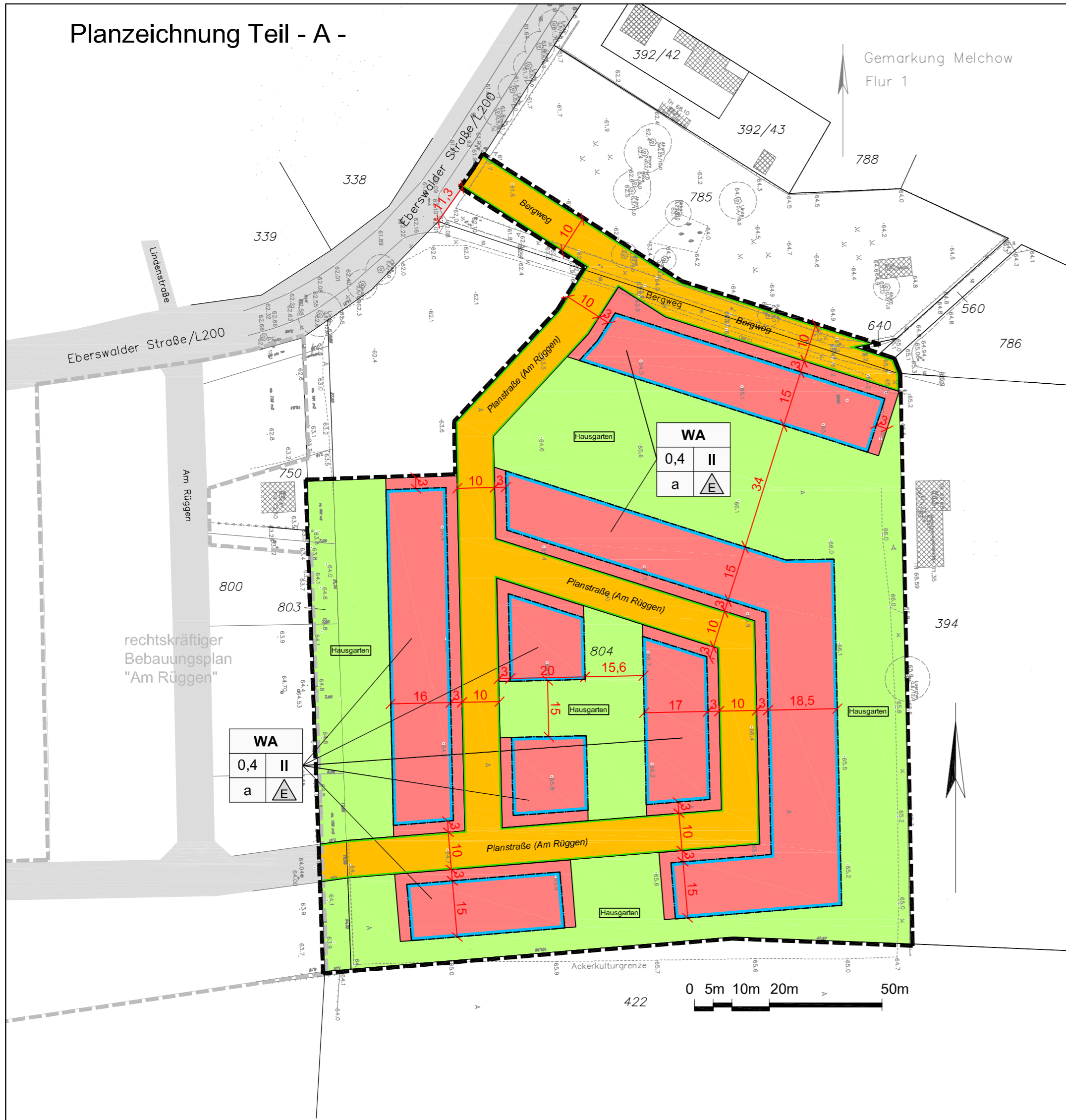


# Planzeichnung Teil - A -



**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 erhalten 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 privaten Grundstücken sind pro angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 großkronige Laubbäume oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzlisten 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 28 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. Auf den privaten Grundstücken sind pro Grundstück auf einer Fläche von 10 % Stielhauer aus Laubbäumen 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 Gehölzplantagen im Plangebiet sind grundsätzlich gehölztypische, 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 Strauchplantagen 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)

3.6. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu insgesamt 40 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig. Als Grundstücksabgrenzungen sind nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**4. Wasserrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

4.1. Auf den privaten Grundstücken ist die Grundstücksentwässerung nach dem Stand der Technik über ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen sicherzustellen. Für die Baugrundstücke, auf denen nachweislich keine ausreichenden dimensionierten Versickerungsanlagen errichtet werden können, ist ein Drosselabfluss von 0,2 Liter je Sekunde zur Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Regenkanalisation zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

**Örtliche Bauvorschriften**

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

5.1. 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. 9 Nr. 1 BbgBO)

5.2. Je Wohnung ist ein PKW-Stellplatz; je Wohnung mit mehr als 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. DIN 2771:2018-01 sind zwei PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. (§ 87 Abs. 4 BbgBO)

**Hinweise zum Artenschutz**

1. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG, insbesondere der Tötung oder Verletzung von Jungvögeln und Eiern in Nestern sollen die Baufeldzeichnungen sowie gegebenenfalls notwendige Gehölzstrichen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine neu begonnenen Bruten gefährdet werden.

**2. Um den großflächigen Verlust von Ackerlebensraum der Feldlerche zu kompensieren, sollen die Brutbedingungen für diese Art durch Extensivierung einer anderen Landwirtschaftliche verbessert werden.** Hierfür ist auf einer externen Ausgleichsfläche im Hauptbrutzeitraum vom 1. April bis 31. Juni auf Mäharbeiten zu verzichten. Zusätzlich soll kein Raps- oder Maisanbau stattfinden, da es sich hierbei um für die Feldlerche ungeeignete Kulturen handelt. Als Ersatzhabitat in diesem Sinne vorgesehen ist das Flurstück 508 der Flur 5, Gemarkung Biesenthal. Es befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Diese Artenschutzmaßnahmen sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu sichern und deren Umsetzung mit der örtlichen Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abzustimmen.

**Pflanzlisten**

**Nr. I Großkronige Laubbäume:**  
 Acer platanoides, Sorbus-Artom, Acer pseudoplatanus, Bergahorn, Fagus sylvatica, Rotbuche, Fraxinus excelsior, Gemeine Esche, Quercus petraea, Stieleiche, Quercus robur, Traubeneiche, Tilia cordata, Waldleiche, Ulmus glabra, Bergulme

**Nr. II Kleinkronige Laubbäume (Baugrundstücke):**  
 Acer campestre, Feldahorn, Astilbe x canina, Rote/Runde Rosenkranke, Cornus alba, Hamamelis, Crataegus laevigata, Rostorn, Crataegus monogyna, Weißdorn (einjährig), Sorbus aucuparia, Gemeine Eberesche, Sorbus alata, Sibirische Mandarine

**Nr. III Laubbäume (öffentliche Verkehrsflächen):**  
 Acer campestre, Feldahorn, Acer castaneum, Nadel Ahorn, Acer platanoides, Bergahorn, Acer pseudoplatanus, Bergahorn, Sorbus alata, Sibirische Mandarine, Quercus robur, Traubeneiche

**Nr. III Hochstämmige Obstbäume:**  
 Malus domestica (in Sorten wie: Golden Delicious, Landsberger Renet, Rubin Renet, Alster Pfirsichschaffel, Oranienrenet, Südbarnim), Prunus domestica (in Sorten wie: Golden Bitterme, Dorn Laus, Ribau, Platanerme), Malus domestica (in Sorten wie: Anna Spät, Nusschnecke, Graf Arthur Hensel, Wagners)

**Nr. IV Stielhauer:**  
 Betula pendula, Gemeine Weidenpflaume, Cornus mas, Kornelkirsche, Cornus sanguinea, Roter Hirtentrost, Cotoneaster integerrimus, Liguster, Cotoneaster horizontalis, Weißdorn (einjährig), Cydonia oblonga, Birnenquitte, Sorbus aucuparia, Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare, Rote Heckenrose, Prunus spinosa, Schlehdorn, Ribes cereum, Heckenrose, Ribes caryocarpum, Hundrose, Ribes sanguineum, Weibrose, Ribes nigrum, Brombeere, Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

## Zechnerische Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 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  
 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

**Sonstige Planzeichen**

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

**Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**

Vermaßung in Meter (m)

**Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)**  
 ÖbVI Peschmann + Martin, 16321 Bernau bei Berlin  
 Stand Mai 2020

Gebäude (Bestand)  
 öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)  
 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

57.6 • Geländehöhe über Normalhöhennull  
 --- Weg / Straße  
 - - - - - Ackergrenze / Vegetationsgrenze  
 Bestandsbäume / Vegetationsflächen

## Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## 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, \_\_\_\_\_  
 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.

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 \_\_\_\_\_  
 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 am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ des Amtes Biesenthal-Barnim bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.  
 Amt Biesenthal-Barnim \_\_\_\_\_

Amtsdirektor \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_

**Gemeinde Melchow**

# Bebauungsplan "Am Rüggen Ost"

## Entwurf

### Stand März 2021

Maßstab 1:1000

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-berna.de