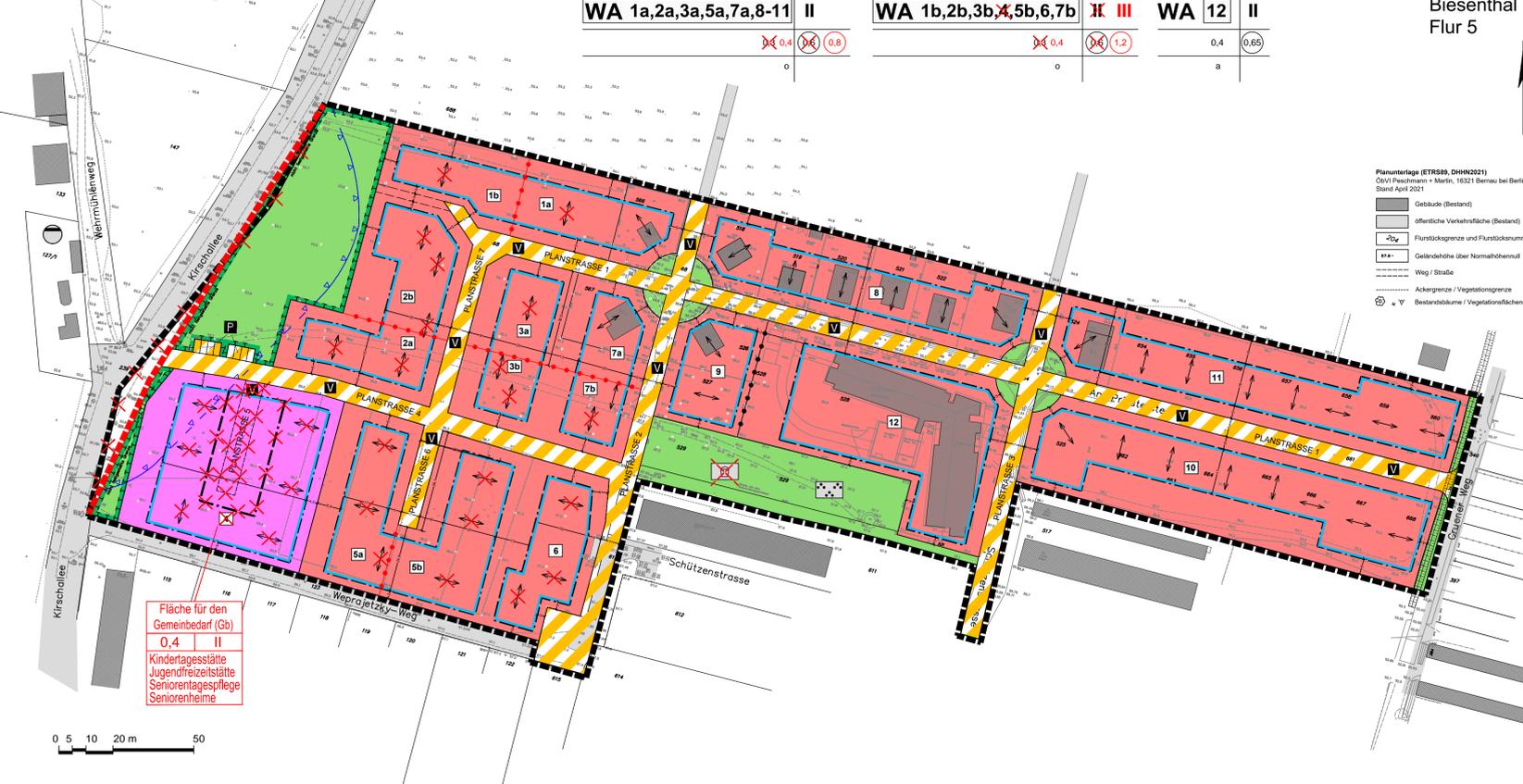


# Planzeichnung - Teil A



<b>WA 1a,2a,3a,5a,7a,8-11</b> II	<b>WA 1b,2b,3b,5b,6,7b</b> X III	<b>WA 12</b> II
0,4 (0,8) (0,8)	0,4 (1,2)	0,4 (0,65)

Planunterlage (ETRS89, DHHN2021)  
 ÖVVI Potsdam + Martin, 16321 Bernau bei Berlin  
 Stand April 2021

Gebäude (Bestand)  
 Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)  
 Flurstücksgrenze und Flurstücknummer  
 Geländehöhe über Normalhöhennull  
 Weg / Straße  
 Ackergrenze / Vegetationsgrenze  
 Bestandsbäume / Vegetationsflächen

Fläche für den  
Gemeinbedarf (Gb)  
0,4 II  
Kindertagesstätte  
Jugendfreizeitanlage  
Seniorentagespflege  
Seniorenheime

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
- Gb** Gemeinbedarfsfläche (Gb) mit den Einrichtungen und Anlagen:  
 Kindertagesstätte  
 Jugendfreizeitanlage  
 Seniorentagespflege  
 Seniorenheime
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)**
- 0,3; 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)  
 0,65 (0,8) (1,2) Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)  
 II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 3** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) mit Baufeldnummerierung  
 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
**V** Verkehrsberuhigter Bereich  
**P** Öffentliche Parkfläche

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:  
 Parkanlage  
 Spielanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Höchstmaße der Geschossigkeit (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 mit Leitungsräumen zugunsten des zuständigen Leitungsträgers zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Bereich in dem Geruchsmissionen zu erwarten sind - nachrichtliche Übernahme (siehe Hinweis Immissionschutz)
- Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**
- Vermaßung  
 Firstrichtung - Gestaltungsempfehlung  
 Kläranlage / Pumpstation (westlich des Plangebietes)
- Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes gegenüber der Ursprungsfassung vom November 2022**
- X/Text/Text Streichung / Änderungen oder Ergänzungen im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan

## PFLANZLISTE

- Bäume (gebietstypische, standortgemäße Arten) *Kursivdruck = Großkronige Arten*  
 Laubbäume erstüßbergreifend:
- |  |  |
|--|--|
| Berg-Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )                    | Schwedische Mehlbeere ( <i>Sorbus intermedia</i> ) |
| Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )                        | Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> )               |
| Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )                        | Trauben-Eiche ( <i>Quercus petraea</i> )           |
| Hänge-Birke ( <i>Betula pendula</i> )                        | Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )             |
| Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )                             | Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> )              |
| Echter Roldorn ( <i>Crataegus monogyna</i> v. <i>nubra</i> ) |  |
- Obstbäume:**
- |   |  |
|---|--|
| Apfel ( <i>Malus sylvestris</i> in Sorten)      | Pflaume ( <i>Prunus domestica</i> in Sorten) |
| Süßkirsche ( <i>Prunus avium</i> in Sorten)     | Pfirsich ( <i>Prunus domestica</i> )         |
| Sauerkirsche ( <i>Prunus cerasus</i> in Sorten) | Birne ( <i>Pyrus communis</i> in Sorten)     |
- Strauchgehölze für Grünflächen und Siedlungsgrün mit Pflanzbindung**
- Sträucher:**
- |  |  |
|--|--|
| Blutroter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )             | Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )            |
| Brombeere ( <i>Rubus fruticosus</i> )                        | Pflaumerle ( <i>Euonymus europaeus</i> )         |
| Echter Roldorn ( <i>Crataegus monogyna</i> v. <i>nubra</i> ) | Purpier-Kreuzdorn ( <i>Rhamnus catharticus</i> ) |
| Essig-Rose ( <i>Rosa gallica</i> )                           | Rote Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> ) |
| Feld-Rose ( <i>Rosa arvensis</i> )                           | Rote Johannisbeere ( <i>Ribes rubrum</i> )       |
| Flieder ( <i>Syringa vulgaris</i> )                          | Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )                |
| Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )                        | Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )            |
| Hasselnuß ( <i>Corylus avellana</i> )                        | Schwarze Johannisbeere ( <i>Ribes nigrum</i> )   |
| Heckenrose ( <i>Rosa corymbifera</i> )                       | Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )     |
| Himbeere ( <i>Rubus idaeus</i> )                             | Trauben-Holunder ( <i>Sambucus racemosa</i> )    |
| Hunds-Rose ( <i>Rosa canina</i> )                            | Weiß-Geißblatt ( <i>Lonicera periclymenum</i> )  |
| Kornelkirsche ( <i>Comus mas</i> )                           | Wein-Rose ( <i>Rosa rubiginosa</i> )             |
| Kratzbeere ( <i>Rubus caesius</i> )                          | Weißer Hartriegel ( <i>Comus alba</i> )          |
- Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
  - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
  - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).
  - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
  - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist.

## Planzeichnung - Teil B

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)**
  - Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
    - Wohngebäude,
    - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Ausgeschlossen werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen.
- Flächen für den Gemeinbedarf (Gb) sind zulässig:**
  - Kindertagesstätten
  - Jugendfreizeitanlagen
  - Seniorentagespflege
  - Seniorenheime
  - sonstige untergeordnete Einrichtungen, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten, die dem Nutzungszweck der Gb-Fläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch:

  - Stellplätze mit ihren Zufahrten
  - Nebenanlagen nach der Festsetzung (Nr. 4) dieses Bebauungsplanes
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
  - Im Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet WA 12 mit abweichender Bauweise sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen Gebäudeanlagen von mehr als 50 m parallel zu den Planstraßen zulässig.
  - Gebäudeanteile dürfen bis zu 1,50 m über die Baugrenzen vortreten.
- Nebenanlagen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
- Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Garagen und Carports sind in allen Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind auch als Grenzgaragen an seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, wenn sie die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten und wenn sie mit einer Dachneigung von max. 25° errichtet werden. Garagen dürfen nicht vor die straßenseitige Hauptfassade der Wohngebäude hervortreten, auch wenn die festgesetzte straßenseitige Baugrenze dies zuließe.

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Vorgärten der allgemeinen Wohngebiete WA 1-11 ist im Bereich der max. 3 m breiten Auffahrt ein zusätzlicher PKW-Stellplatz zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA-1-11 muss die Befestigung der Zufahrt mind. einen Abflussbelwert von 0,5 aufweisen, ausgenommen davon ist WA 12. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1b, 2b, 3b, 5b, 6, 7b und 12 sowie in der Gb-Fläche kann die Zufahrt eine Breite von 3 m ausnahmsweise überschreiten, wenn es die Erschließung erfordert.
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)**

Die Oberfläche Fußboden im Erdgeschoss darf maximal 40 cm über der Bezugshöhe liegen. Als Bezugshöhe gilt für jedes einzelne Baufeld die folgende Höhe ü. NN: WA 1: 55,00 m; WA 2a/b: 55,50 m; WA 3a/b: 56,50 m; WA 4-Gb-Fläche: 55,50 m; WA 5a: 56,50 m; 57,00 m; WA 6: 57,00 m; WA 7a/b: 57,00 m; WA 8: 55,50 m; WA 9: 57,00 m; WA 10: 55,50 m; WA 11: 55,50 m; WA 12: 57,00 m. Die Traufhöhe in den allgemeinen Wohngebieten WA 8-11 darf maximal 4,50 m, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1b, 2b, 3b, 5b, 6 und 7b maximal 8,00 m sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 12 maximal 6,00 m - gemessen von der Bezugshöhe - betragen.
- Grünordnerische Textfestsetzungen und Pflanzlisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - In der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) östlich der Planstraße 2 ist zwischen dem vorhandenen Wohnblock und den nördlich angrenzenden Baufeldern eine mindestens 10 m breite Randpflanzung vorzunehmen. Der Anteil an Gehölzen hat mindestens 70% zu betragen. Es sind mindestens 10 Bäume zu pflanzen. Für die Pflanzung von Gehölzen sind ausschließlich gebietstypische, standortgemäße Arten zu verwenden. Baumpflanzungen sind ausschließlich mit großkronigen Arten vorzunehmen, der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Exemplare beträgt 18/20 cm.
  - Die öffentliche Grünfläche an der Kirschallee (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) nördlich der Planstraße 4 ist in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer durch Wiesenflächen gegliederten Gehölzpflanzung entsteht. Der Anteil an Gehölzflächen hat mindestens 70 % zu betragen. Die Gehölzpflanzung ist aus mindestens fünf verschiedenen Arten der Pflanzliste zusammenzusetzen. Es sind ausschließlich gebietstypische, standortgemäße Arten zu verwenden. In der Gehölzfläche sind Laubbäume und Strauchgehölze zu pflanzen. Pro 200 qm Gehölzfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 18/18 cm.
  - Die öffentliche Grünfläche an der Kirschallee (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) südlich der Planstraße 4 ist dicht mit Strauchgehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist aus mindestens fünf verschiedenen Arten der Pflanzliste zusammenzusetzen. Es sind ausschließlich gebietstypische, standortgemäße Arten zu verwenden.
  - In den öffentlichen Grünflächen sowie im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und luftdurchlässigkeits wesentlich mindestens Befestigungen wie Betonunterbau, Fugengerüst, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Zugangsbereiche zu Gebäuden und Zufahrtsbereiche von Stellplätzen.
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-11 und in der Gb-Fläche sind pro Grundstück mindestens zwei hochstämmige Obstbäume oder ein gebietstypischer, standortgemäßer erstüßbergreifender Laubbau zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt bei Obstbäumen 10/12 cm und bei Laubbäumen 14/16 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - Im allgemeinen Wohngebiet WA 12 sind pro 200 qm Grundstücksfläche mindestens zwei hochstämmige Obstbäume oder ein gebietstypischer, standortgemäßer, erstüßbergreifender Laubbau zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die Baumpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Festsetzung Nr. 7.8 anzurechnen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt bei Obstbäumen 10/12 cm und bei Laubbäumen 14/16 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-11 ist in den Vorgärten der an die Planstraßen 1-6 angrenzenden Grundstücke im Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie jeweils ein erstüßbergreifender Laubbau zu pflanzen. Je Straßenverlauf ist nur die Verwendung einer Art zulässig. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 14/16 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - Im allgemeinen Wohngebiet WA 12 sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze 6 gebietstypische, standortgemäße erstüßbergreifende Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzungen haben einheitlich im Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie und einem durchschnittlichen Abstand von 10 m untereinander zu erfolgen. Pro Straßenverlauf ist die Verwendung nur einer Art zulässig. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 14/16 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-11 sind entlang der an die Nachbargrundstücke angrenzenden Grundstücksseiten mindestens 1,5 m hohe Strauchgehölze zu pflanzen. Die Pflanzung hat dicht zu erfolgen, die Pflanzbreite soll auf jedem Grundstück mindestens 1 m betragen.
  - Im allgemeinen Wohngebiet WA 12 sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 25 % der Fläche (400 m²) mit Strauchgehölzen zu bepflanzen. Für die Pflanzung dieser Strauchgehölze sind ausschließlich gebietstypische, standortgemäße Arten zu verwenden. Die Pflanzung ist aus mindestens fünf verschiedenen Arten der Pflanzliste zusammenzusetzen.
  - Entlang der an den Plangebietsgrenzen verlaufenden Grundstücksseiten sind auf einer Breite von 2 m mindestens 1,5 m hohe Sträucher und erstüßbergreifende Bäume anzupflanzen. Die Strauchpflanzungen haben dicht zu erfolgen, die Bäume sind in einem Mindestabstand von 15 m zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt bei Laubbäumen 14/16 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - Im Bereich der platzartig aufgeweiteten Kreuzungen der Planstraßen 1 und 2 bzw. 1 und 3 sind jeweils 4 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Für jede Kreuzung ist nur die Pflanzung einer Baumart zulässig. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 18/20 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-11 sind offene Stellplätze in den Vorgärten von Baugrundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und luftdurchlässigkeits wesentlich mindestens Befestigungen wie Betonunterbau, Fugengerüst, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 - 7.3, 7.5 - 7.12 sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.
- Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen)**

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

    - Dachformen / Dachneigungen / Dachgeschoss**

In den allgemeinen Wohngebieten sind Krüppelwalm, Walmdächer und Satteldächer mit Neigung von 35-50° zulässig.

In den Baugebieten WA 1a, 2a, 3a, 5a, 7a und 12 können ausnahmsweise auch Dachneigungen von weniger als 35° und abweichende Dachformen bis hin zu Flachdächern zugelassen werden.

Das dritte zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 35-50 Grad begrenzt sind.
    - Gaube**

Dachgauben sind allgemein zulässig. Ihr seitlicher Abstand vom Ortsgang muss mindestens 1 m betragen. Zwischen Traufe und Gaube muss der Abstand so groß sein, dass wenigstens 3 Dachziegelreihen verlegt werden können. Frontspieße sind zulässig - hier entfällt die Festsetzung des Abstands zwischen Traufe und Gaube.
    - Baustoffe**

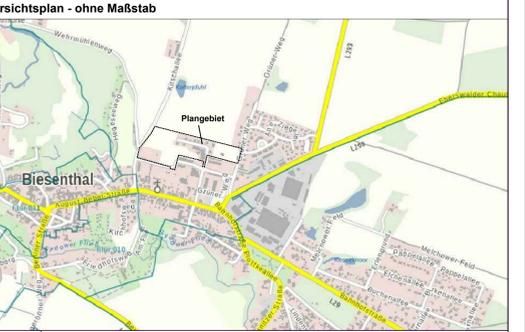
Außenwandflächen:

zulässig sind:	nicht zulässig sind:
-Putze	-Kunststoffe
-Sichtmauerwerk aus gebrannten Steinen	-Glasbausteine
-Holz-Fachwerk / Holzverschalungen	-Vorhangfassaden aus Profilleichen
-Feldsteine	-glänzende Anstriche
-Waschbetone	
    - Einfriedigungen**

In den allgemeinen Wohngebieten sind straßenseitige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind aus natürlichen Baustoffen (z. B. Holz) herzustellen oder durch Heckpflanzung. Nicht zulässig sind Maschendrahtzaune.
- Hinweis: Bodendenkmalpflege**
- Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Knochen u. A. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalbehörde oder der Denkmalfachbehörde anzuzeigen.
  - Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (Denkmalschutzgesetz § 19 Absatz 3)
  - Die Bodenfläche sind ablieferungspflichtig (Denkmalschutzgesetz § 19 Absatz 4 und § 20)
- Hinweis: Immissionschutz**
- In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich können in mehr als 5% der Jahresstunden wahrnehmbare Geruchsmissionen, ausgehend vom westlich der Kirschallee gelegenen Klarwerk der Stadt Biesenthal, auftreten. Der Grenzwert für allgemeine Wohngebiete (WA) liegt bei 10% der Jahresstunden.
- Ermittelt wurde dieser Wert durch die Immissionsprognose, die auf der Basis der Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung der Geruchsmissionen (GIRL, 17.02.2000) des Landes Brandenburg und der TA Luft, Anhang C (27.2.1986) erstellt wurde.
- Hinweis: Artenschutz**
- Durch das Bauvorhaben kann es insbesondere für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien zu artenschutzrechtlichen Betroffenheit kommen. Um Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen bestimmt (ausführliche Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung zur 1. Änderung Bebauungsplan Wohngebiet „An der Kirschallee“, Kap. 4.7.2.):
- Anbringung von Nistkästen und Ersatzquartieren
  - Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung
  - Errichtung eines Amphibienschutzzauns
  - Naturschutzfachliche Baubegleitung

## Verfahrensvermerke

- Die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 genehmigt.
- Biesenthal, .....
- Amtdirektor Siegel
- 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 Ortlichkeit ist eindeutig möglich.
- Bernau bei Berlin, .....
- öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
- Biesenthal, .....
- Amtdirektor Siegel
- 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, .....
- Amtdirektor Siegel



**Stadt Biesenthal**

# 1. Änderung Bebauungsplan

## Wohngebiet „An der Kirschallee“

**Vorentwurf**  
**September 2021**  
**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@woe-bernaus.de

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