

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. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, zulässig. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m, die der Doppelhäuser maximal 20 m betragen. (§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Grundstücksbreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 3.1. Auf den schraffierten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Zufahrten sind zulässig. (§§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO)
- 3.2. Im allgemeinen Wohngebiet darf die Breite der Baugrundstücke 17 m nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 4.1. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Anlage von Beeten und die Pflanzung von Zier- und Obstgehölzen zulässig. In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" und den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind als Grundstücksabgrenzungen nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 4.2. Je anteilig zum Grundstück gehörige private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 50 m² zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. 19 Abs. 4 BauNVO)

5. Grünordnerische Festsetzungen

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

- 5.1. 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)
- 5.2. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in ihrer jetzigen Funktion unter Ausschluss von landwirtschaftlicher, gartenbaulicher sowie baulicher Nutzung zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.3. Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbau oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 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)
- 5.4. Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, 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)
- 5.5. Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach den textlichen Festsetzungen 5.3 und 5.4 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 Gehölze sind in den Pflanzlisten aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 Dach- und Wandbegrünungen zulässig. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
- 6.2. 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)
- 6.3. Je Wohnung ist ein PKW-Stellplatz; je Wohnung mit mehr als 110 m² Nutzfläche gem. DIN 277-1:2016-01 sind zwei PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. (§ 87 Abs. 4 BbgBO)

Hinweise zum Artenschutz

1. Der Beginn der Arbeiten mit umfangreichem Bodenabtrag, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen erfolgt 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 Bauaufreimung nicht möglich ist, ist eine ökologische Baubegleitung mit der Erfassung und dem Schutz bodenbrütender Vögel im Rahmen der Bauausführung zu beauftragen.
3. Während der Baumaßnahmen ist auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Ablagerung von Baumaterial strikt zu vermeiden. Die Fläche ist durch jährliche Herbstmahd offen zu halten. Zur Habitataufwertung sind auf der Fläche in regelmäßigen Abständen insgesamt 3 Anhäufungen aus Rodungs-Stubbenmaterial oder Feldsteinen, mit einer Grundfläche von mindestens 4 m² und einer Höhe von 1 m anzulegen.

Einsichtnahmevermerk

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden im

Amt Biesenthal-Barnim
SB Bauordnung/Bauleitplanung
Plottkeallee 5
16359 Biesenthal

Pflanzlisten

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 Kleinkronige Laubbäume:

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

Nr. III Hochstämmige Obstbäume:

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

Nr. IV Sträucher:

<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Rubus sectio</i>	Brombeere
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Lonicera xyloseum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- 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]).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verfahrensvermerke

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

Biesenthal,

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. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Biesenthal,

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. der Stadt Biesenthal bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Biesenthal,

Amtsleiter

Siegel

Stadt Biesenthal

**Bebauungsplan „Nördliche Pappelallee“
der Stadt Biesenthal**

Entwurf

**Textliche Festsetzungen Teil - B -
(bestehend aus Teil A und B)**

Stand September 2019

Maßstab 1:1.000

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH

Tel.: 033 38 / 75 66 00
Tel.: 033 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernaude
www.wow-bernaude

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

