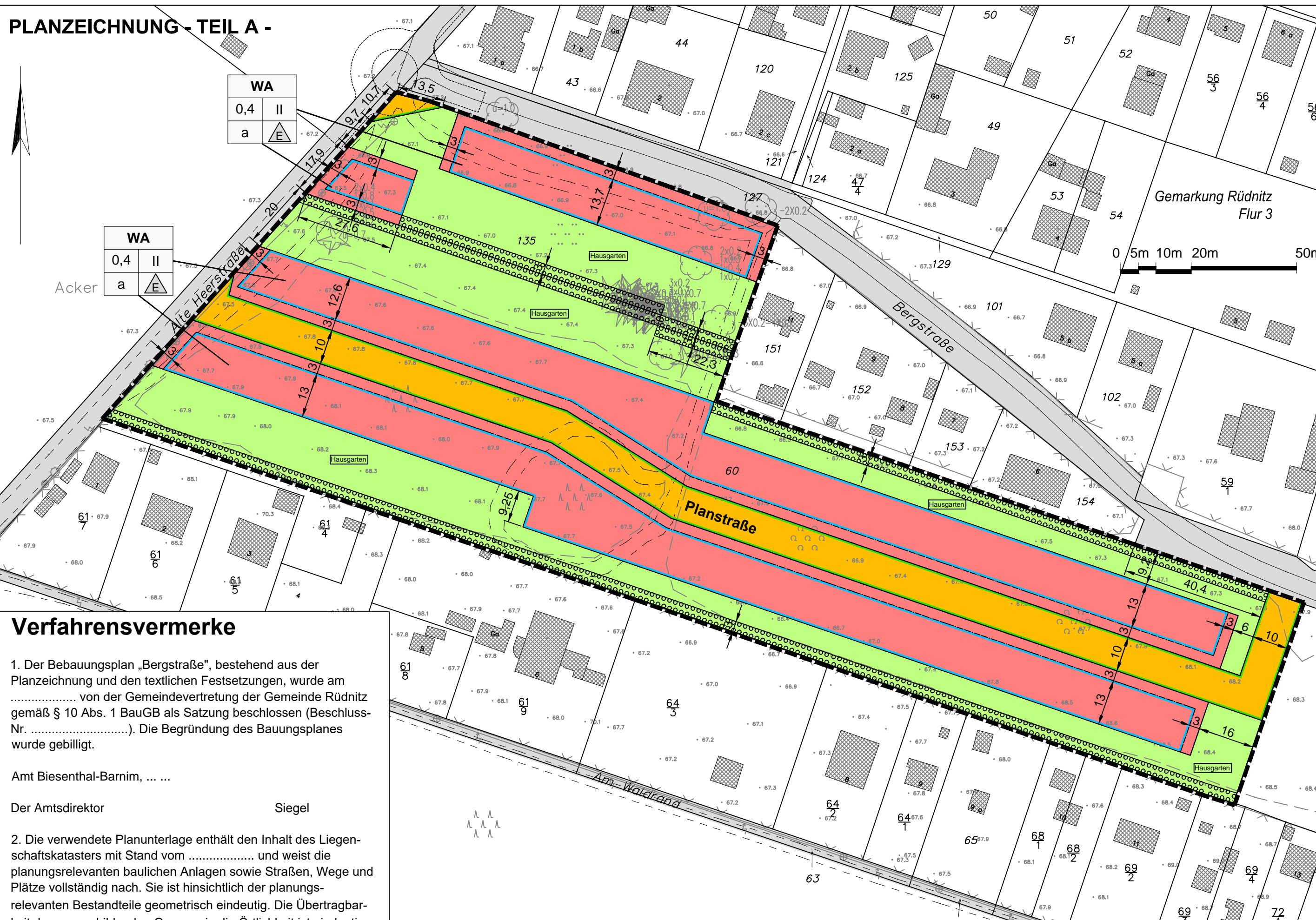


PLANZEICHNUNG - TEIL A -



Zechnerische Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 sowie 16 – 21 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a Abweichende Bauweise (textl. Festsetzung 2.1)
Nur Einzelhäuser zulässig

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

Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Hausgarten

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Vermaßung in Meter (m)

Kreisverkehrsplatz (unverbindliches Planungskonzept)

Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)

ÖbVI Matthias Kalb, 15344 Strausberg

Stand März 2021

Gebäude (Bestand)

öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Geländehöhe über Normalhöhennull

Weg / Straße

Ackergrenze / Vegetationsgrenze

Bestandsbäume / Vegetationsflächen

Pflanzlisten

Nr. I Großkronige Bäume:

Table listing tree species like Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, etc.

Nr. II Kleinkronige Bäume:

Table listing tree species like Acer campestre, Aesculus x carnea, Carpinus betulus, etc.

Nr. III Hochstämmige Obstbäume:

Table listing fruit tree species like Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Süßkirsche, etc.

Nr. IV Sträucher:

Table listing shrub species like Cytisus scoparius, Rubus sectio, Crataegus monogyna, etc.

Nr. V Laubbäume (öffentliche Verkehrsfläche):

Table listing tree species for public areas like Acer campestre 'Elsrijk', Acer campestre 'Huibers Elegant', etc.

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan „Bergstraße“, 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.

Strausberg,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ... übereinstimmt.

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

Textliche Festsetzungen Teil - B -

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

1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i. v. m. § 4 BauNVO)

2. Bauweise und Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB, § 22 BauNVO)

2.1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Es sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, zulässig. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 2 Abs. 4 BauNVO)

2.2. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) 750 m². Private Grünflächen sind an die Größe der Baugrundstücke anzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

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

3.1. Wege, Stellplätze und Zufahrten sind auf den Grundstücken 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. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens 1 großkroniger Baum oder 2 kleinkronige Bäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzlisten Nr. I, II und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bestandsbäume auf dem Baugrundstück ab einem Stammumfang von 60 cm können auf notwendige Pflanzungen angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.3. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 3-reihige Hecke aus Sträuchern mit einem Pflanzabstand von 1,0 m aus den Arten der Pflanzliste Nr. IV zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.4. Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach den textlichen Festsetzungen 3.2., 3.3 und 3.6 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 Arten sind in den Pflanzlisten aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.5. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu insgesamt 40 m² je Grundstück zulässig. Als Grundstücksabgrenzungen sind nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.6. In der Planstraße sind einseitig begleitend zur Straße insgesamt 14 Bäume der Pflanzliste Nr. V mit einem Mindestabstand von 15 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.7. In der Planstraße sind einseitig begleitend zur Straße insgesamt 14 Bäume der Pflanzliste Nr. V mit einem Mindestabstand von 15 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

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

4.1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) 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)

4.2. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist das oberste 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 30-50 Grad begrenzt sind. (§ 87 Abs. 9 BbgBO)

4.3. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind unbebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Flächige Kieselstein- und Splittschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig, ausgenommen bis zu 0,5 m breite Spritzschutzflächen vor Gebädefassaden (Traufstreifen). (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Hinweise zum Artenschutz

1. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte, insbesondere des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, soll die Bautätigkeit auf die Baufelder des Geltungsbereiches begrenzt bleiben. Dies bezieht sich auf die Errichtung von Baustelleneinrichtungen, Materialablagerungen sowie das Befahren oder Parken mit Fahrzeugen.

2. Die Baufeldfreimachung sowie Gehölzrodungen sollen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 31. Januar vorgenommen werden. Sollen Maßnahmen zur Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitfensters in Erwägung gezogen werden, so sollen diese erst nach einer Kontrolle und Freigabe der Flächen durch einen Sachverständigen erfolgen.

3. Beschädigungen von Bäumen durch die Bautätigkeiten sowie Materialablagerungen entlang der Gehölze sollen vermieden werden. Zu diesem Zweck soll der Waldbestand entlang der östlichen Plangebietsgrenze mit einem Bauzaun gesichert werden.

4. Sofern Bauarbeiten im Zeitraum von 01.02. bis 30.09. stattfinden, sollen diese nicht nach Einbruch der Dämmerung fortgesetzt werden. Damit werden lärm- und lichtbedingte Störungen von Fledermäusen vermieden.

5. Um einer betriebs- und anlagebedingten Verarmung der Insektenfauna entgegen zu wirken und das Nahrungsangebot für Fledermäuse zu erhalten, sollen für Außenanlagen insektenfreundliche Beleuchtungen verwendet werden.

6. Die Betroffenheit von dauerhaften Fortpflanzstätten von Brüdern soll durch das Anbringen von Ersatznisthilfen ausgeglichen werden. Die Nisthilfen sollen zeitnah vor Baubeginn bis Ende Januar des betreffenden Jahres im angrenzenden Waldbestand des Flurstücks 60 (außerhalb des Bebauungsplangebietes) angebracht werden. Insgesamt sind 48 fachlich geprüfte, witterungsbeständige und gegen Räuber gesicherte Nisthilfen erforderlich.

7. Vor Beginn der Arbeiten im Plangebiet soll das Nest der Wiesen-Waldameise umgesiedelt werden. Die Festlegung des neuen Standortes und die Umsiedlung sind durch eine armenkundliche Fachkraft vorzunehmen.

8. Die Betroffenheit von dauerhaften Fortpflanzstätten von Brüdern soll durch das Anbringen von Ersatznisthilfen ausgeglichen werden. Die Nisthilfen sollen zeitnah vor Baubeginn bis Ende Januar des betreffenden Jahres im angrenzenden Waldbestand des Flurstücks 60 (außerhalb des Bebauungsplangebietes) angebracht werden. Insgesamt sind 48 fachlich geprüfte, witterungsbeständige und gegen Räuber gesicherte Nisthilfen erforderlich.

9. Im Waldbestand des Flurstücks 60 sollen als Ersatz für die Fällung von Habitatbäumen 15 geprüfte Fledermausquartierhilfen angebracht werden (außerhalb des Bebauungsplangebietes). Das Anbringen der Nisthilfen und Fledermauskästen ist mit dem zuständigen Revierförster abzustimmen, um eine ausreichende Dauer der Quartiershilfen am angebrachten Standort zu gewährleisten.

10. Die benannten Maßnahmen sollen durch eine ökologische Baubegleitung von einer fachkundigen Person betreut werden.

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
Bauordnungsverordnung 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./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./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).

Amt Biesenthal-Barnim

Bebauungsplan „Bergstraße“ Gemeinde Rüdnitz

Entwurf
Stand: Mai 2022
M 1:1.000

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-bernaue.de

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