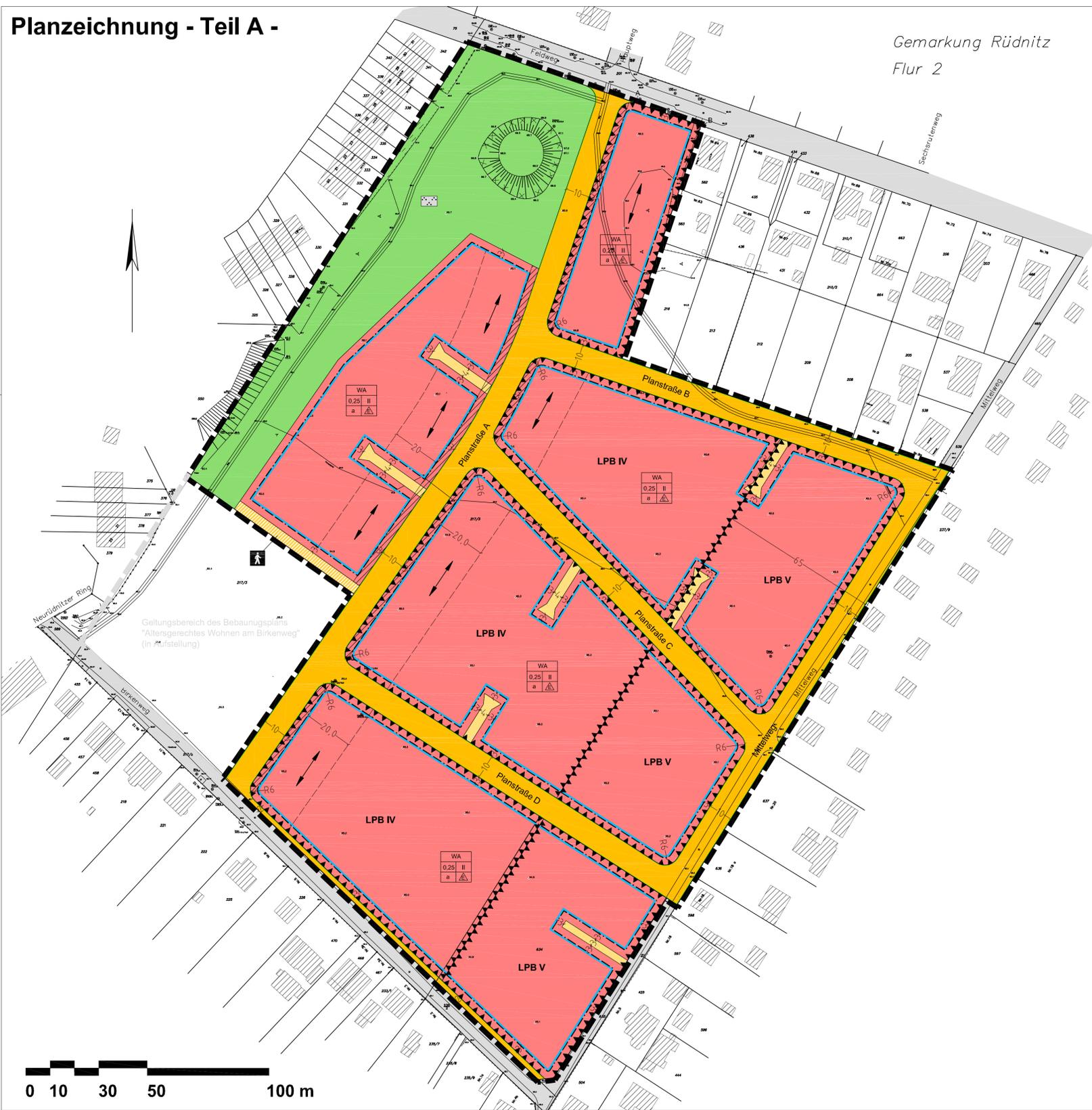


Planzeichnung - Teil A -

Gemarkung Rüdnitz
Flur 2



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)
0,25 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- II** 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
- abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

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

- öffentliche Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie zwischen den Ordnungspunkten A und B (Planung)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
- Parkanlage

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Flächen für die Luftschalldämmmaße für Außenbauteile von Gebäuden textlich festgesetzt sind

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudestellungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

Kennzeichnung

- Umgrenzungen der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

- Vermaßung

Planunterlagen

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

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Laubbaum
- Böschung
- Geländehöhe in Meter (m) über NN
- 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).

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. 20, 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. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind 33 großkronige Laubbäume oder 66 kleinkronige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume der Pflanzlisten Nr. I, II a und III zu pflanzen sowie flächenhafte Gehölzpflanzungen aus Sträuchern der Pflanzliste IV mit einem Gesamtumfang von 2165 m² anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.3. Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzlisten Nr. I, II a und III zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.4. In der Planstraße A (verlängerter Hauptweg) sind beidseitig begleitend zur Straße insgesamt 26 kleinkronige Bäume der Pflanzliste II b mit einem Mindestabstand von 20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.5. In den Planstraßen B bis D, Birkenweg und Mittelweg sind einseitig begleitend zur Straße insgesamt 31 kleinkronige Bäume der Pflanzliste II b mit einem Mindestabstand von 20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.6. 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 IV sind mit einer Wuchshöhe von mindestens 100-150 cm zu pflanzen. Es ist nach Möglichkeit gebietsheimisches Pflanzmaterial zu verwenden (dies gilt nicht für Kultursorten der Obstgehölze und die Straßenbäume). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

- 5.1. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist die Anlage von luft- und wasserdurchlässigen Wegen und Pflanzungen nach textlicher Festsetzung 4.2 zulässig.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1. In den mit LPB IV bzw. V bezeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen müssen
 - die zur Eisenbahntrasse orientierten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w, res} nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB (LPB IV) bzw. 45 dB (LPB V) aufweisen;
 - die zur Eisenbahntrasse orientierten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w, res} nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB (LPB IV) bzw. 40 dB (LPB V) aufweisen;
 - die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Eisenbahntrasse orientiert sind, mit schalldämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden.

Örtliche Bauvorschriften

7. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:
 - 7.1. 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 1,5 m nicht überschreiten. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

7.2. 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)

Einsichtnahmevermerk

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

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

Artenschutzrechtliche Hinweise

Um bei der Rodung von Gehölzen eine Tötung von Individuen bzw. eine Schädigung ihrer Entwicklungsformen (Gelege) zu vermeiden, sind diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Die Brutzeit umfasst den Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres. Bei den Bauarbeiten sind Schäden an nicht von Fällung betroffenen Gehölzen zu vermeiden.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

Im Altlastenkataster des Landkreises Barnim wird der gekennzeichnete Bereich als Verdachtsfläche Grube 3/ Rüdnitz: Hausmüll, Bauschutt geführt.

Gemäß §§ 4, 29, 30 und 31 BtgbAbfBodG sind festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle, der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen. Bei Feststellung sind diese im Zuge des Abbruchs vollständig zu beseitigen.

Pflanzlisten

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 laevis* Flatter-Ulme

Nr. II a - Kleinkronige Laubbäume (Baugrundstücke):

- Acer campestre* Feld-Ahorn
- Betula pendula* Sand-Birke
- Carpinus betulus* Hain-Buche
- Crataegus monogyna* Weißdorn (einräftig)
- Crataegus laevigata* Weißdorn (zweiräftig)
- Prunus avium* Vogelkirsche
- Sorbus aucuparia* Gemeine Eberesche
- Sorbus torminalis* Elsbeere

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

- Acer campestre* 'Esterik' Feldahorn
- Acer campestre* 'Hubers Eleganz' Feldahorn
- Acer platanoides* 'Columnare' Säulenförmiger Spitzahorn
- Acer platanoides* 'Olmsted' Spitzahorn
- Acer platanoides* 'Globosum' Kugelspitzahorn

Nr. III - Hochstämmige Obstbäume:

- Apfel* (*Malus domestica*) in Sorten wie 'Böken', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Altländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'
- Birne* (*Pyrus communis*) in Sorten wie 'Clairgeau', 'Gellers Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Boss's Flaschenbirne', Süß- und Sauerkirsche (*Prunus avium/cerasus*) in Sorten wie 'Fromms Herzkirsche', 'Früheste der Mark', 'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knorpe', 'Morellenfeuer', 'Werderaner Glaskirsche'
- Pflaumen* (*Prunus domestica*) in Sorten wie 'Anna Späth', 'Cacaks Schöne', 'Hauszweische', 'Graf Athans Renekode', 'Wangenheim', 'Herman', 'Katarina'

Nr. IV - Sträucher:

- Cornus sanguinea* Blutroter Hartriegel
- Cornus mas* Kornelkirsche
- Corylus avellana* Haselnuss
- Crataegus laevigata* Weißdorn
- Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare* Liguster
- Prunus padus* Föhnlühende Trauben-Kirsche
- Prunus spinosa* Schilke
- Salix cinerea* Grau-Weide
- Salix purpurea* Purpur-Weide
- Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- Rosa canina* Hundsr-Rose
- Rosa rubiginosa* Weis-Rose
- Viburnum opulus* Gemeiner Schneeball

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan „Sechsrutenstücke“, 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 Bebauungsplanes wurde begilligt.

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

Amt Biesenthal-Barnim

Bebauungsplan „Sechsrutenstücke“ Gemeinde Rüdnitz

Vorentwurf
Januar 2018

M 1:1000

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

