



Flur 3
Gemarkung Melchow



- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- eGE/1/2 eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) mit Teilgebieten (eGE1 bzw. eGE2) gem. textlicher Festsetzungen 1, 1-1, 6.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) – Höchstmaß
- OK 64,00 Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in m über NHN
OK 70,00 – Höchstmaß
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)
- Durch Baugrenzen definiertes Baufeld mit Kennziffern zur Differenzierung
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- A-B Straßenbegrenzungslinie auf Geltungsbereichsgrenze
- Einfaßbereich
- 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 Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- sonstige Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Fläche für erforderliche Erschließungsanlagen gem. örtlicher Bauvorschrift 5 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemeinde Melchow

Bebauungsplan „Märkisch Grün“

Teil A – Zeichnerische Festsetzungen

Entwurf
Januar 2019

WOW Kommunalarbeit
Landkreis Havelland
Vollst. Bebauungsplan
16321 Bernau bei Berlin
03233 719 80 00
03233 719 80 02
Fax
www.wow.de

W.O.W.
Kommunalarbeit
Projektmanagement GmbH
Bernau bei Berlin

M 1:1.000

Plangrundlage: ETRRS89 / DHHN2016
ÖbVI Peschmann & Martin, 16321 Bernau bei Berlin

Flurstück mit Nummer

Gebäude

öffentliche Straße

Einzelbaum Laub / Nadel mit Kronendurchmesser

Höhenpunkt

Böschung

Mauer

Textilliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO)
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Störgrad dem eines Mischgebietes entspricht. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG, die die Mengenschwelle der Stoffe in Anlage 1 der 12. BImSchV überschreiten, unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 - Bis zu 4 Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, sind nur im eingeschränkten Gewerbegebiet eGE1 ausnahmsweise zulässig. (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet eGE1 sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 3-4 BauNVO)
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet eGE1 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 2-3 BauNVO)
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet eGE2 sind ausschließlich Lagerplätze zulässig. (§ 1 Abs. 9 i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)
 - Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch gem. textlicher Festsetzung 4,6 förderrichtiger sowie weitere technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO)
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Innerhalb der privaten Grünfläche sind alle vorhandenen Bodenversiegelungen zu entfernen und eine geeignete Vegetationsstrategie zur Begrünung gemäß textlicher Festsetzungen 3,2 und 3,3 herzustellen.
 - Auf der privaten Grünfläche ist entlang der Linie zwischen den Punkten C-D-E-F-G auf einer Tiefe von 5 m eine freiwachsende Hecke aus Pflanzen der Pflanzliste III in einem Pflanzabstand von 1x1 m anzulegen. Es ist gebietsweises Pflanzgut zu verwenden. Bei Baumpflanzungen innerhalb dieser Fläche sind Laubbäume gemäß textlicher Festsetzung 4,7 zu verwenden.
 - Innerhalb der privaten Grünfläche ist auf der nicht gem. textlicher Festsetzung 3,2 in Anspruch genommenen Fläche eine Streuobstwiese mit mindestens 17 Obstbäumen gemäß textlicher Festsetzung 4,7 anzulegen und zu unterhalten. Die Pflanzungen sollen einen Abstand von mindestens 7 bis höchstens 12 m aufweisen. Das Pflanzmaterial soll aus der Region stammen. Die Bäume sind wirksam vor Verbis zu schützen. Für eine fachgerechte Herstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist zu sorgen, Ausfälle sind zu ersetzen.
 - Die Fläche unter den Bäumen ist als Wiese anzulegen und mindestens 1x im Jahr zu mähen. Es soll mindestens alle 10 Jahre ein Pflegeschnitt der Obstbäume erfolgen.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 - Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind mindestens 37 Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung 4,4 festgesetzten Bäume sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Bei erforderlichen Ersatzpflanzungen wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste I empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind zusätzlich zu den nach textlicher Festsetzung 4,1 zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäumen weitere 16 Laubbäume oder Obstbäume gemäß textlicher Festsetzung 4,7 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Auf der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist ergänzend zu den vorhandenen Bäumen eine mindestens einreihige Heckenpflanzung aus Arten der Pflanzliste III anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Innerhalb der Fläche zur Einhaltung von Bäumen sowie von Gewässern ist eine dichte Gehölzpflanzung aus freiwachsenden Sträuchern und Bäumen mit mindestens 1 Laubbäum und 5 Sträuchern pro angefangener 100 m² Nachpflanzfläche zu erhalten. Bei erforderlichen Nachpflanzungen wird die Verwendung der Pflanzlisten I bzw. II empfohlen.
- Der innerhalb der Fläche vorhandene Teilbereich des Teiches einschließlich des dort befindlichen begrünten Uferbereiches ist zu erhalten.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 70 m² zulässig. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)
- Die nach Westen, Norden und Osten gerichteten Außenwänden von Gebäuden im Baufeld mit der Kennziffer 2 sind ab einer Größe von 15 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzliste III zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 2 lfm. Fassadenlänge ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Dachflächen von Gebäuden im Baufeld mit der Kennziffer 2 sind dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Außenbauten und Belichtungsfächen. Die Stärke der durchwurzelbaren Substratschicht muss mindestens 6 cm betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Bei Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich standortgerechte Arten zu verwenden. Soweit die Verwendung von Arten der Pflanzlisten verbindlich festgesetzt ist, sind die folgenden Pflanzlisten zu verwenden. Die Bäume der Pflanzliste I sind mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Die Bäume der Pflanzliste II sind als Hochstämme mit einem Mindestumfang von 16-19 cm zu pflanzen. Sträucher der Pflanzliste III sind in der Qualität 125/150 zu pflanzen. Für Ausgleichsmaßnahmen ist gebietsweises Pflanzgut zu nutzen, dies gilt nicht für die Kultursorten der Obstgehölze.

Geeignete einheimische Gehölze für Baum- und Strauchpflanzungen sind:

Pflanzliste I: Bäume

- Acer campestre
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Asculus x carnea
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Fagus sylvatica
- Fraxinus excelsior
- Quercus robur
- Sorbus aucuparia
- Sorbus torminalis
- Tilia cordata
- Ulmus laevis

Pflanzliste II: hochstämmige Obstbäume

Kultur-Äpfel

- Malus domestica

In Sorten wie 'Bolken', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Rüstion Pepping', 'Goldpamäne'

'Champagnerrenette', 'Alliander Pfannkuchenapfel'

Birnen

- Pyrus communis

In Sorten wie 'Clairgeau', 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Margarete Marlier', 'Potteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Fiaschenbirne'

- Prunus avium / cerasus

In Sorten wie 'Fromms Herzkirische', 'Frühste der Mark', 'Nanni', 'Regina', 'Norelfeuer', 'Schneiders Späte Kriepel', 'Wendraner Glaskirsche'

Pflaumen

- Prunus domestica

In Sorten wie 'Anna Späth', 'Cacaks Schöne', 'Graf Althaus Renekotte', 'Hausweische', 'Herman', 'Kainka', 'Wangenheim'

Pflanzliste III: Sträucher

Cornus mas

Kornelkirsche

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

- Innerhalb der Fläche für erforderliche Erschließungsanlagen ist ein Teich oder Behälter zur Entnahme von Löschwasser mit einem Fassungsvermögen von mindestens 192 m³ zu errichten. (§ 87 Abs. 6 BbgBO)

Hinweise zum Artenschutz

- Die Höhlenbrüterkästen, welche sich in unmittelbarer Nähe zur geplanten Baustelle befinden, sind vor Baubeginn, spätestens bis Mitte Februar des Jahres, in dem der Baubeginn geplant ist, in störungsfreie Bereiche des Firmengeländes bzw. dessen Randareale zu verbringen und dort an der Ostseite geeigneter Bäume in ca. 3 bis 4 m Höhe anzubringen. Vor einer Befüllung der Container auf Flurstück 31 sind 2 Nistkästen für Halbhöhlerbrüter an geeigneten Bäumen oder Gebäuden auf dem Gelände oder in unmittelbarer Nachbarschaft anzubringen. Es sind dauerhaft halbbare Nisthilfen aus Holzbeton zu verwenden.
- Der Natursteinhaufen am Rand des Gehölzbestands, südlich des Hauptgebäudes, ist in seiner jetzigen Form möglichst unverändert zu erhalten. Maßnahmen zur Umgestaltung oder Erweiterung des vorhandenen Teichs sind innerhalb der Zeit vom 01.11.–30.02. durchzuführen. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, sind vorsorglich Maßnahmen zur Vergrößerung des Teichfroschs durchzuführen. Dazu ist das Wasser des Gartenteichs bereits im Winterhalbjahr vollständig abzulaassen, um das Habitat für Amphibien unattraktiv zu machen.
- Zum Schutz von baum- und gebüschbrütenden Vogelarten sind Baumfällungen ausschließlich in der Zeit vom 1.10.–28.02. eines Jahres durchzuführen.
- Zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten sind Arbeiten mit umfangreichem Bodenauftrag, Bodenauftrag oder ähnliche Bodenbewegungen im Zeitraum vom 01.10.–28.02. zu beginnen. Die Arbeiten sind danach kontinuierlich fortzuführen, um einen Beginn von Vogelbruten im unmittelbaren Bereich der Baustelle zu vermeiden. Sollten die auf Flurstück 31 befindlichen Lagercontainer beräumt werden, hat auch dies, zum Schutz von Nischen- und Halbhöhlerbrütern, im Zeitraum 01.10.–28.02. zu erfolgen.
- Bei Beseitigung von Gehölzen im Rahmen des Vorhabens ist für Neupflanzungen heimischer Bäume und Sträucher zu sorgen. Die Pflanzungen von Gehölzen gemäß der Festsetzungen Nr. 3.2, 3.3., 4.2 und 4.3. hat daher auch artenschutzrechtliche Bedeutung.

Verfahrensvermerke

- Der Bauantrag (A.F.) vom _____ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am _____ von der Gemeindevorstandsvorstellung der Gemeinde Melchow gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bauantrages wurde gebilligt. Amt Bienenhai-Barnim, _____
- Die vorverordnete Planzeichnung enthält den Inhalt des Lagekatasters mit Stand vom März 2018 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 Öffentlichkeit ist eindeutig möglich. Amt Bienenhai-Barnim, _____
- Die Satzung des Bebauungsplanes „Märkisch Grün“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom _____ wird hiermit ausgefertigt. Amt Bienenhai-Barnim, _____
- 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 Bienenhai-Barnim bekannt gemacht worden. Die Sitzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Amt Bienenhai-Barnim, _____

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766).

Brandenburgische Bauordnung vom 18. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14), geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22 S. 28).

Planzeilenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Gemeinde Melchow

Entwurf Januar 2019

WO IV (kommunale) WO IV (privat) (BauNVO) 10231 Bienenhai-Barnim 033 37 73 89 02 Fax 033 37 73 89 02 E-Mail melchow@melchow.de www.melchow.de

Bebauungsplan „Märkisch Grün“

Teil B – Textliche Festsetzungen

WO IV (kommunale) WO IV (privat) (BauNVO) 10231 Bienenhai-Barnim 033 37 73 89 02 Fax 033 37 73 89 02 E-Mail melchow@melchow.de www.melchow.de