

Zeichnerische Festsetzungen

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- GE** Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
- GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. §§ 1 und 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)

- 0,31, 0,46 Grundflächenzahl (GRZ)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK 77,0 Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter (m) ü.NHN als Höchstmaß

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

- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Private Verkehrsfläche
- A—B Straßenbegrenzungslinie zwischen den Ordnungspunkten A und B

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 Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Kennzeichnungen und Vermerke

- Kennzeichnung: Umgrenzungen der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Vermerk: Waldumwandlungsfläche (§ 9 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG)

Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

- Vermahlung in Meter (m)

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan i.d.F. vom _____ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am _____ von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Sydower Fließ 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. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung 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

- 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]).
- 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).

Teil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 10 BauNVO)
 - 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - 1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig. (§§ 1 Abs. 5 und 8 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 7 Nr. 2, 3 BauNVO)
 - 1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Störraum dem eines Mischgebietes entspricht. (§ 1 Abs. 1 BauGB und §§ 1 Abs. 5 und 8 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 7 Nr. 2, 3 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 ff. BauNVO)
 - 2.1 Die im Gewerbegebiet (GE) und (GEe) festgesetzte GRZ von 0,7 darf durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
 - 2.2 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzte GRZ darf durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
 - 2.3 Die festgesetzte Oberkante (OK) von Gebäuden gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen. (§ 16 Abs. 2 Nr. und Abs. 5 BauNVO)
3. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 3.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) 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 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind insgesamt mindestens 20 hochstämmige Laubbäume oder 40 kleinkronige Laubbäume oder 20 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. 1, 8 und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.3 Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind mindestens 45 kleinkronige Laubbäume oder 45 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. II und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 3.4 In den Gewerbegebieten (GE, GEe) sind insgesamt 14 großkronige Laubbäume oder 28 kleinkronige Laubbäume oder 28 hoch-stämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 3.5 In der Stellplatzfläche (St) sind insgesamt mindestens 34 kleinkronige Laubbäume der Pflanzenlisten Nr. II zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 3.6 Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietsstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach den textlichen Festsetzungen 3.2 bis 3.5 zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume 14 - 16 cm, für kleinkronige Bäume 12 - 14 cm und für Obstbäume 10 - 12 cm. Standortgerechte einheimische Gehölze sind in den Pflanzenlisten aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4. Örtliche Bauvorschriften**
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB LV.m. § 87 Abs. 4 und 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:
- 4.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je Wohnung 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.
- Arten- und naturschutzrechtliche Hinweise**
1. Anbringen von Nisthilfen für Brutvögel
Als Ersatz für den Verlust dauerhafter bzw. regelmäßig wiederverwendeter Fortpflanzungsstätten, hier insbesondere von Baumhöhlen und Gebäudenischen, sollen für die betroffenen Brutvogelarten geeignete Nistmöglichkeiten geschaffen werden. Die Nisthilfen sollen im Sinne vorgetzogener Ausgleichsmaßnahmen bereits vor den Abriss- und Rodungsarbeiten bzw. vor der nachfolgenden Brutzeit im Umfeld des Plangebietes installiert werden. Im Einzelnen handelt es sich um 8 Nistkästen für Hausrotschwanz, 2 Nistkästen für Bachstelze, 2 Nistkästen für Dohle, 4 Nistkästen für Sittich, 2 Nistkästen für Wendehals

2. Anbringen von Fledermauskästen
Vor dem Abriss der als Quartiere genutzten Bestandsgebäude sowie der Fällung von Altbäumen sollen verschiedene Fledermauskästen an geeigneter Stelle und in räumlicher Nähe zum Plangebiet angebracht sowie dauerhaft unterhalten werden. Ort, Art und Anzahl der Ersatzquartiere sollen im Laufe des weiteren Planungsverfahrens und nach gezielter Prüfung möglicher Strukturen konkretisiert werden.
3. Umsiedlung von Ameisenestern und Weinbergschnecken
Zum Erhalt der im Geltungsbereich festgestellten Ameisenvölker und ihrer Fortpflanzungsstätten werden diese vor Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten durch einen anerkannten Sachverständigen umgesiedelt. Zuvor soll das Gebiet erneut nach Höhlen von Waldameisen abgesucht werden. Vor Beginn der Arbeiten werden außerdem möglicherweise vorkommende Weinbergschnecken abgesammelt und in geeignete Habitate umgesetzt.
4. Begrenzung der Bautätigkeit auf das Baufeld
Die Bautätigkeit soll auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans begrenzt bleiben. Dies bezieht sich auf die Errichtung von Baustelleneinrichtungen, Materialablagern sowie das Befahren oder Parken mit Fahrzeugen, aber auch auf mögliche Beschädigungen von Bäumen an der Grenze des Plangebietes.
5. Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung
Die Baufeldfreimachung wird grundsätzlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln, und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar vorgenommen. Zusätzlich ist eine zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten des Gebäudebestandes notwendig, da dieser von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird. Der Rückbau der Gebäude und zumindest die Entfernung der Dächer soll nach Abschluss der Brutzeit und vor einer Besetzung als Winterquartier durch Fledermäuse erfolgen. Außerhalb dieser Zeitfenster ist die Baufeldfreimachung erst nach einer Kontrolle und Freigabe der Flächen durch einen Sachverständigen zulässig.
6. Vermeidung nächtlicher Bauarbeiten
Sofern Bauarbeiten im Zeitraum von Ende März bis Anfang Oktober stattfinden, sollen diese nicht nach Einbruch der Dämmerung fortgesetzt werden. Damit werden lärm- und lichtbedingte Störungen von Fledermäusen vermieden, welche die Tiere am Ausflug hindern können.

7. Vermeidung von großen Fensterfronten
Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln soll auf große Fensterfronten an Waldrändern und Gehölzstrukturen zugewandten Seiten der neu errichteten Gebäude verzichtet werden. Alternativ kann das Kollisionsrisiko auch durch geeignete Maßnahmen zur Verringerung der Spiegelung von Schrägen und die Verwendung halbdurchsichtiger Materialien erliegen.
 8. Insektenfreundliche Beleuchtung der Außenanlagen
Zum Erhalt der Lebensraumqualität für Fledermäuse sollen für Außenanlagen des künftigen Wohn- und Gewerbebaus nur insektenfreundliche Beleuchtungsmittel verwendet werden.
 9. Naturschutzfachliche Baubegleitung
Die Einhaltung und Umsetzung der für die Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten notwendigen Vermeidungsmaßnahmen soll durch eine naturschutzfachliche Baubegleitung sichergestellt werden.
- Bodenschutzrechtliche Hinweise**
Im Altlastenkataster des Landkreises Barnim wird der gekennzeichnete Bereich unter der Bezeichnung „S 22/2 Schwermetalle Grünhof“ geführt. Gemäß §§ 4, 29, 30 und 31 Bbg-AbfBodG sind festgesetzte Kontaminations- 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 des Abruchs vollständig zu beseitigen.

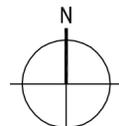
- Pflanzlisten**
- Nr. I Großkronige Laubbäume:**
- | | |
|----------------------------|---------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rot-Buche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche |
| <i>Quercus petraea</i> | Silber-Eiche |
| <i>Quercus robur</i> | Trauben-Eiche |
| <i>Ulmus cordata</i> | Winter-Linde |
| <i>Ulmus glabra</i> | Berg-Linde |
- 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 (eingetrag.) |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Gemeine Eibesche |
| <i>Sorbus intermedia</i> | Schwedische Mehlbeere |
- Nr. III Hochstämmige Obstbäume:**
- Apfel (Malus domestica)* in Sorten wie
 'Balken', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Röbster Pepping', 'Altländer Pfannkuchenschapel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'
- Birne (Pyrus communis)* in Sorten wie
 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne'
- Südkirsche (Prunus avium)* in Sorten wie
 'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knappe', 'Malbigearne'
- Pflaume (Prunus domestica)* in Sorten wie
 'Anna Späth', 'Hauszwetsche', 'Graf Althans Renekode', 'Wangenheim'

Gemeinde Sydower Fließ

Bebauungsplan "Wohn- und Gewerbepark Am Postweg"

Vorentwurf

Stand: November 2020
M 1:1.000



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-bernaeu.de

