

## 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)

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

- 2.1. In den allgemeinen Wohngebieten 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)

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

- 3.1. 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)

- 3.2. Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II a und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.3. In der Planstraße Am Rüggen sind beidseitig begleitend zur Straße insgesamt 17 kleinkronige Bäume der Pflanzliste Nr. II b mit einem Mindestabstand von 15 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.4. In den allgemeinen Wohngebieten sind pro Grundstück auf einer Fläche von 10 % Sträucher aus Laubgehölzen mit einer Pflanzqualität von mindestens 50-70 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzliste IV zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 3.5. Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach den textlichen Festsetzungen 3.2 und 3.3 zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume 14 - 16 cm, für kleinkronige Bäume 12 - 14 cm und für Obstbäume 10 - 12 cm. Für Strauchpflanzungen nach textlicher Festsetzung 3.4 wird eine Pflanzqualität von 50 - 70 cm vorgegeben. Standortgerechte einheimische Gehölze sind in den Hinweisen aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind insgesamt drei Universal-Höhlenbrüterkästen in regelmäßigen Abständen an vorhandenen Bäumen mit einer Mindesthöhe von 4,0 m über Gelände anzubringen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.2. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ersatzhabitat für Zauneidechsen mit 3 gleichmäßig verteilten Habitatkomplexen herzustellen sowie dauerhaft zu unterhalten. Eine Einfriedung der Fläche ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur Eberswalder Straße (L 200) abgewandten Gebäudeaußenwand ausgerichtet sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## Örtliche Bauvorschriften

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

- 6.1. 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)

- 6.2. Je Wohnung ist ein PKW-Stellplatz; je Wohnung mit mehr als 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. DIN 277-1:2016-01 sind zwei PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. (§ 87 Abs. 4 BbgBO)

## Hinweise zum Artenschutz

1. Die Baufeldfreimachung sowie die Beseitigung der Gehölzbestände erfolgen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit: 01.03. bis 30.09.). Um einen Brutbeginn von Bodenbrütern im Plangebiet in der folgenden Brutsaison zu vermeiden, sind die Arbeiten kontinuierlich fortzuführen.
2. Sofern eine kontinuierliche Fortführung der Baumaßnahmen im Plangebiet nach Beginn der Baufeldfreimachung nicht möglich ist, ist eine ökologische Baubegleitung mit der Erfassung und dem Schutz bodenbrütender Vögel im Rahmen der Bauausführung zu beauftragen.
3. Die Reptilien im Eingriffsbereich sind vor Beginn der Baumaßnahme abzufangen und in das zuvor hergestellte Ersatzhabitat auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umzusetzen. Während der Baumaßnahmen ist ein Befahren der Fläche mit Baufahrzeugen sowie die Ablagerung von Baumaterialien strikt zu vermeiden.
4. Um zu vermeiden, dass Zauneidechsen während der Bauzeit in das Baufeld gelangen, ist an der nördlichen Grenze der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein Reptilenschutzzaun aufzustellen und während der gesamten Bauzeit funktionsfähig zu halten.

## Pflanzlisten

### Nr. I Großkronige Laubbäume:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus petraea</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

### Nr. II a Kleinkronige Laubbäume (Baugrundstücke):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Aesculus x camera</i>	Rotblühende Rosskastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Crataegus laevigata</i>	Roldom
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (eingrifflig)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

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

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> 'Huibers Eleganz'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Olmsted'	Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	Kugelspitzahorn

### Nr. III Hochstämmige Obstbäume:

Apfel ( <i>Malus domestica</i> ) in Sorten wie	
'Boiken', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Alländer Pfannkuchentapel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'	
Birne ( <i>Pyrus communis</i> ) in Sorten wie	
'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne'	
Stachelbeere ( <i>Prunus avium</i> ) in Sorten wie	
'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knorpel', 'Maibergareau'	
Pflaume ( <i>Prunus domestica</i> ) in Sorten wie	
'Anna Späth', 'Hauszwetsche', 'Graf Althans Reneklode', 'Wangenheim'	

### Nr. IV Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartnigel
<i>Crataegus laevigata</i>	Roldom*
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (eingrifflig)*
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaflenhüthen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xyloseum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn*
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rubus scoticus</i>	Brombeere*
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

\* mindestens 30 % der Strauchpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 3.4 aus diesen Arten als Habitat für den Neuntöter

## Verfahrensvermerke

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

Amt Biesenthal-Barnim, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Amtsleiter

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.

Bernau bei Berlin, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

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.

Ausgefertigt \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Amtsleiter

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. \_\_\_\_\_ des Amtes Biesenthal-Barnim bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Amt Biesenthal-Barnim \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Amtsleiter

Siegel

### Gesetzliche Grundlagen

- Bundesgesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. November 2018 (GVBl. I/8, Nr. 39).
- PlanZV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### Einsichtnahmevermerk

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden im  
Amt Biesenthal-Barnim  
SB Bauordnung/Bauleitplanung  
Pflanzliste 5  
16359 Biesenthal

Gemeinde Melchow

## Bebauungsplan "Am Rüggen"

### Entwurf

Stand Oktober 2019  
Teil - B - (von A und B)

Maßstab 1:750

W.O.W. Kommunalberatung  
und Projektbegleitung GmbH

Tel.: 033 38 / 75 65 00  
Tel.: 033 38 / 75 65 02  
e-mail: info@wow-barnim.de  
www.wow-barnim.de

