

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)
- 1.2. Je Baugrundstück sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 50 m² zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

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

- 2.1. Für die allgemeinen Wohngebiete mit festgesetzter abweichender Bauweise 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 3.1. Auf den schraffierten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Planstraße A und den Baugrenzen sind Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO)

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

- 4.1. Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken 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)
- 4.2. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind 33 großkronige Laubbäume oder 66 kleinkronige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume der Pflanzlisten Nr. I, II a und III zu pflanzen sowie flächenhafte Gehölzpflanzungen aus Sträuchern der Pflanzliste IV mit einem Gesamtumfang von 2.685 m² anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.3. Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzlisten Nr. I, II a und III zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.4. Auf den Baugrundstücken der Gemarkung Rüdnitz, Flur 2, Flurstücke 208, 209, 212, 213 und 216 ist jeweils eine flächige, zusammenhängende Gehölzpflanzung aus Sträuchern der Pflanzliste IV mit einem Umfang von jeweils 160 m² anzulegen.
- 4.5. Auf dem Flurstück 634, Flur 2 der Gemarkung Rüdnitz sind Gehölzpflanzung aus Sträuchern der Pflanzliste IV mit einem Umfang von insgesamt 850 m² anzulegen. Die Gehölzpflanzungen sind auf die jeweils neu zu bildenden Baugrundstücke im Flurstück 634 aufzuteilen. Die private Grünfläche, ausgenommen die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, kann für Gehölzpflanzungen mitgenutzt werden.
- 4.6. In der Planstraße A (verlängerter Hauptweg) sind beidseitig begleitend zur Straße insgesamt 26 kleinkronige Bäume der Pflanzliste II b mit einem Mindestabstand von 20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.7. In den Planstraßen B bis D, Birkenweg und Mittelweg sind einseitig begleitend zur Straße insgesamt 31 kleinkronige Bäume der Pflanzliste II b mit einem Mindestabstand von 20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 4.8. Die Bäume der Pflanzlisten I und II sind mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Obstbäume der Pflanzliste III sind als Hochstämme mit einem Mindestumfang von 10-14 cm zu pflanzen. Sträucher der Pflanzliste IV sind mit einer Wuchshöhe von mindestens 100-150 cm zu pflanzen. Es ist nach Möglichkeit gebietsheimisches Pflanzmaterial zu verwenden (dies gilt nicht für Kultursorten der Obstgehölze und die Straßenbäume). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.9. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen Beeinträchtigung des dort befindlichen gesetzlich geschützten Trockenrasens führen können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB).
- 4.10. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist auf rund 1/3 der Fläche (ca. 3.750 m²) ein für Zauneidechsen geeigneter Lebensraum zu erhalten und aufzuwerten, der auch für andere Reptilien, Tagfalter, Heuschrecken, Kleinsäuger und Brutvögel Lebensraum bietet. Hierzu soll auf möglichst zusammenhängenden Flächen mit der o.g. Gesamtgröße eine offene großenteils gehölzfreie Vegetationsstruktur durch eine alle 2 bis 3 Jahre schonend durchzuführende späte Herbstmahd (Oktober/November) dauerhaft erhalten werden. Verteilt über diese Fläche sind drei jeweils ca. 5,0 m lange, 1,0 m breite und 1,5 m hohe Gabionen-Korb-Quartiere als Sommer- und Winterhabitate für Reptilien anzulegen, wobei die Körbe 1,0 m in das Erdreich einzulassen sind. Die Körbe sind mit Steinen der Korngröße 10 bis 20 cm zu füllen und gegen einrieselndes oder einschwemmendes Erdreich zu ummanteln.
- 4.11. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Vegetationsflächen auf einer Breite von ca. 3,0 m als Lebensraum für Reptilien, Kleinsäuger und Insekten lediglich einmal im Herbst zu mähen. Unterbrechungen der Vegetationsflächen durch Grundstückszufahrten sind möglich. Soweit es die Verkehrssicherheit erfordert, können Teilbereiche auch anders gestaltet/gepflegt werden. Die Flächen können gleichzeitig für die Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist die Anlage von luft- und wasserdurchlässigen Wegen und Pflanzungen nach textlicher Festsetzung 4.2 zulässig.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet, bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (erf. R_{w,ges}) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1; 2018 - Teil 1 und 2 zu berechnen sind mit der Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

$$\text{mit } K_{Raumart} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume}$$

Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt in den Baugebieten ≤63 dB westlich und >63 bis 68 dB östlich der Planstraße A. Zum Schutz des Nachtschlafes sind dabei auch die Lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schalldämmtem Lüftern in allen Bereichen zu berücksichtigen, in denen während der Nacht Beurteilungspegel >50 dB(A) ermittelt werden. Alternativ sind im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art zulässig, der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. In einzelnen zu schützenden Räumen kann dann auf den Einsatz von Lüftungsanlagen verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass an der entsprechenden Fassade die Beurteilungspegel während der Nacht nicht mehr als 50 dB(A) betragen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109-2; 2018 - Teil 2 - zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften

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

- 7.1. 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)
- 7.2. 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)

Einsichtnahmevermerk

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

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

Bodenschutzrechtliche Hinweise

Im Altlastenkataster des Landkreises Barnim wird der gekennzeichnete Bereich als Verdachtsfläche Grube 3/ Rüdnitz: Hausmüll, Bauschutt geführt.

Gemäß §§ 4, 29, 30 und 31 BbgAbfBodG sind festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle, der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen. Bei Feststellung sind diese im Zuge von Baumaßnahmen vollständig zu beseitigen.

Externe Kompensationsmaßnahme

Es erfolgt eine zweckgebundene Zahlung in Höhe des externen Kompensationserfordernisses zur Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des Gewässerentwicklungskonzeptes (GEK) Panke und Wuhle (Flächenpool des Landkreises Barnim).

Pflanzlisten

Nr. I - Großkronige Laubbäume:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Quercus petraea</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme

Nr. II a - kleinkronige Laubbäume (Baugrundstücke):

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (eingrifflig)
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn (zweigrifflig)
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

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

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> 'Huibers Elegant'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Olmsted'	Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	Kugelspitzahorn
<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
<i>Crataegus lavallei</i> 'Carierei'	Apfeldorn
<i>Crataegus monogyna</i> 'Stricta'	Säulenweißdorn

Nr. III - Hochstämmige Obstbäume:

Apfel (<i>Malus domestica</i>) in Sorten wie
'Bolken', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Altländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'
Birne (<i>Pyrus communis</i>) in Sorten wie
'Clairgeau', 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne',
Süß- und Sauerkirsche (<i>Prunus avium/cerasus</i>) in Sorten wie
'Fromms Herzkirsche', 'Früheste der Mark', 'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knorpel', 'Morellenfeuer', 'Werderaner Glaskirsche'
Pflaumen (<i>Prunus domestica</i>) in Sorten wie
'Anna Späth', 'Cacaks Schöne', 'Hauszwetsche', 'Graf Althans Renekode', 'Wangenheim', 'Herman', 'Katarina'

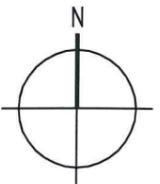
Nr. IV - Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus padus</i>	Frühblühende Trauben-Kirsche
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Amt Biesenthal-Barnim

Bebauungsplan „Sechsrutenstücke“ Gemeinde Rüdnitz

Entwurf
Februar 2019
M 1:1.500
Teil B (von Teil A und B)



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

