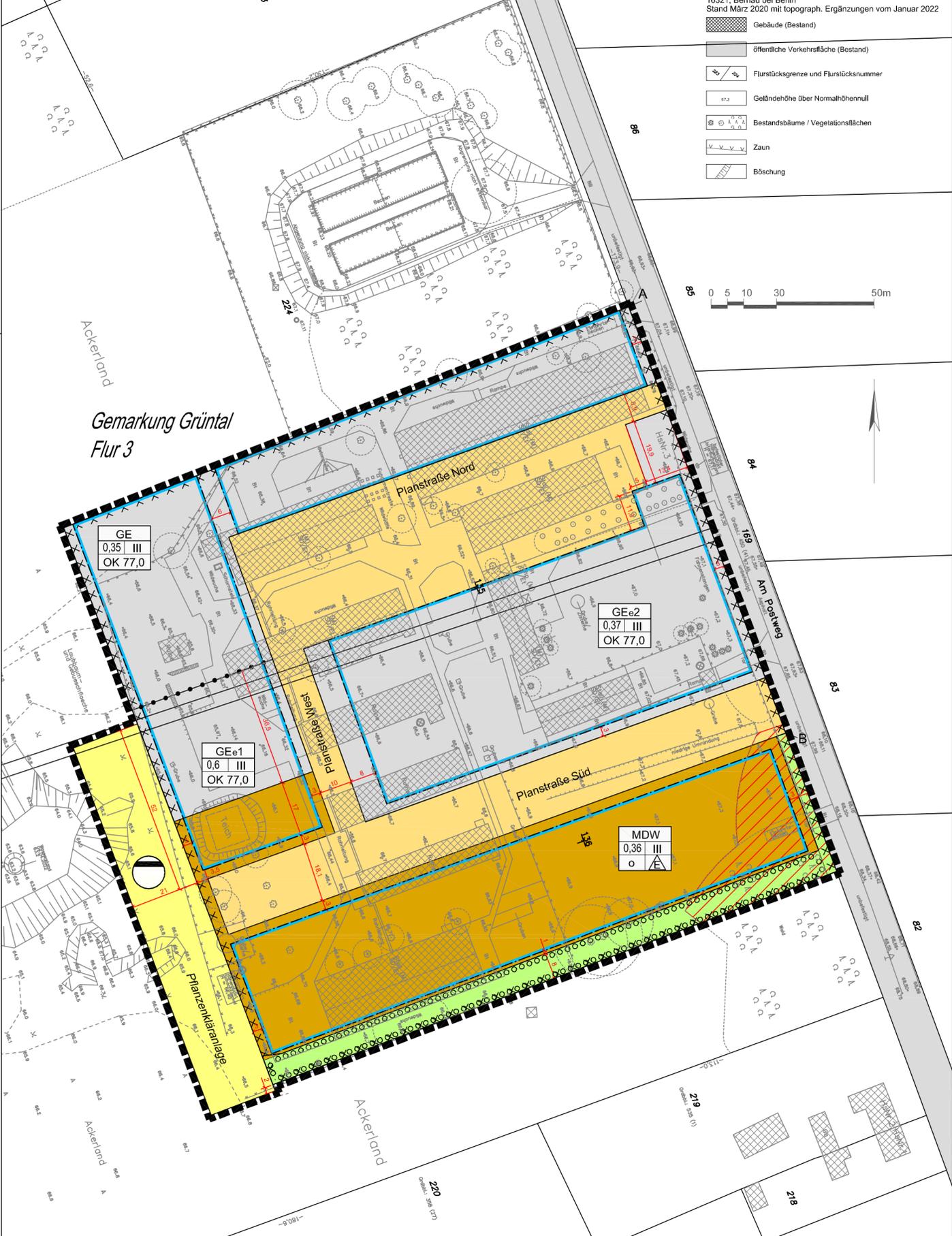
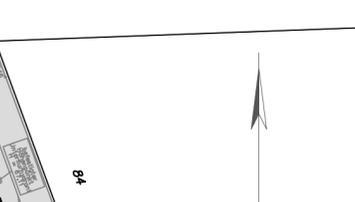


Teil A - Planzeichnung

Planunterlage (ETRS89, DHN2016)
Dipl. Ing. Wolfram Lisowski, Im Blumenhang 13,
16321, Bernau bei Berlin
Stand März 2020 mit topograph. Ergänzungen vom Januar 2022

- Gebäude (Bestand)
- öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Geländehöhe über Normalhöhennull
- Bestandsbäume / Vegetationsflächen
- Zaun
- Böschung



Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)
- MDW** Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO
 - GE** Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
 - GEe1/2** Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e1, GEe2) gem. §§ 1 und 8 BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)
- z.B. 0,36 Grundflächenzahl (GRZ)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK 77,0 Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter (m) ü. NN als Höchstmaß

- Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Offene Bauweise
 - Nur Einzelhäuser zulässig

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

- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Private Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie zwischen den Ordnungspunkten A und B

- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung: Abwasser / Pflanzenkläranlage

- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche

- Anpflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

- Kennzeichnungen und Vermerke**
- 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)
 - Vermerk: Waldumwandlungsfläche (§ 9 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG)

- Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**
- Vermaßung in Meter (m)

- Pflanzenlisten**
- Nr. I Großkronige Laubbäume:
- | | |
|----------------------------|---------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Splitz-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rot-Buche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche |
| <i>Quercus petraea</i> | Silber-Eiche |
| <i>Quercus robur</i> | Trauben-Eiche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |
| <i>Ulmus glabra</i> | Berg-Ulme |
- Nr. II Kleinkronige Laubbäume:
- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Aesculus x carnea</i> | Rothblühende Rosskastanie |
| <i>Cornus betulus</i> | Hain-Buche |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Rotdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn (ehrigblütig) |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Gemeine Eibesche |
| <i>Norhus intermedia</i> | Schwedische Melrose |
- Nr. III Hochstämmige Obstbäume:
- Apfel (Malus domestica)* in Sorten wie
"Böiken", "Gelber Bellefleur", "Landsberger Renette", "Rötter Peppling", "Altländer Pfannkuchentapfel", "Champagnerette", "Goldparade"
- Bläue (*Prunus communis*) in Sorten wie
"Gelerts Butterbirne", "Gute Luise", "Poltau", "Pastorenbirne", "Boss's Flaschenbirne"
- Südkirsche (*Prunus avium*) in Sorten wie
"Nanni", "Regina", "Schnelders Späte Krone", "Malbigarauer"
- Pflaume (*Prunus domestica*) in Sorten wie
"Anna Späth", "Hauszetsche", "Graf Athans Renekode", "Wangenheim"

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 10 BauNVO)
 - Im dörflichen Wohngebiet (MDW) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsorten unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Im Gewerbegebiet (GE) sind Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsorte unzulässig. (§§ 1 Abs. 5 und 8 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 7 Nr. 2, 3 BauNVO)
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe1/2) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die durch ihren Sitzort im Mischgebiet zulässig sind. (§ 1 Abs. 1 BauGB und §§ 1 Abs. 4 und 8 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 7 Nr. 2, 3 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 ff. BauNVO)
 - Die im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe2) festgesetzte GRZ darf durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
 - Die festgesetzte Oberkante (OK) von Gebäuden gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen. (§ 16 Abs. 2 Nr. und Abs. 5 BauNVO)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Wege, Stellplätze und Zufahrten innerhalb des dörflichen Wohngebietes (MDW) sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Im dörflichen Wohngebiet (MDW) sind insgesamt mindestens 20 großkronige Laubbäume oder 40 kleinkronige Laubbäume oder 20 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind mindestens 45 kleinkronige Laubbäume oder 45 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. II und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - In den Gewerbegebieten (GE, GEe1/2) sind insgesamt 14 großkronige Laubbäume oder 28 kleinkronige Laubbäume oder 28 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - In der privaten Verkehrsfläche sind insgesamt mindestens 34 kleinkronige Laubbäume der Pflanzenliste Nr. II zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietspezifische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach den textlichen Festsetzungen 3,2 bis 3,5 zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume 14 - 16 cm, für kleinkronige Bäume 12 - 14 cm und für Obstbäume 10 - 12 cm. Standortgerechte einheimische Gehölze sind in den Pflanzenlisten aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Private Verkehrsflächen**
In den privaten Verkehrsflächen ist die Einrichtung von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Örtliche Bauvorschriften**
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 und 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestand des Bestandes festgesetzt:
5.1. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Flans sind PKW-Stellplätze (STP) nach folgendem Bedarfsschlüssel gemäß Nutzfläche (NF) nach DIN 277-1:2016-01 herzustellen:

Wohnung	1 STP; über 110 m ² NF	2 STP
Büro- und Verwaltungsräume, Ladenfläche	1 STP je 40 m ² NF	
Gewerbebetriebe/Handwerksbetriebe	1 STP je 40 m ² NF	
Lagerfläche und Lagerplätze	1 STP je 100 m ² NF	
und ansonsten für Kindertagesstätte / Tagespflege	1 STP je Gruppe	
Restaurant und Café	1 STP je 10 m ² Gastronomiefläche	
Pension und Beherbergung	1 STP je Gästezimmer	
 - 5.2. In den Baugebieten sind Mauern und andere, aus durchgehend geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Hecken sind zulässig. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
 - 5.3. Im dörflichen Wohngebiet (MDW) sind unbebaute Grundstücksflächen grünlich anzulegen und zu begrünen. Hängige Kleinstkriech- und Stützschlingen (Schottergärten) sind unzulässig, ausgenommen bis zu 0,5 m breite Spritzschutzflächen vor Gebäudefassaden (Traufstreifen). (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

- Art- und naturschutzrechtliche Hinweise**
- Anbringen von Nisthilfen für Brutvögel
Als Ersatz für den Verlust dauerhafter bzw. regelmäßig wiederverwendeter Fortpflanzungsstätten, hier insbesondere von Baumhöhlen und Gebäudenschen, sollen für die betroffenen Brutvogelarten geeignete Nistmöglichkeiten geschaffen werden. Die Nisthilfen sollen im Sinne vorzugesagter Ausgleichsmaßnahmen bereits vor den Abriss- und Rodungsarbeiten bzw. vor der nachfolgenden Brutzeit im Umfeld des Plangebietes installiert werden. Ort, Art und Anzahl der Nisthilfen sind im Artenschutzkonzept vom 06.08.2021 festgelegt.
 - Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse
Vor dem Abriss der als Quartiere genutzten Bestandsgebäude sowie der Fällung von Altbäumen soll der Traktorturm südlich des Geltungsbereiches als großräumiges und vielfältiges Fledermäusequartier umgebaut werden. Darüber hinaus sollen verschiedene Fledermauskästen an geeigneter Stelle und in räumlicher Nähe zum Plangebiet angebracht sowie dauerhaft unterhalten werden. Ort, Art und Anzahl der Ersatzquartiere sind im Artenschutzkonzept vom 06.08.2021 festgelegt.
 - Umsiedlung von Ameisenestern und Weinbergschnecken
Zum Erhalt der im Geltungsbereich festgestellten Ameisenöster und ihrer Fortpflanzungsstätten werden diese vor Beginn der Abriss- und Bekämpfungarbeiten durch einen anerkannten Sachverständigen untersucht. Zudem soll das Gebiet erneut nach Höhlen von Waldameisen abgesucht werden. Vor Beginn der Arbeiten werden außerdem möglicherweise vorkommende Weinbergschnecken abgesammelt und in geeignete Habitate umgesetzt.
 - Begrenzung der Baufröhenzeit auf das Baufeld
Die Baufröhenzeit soll auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans begrenzt bleiben. Dies bezieht sich auf die Errichtung von Baustelleneinrichtungen, Materialablagern sowie das Befahren oder Parken mit Fahrzeugen, aber auch auf mögliche Beschädigungen von Bäumen an der Grenze des Plangebietes.
 - Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung
Die Baufeldfreimachung wird grundsätzlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln, und zwar lediglich von 1. Oktober bis zum 28. Februar vorgenommen. Zusätzlich ist eine zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten des Gebäudebestandes notwendig, da dieser von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird. Der Rückbau der Gebäude und zumindest die Entfernung der Dächer soll nach Abschluss der Brutzeit und vor einer Besetzung als Winterquartier durch Fledermäuse erfolgen. Außerhalb dieser Zeilenfrist ist die Baufeldfreimachung erst nach einer Kontrolle und Freigabe der Flächen durch einen Sachverständigen zulässig.
 - Vermeidung nächtlicher Bauarbeiten
Sofern Bauarbeiten im Zeitraum von Ende März bis Anfang Oktober stattfinden, sollen diese nicht nach Einbruch der Dämmerung fortgesetzt werden. Damit werden Blin- und Blinbedingte Störungen von Fledermäusen vermieden, welche die Tiere am Ausflug hindern können.
 - Vermeidung von großen Fensterfronten
Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln soll auf große Fensterfronten an Wänden und Gebäudeteilen zugewandten Seiten der neu errichteten Gebäude verzichtet werden. Alternativ kann das Kollisionsrisiko auch durch geeignete Maßnahmen zur Verringerung der Spiegelung von Scheiben und die Verwendung halbdurchsichtiger Materialien vermindert werden.
 - Insektenfreundliche Beleuchtung der Außenanlagen
Zum Erhalt der Lebensraumqualität für Fledermäuse sollen für Außenanlagen des künftigen Wohn- und Gewerbebaus nur insektenfreundliche Beleuchtungsmittel verwendet werden.
 - Naturschutzfachliche Baubegleitung
Die Einhaltung und Umsetzung der für die Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten notwendigen Vermeidungsmaßnahmen soll durch eine naturschutzfachliche Baubegleitung sichergestellt werden. Gegenstand der Baubegleitung sind auch Nachkontrollen auf Nist- und Ruhestätten für Arten der Gebäude oder Baumbestände. Im Rahmen eines Monitoring soll zudem das Trifolhaus über den Zeitraum der Baumaßnahmen hinaus regelmäßig auf Besatz durch Fledermäuse geprüft und ggf. weitere Maßnahmen ergriffen werden.

- Bodenschutzrechtliche Hinweise**
Im Altlastenkataster des Landratsamtes Barnim wird der gekennzeichnete Bereich unter der Bezeichnung „S 22/2 Schweineställe Gintal“ geführt. Gemäß §§ 4, 29, 30 und 31 BbgAbfBodG sind festgesetzte Kontaminationen und organische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle, der uAWBÜB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzugeben. Bei Feststellung sind diese im Zuge des Abrisses vollständig zu beseitigen.

Verfahrensvermerke

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

Amt Biesenthal-Barnim, _____

Amdtdirektor _____ 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Bernau bei Berlin, _____

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur _____ Siegel _____
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ übereinstimmt.

Ausgefertigt _____

Amdtdirektor _____ Siegel _____
- Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt Nr. _____ des Amtes Biesenthal-Barnim bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Amt Biesenthal-Barnim _____

Amdtdirektor _____ Siegel _____

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) 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]).
- Planzeilenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I 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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Gemeinde Sydower Fließ

Bebauungsplan "Wohn- und Gewerbepark Am Postweg"

Entwurf

Stand: Dezember 2022

M 1:1.000

W.O.W. Kommunalerberatung 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-berna.de

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