



**Zeichnerische 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)  
 0,25; 0,35; 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
 II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
 a Abweichende Bauweise  
 E Nur Einzelhäuser zulässig  
 EH Nur Einzelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
 Baugrenze  
 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Öffentliche Verkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Wasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen  
 Abwasser  
 Kraft-Wärme-Kopplung
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Hausgarten
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung A und B  
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**  
 Vermaßung in Meter (m)

**Verfahrensvermerke**

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

**Textliche Festsetzungen Teil - B -**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)  
 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)  
 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind je Baugrundstück Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 50 m<sup>2</sup> zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)  
 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zur Grundflächenzahl 0,6 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- Im allgemeinen Wohngebiet WA3 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenmittelhäuser), zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- Im allgemeinen Wohngebiet WA3 darf die nach der textlichen Festsetzung 2.3 ausnahmsweise zulässige Grundflächenzahl von 0,5 für Reihenmittelhäuser für Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 überschritten werden.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
 3.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf jeweils maximal 35 m betragen. (§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO)  
 3.2 Für das allgemeine Wohngebiet WA2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Für das allgemeine Wohngebiet WA3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser), die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m, die der Hausgruppen jeweils maximal 40 m betragen. (§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
 4.1 Auf den schraffierten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Im WA3 gilt die Festsetzung nicht für Baugrundstücke, auf denen Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet werden. Zufahrten sind zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO)
- In den allgemeinen Wohngebieten ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile; Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis zu 1,0 m und für Terrassen bis 2,0 m vor die Baugrenze zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a und b BauGB)  
 5.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sind pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 Nisthilfen zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 5.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II a und III zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 5.4 In den Planstraßen sind beidseitig begleitend zur Straße insgesamt 55 kleinkronige Bäume der Pflanzenliste II b mit einem Mindestabstand von 15 m zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 5.5 Auf der festgesetzten Fläche "A" zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist pro angefangene 25 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum der Pflanzenliste Nr. III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Wasserrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)  
 6.1 Für die Dachflächen des nördlichen Wohngebietes WA1 sowie den Bereich der Planstraße A zwischen der Einmündung des nördlichen Fuß- und Radweges und dem südlichen Anschlusspunkt der Planstraße B ist die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Kolterpfuhl zulässig.

**Örtliche Bauvorschriften**

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BtgbGO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:  
 7.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Dach- und Wandbegrünungen zulässig. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BtgbGO)  
 7.2 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 BtgbGO)  
 7.3 Je Wohnung ist ein PKW-Stellplatz; je Wohnung mit mehr als 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. DIN 277-1:2016-01 sind zwei PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. (§ 87 Abs. 4 BtgbGO)

**Hinweise zum Artenschutz**

- Hinweis 1**  
 Der Beginn der Arbeiten mit umfangreichem Bodenabrtrag, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen sowie der Rückschnitt von Gehölzen erfolgt außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit: 01.03. bis 30.09.). Um einen Brutbeginn von Bodenbrütern im Plangebiet in der folgenden Brutzeit zu vermeiden, sind die Arbeiten kontinuierlich fortzuführen.
- Hinweis 2**  
 Sofern eine kontinuierliche Fortführung der Baumaßnahmen im Plangebiet nach Beginn der Baufeldfreimachung nicht möglich ist, ist eine ökologische Baubegleitung mit der Erfassung und dem Schutz bodenbrütender Vögel im Rahmen der Bauausführung zu beauftragen.
- Hinweis 3**  
 In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind nach Beendigung der Frühjahrswandung von Amphibien je nach Witterungsverlauf Amphibenschutzmaßnahmen entlang des Kolterpfuhls aufzustellen, um eine Rückwanderung der Tiere in das Baufeld zu vermeiden.

**Pflanzenlisten**

**Nr. I. Großkronige Laubbäume:**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Castanea sativa	Eskkastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Stiel-Eiche
Quercus robur	Tauben-Eiche
Tilia cordata	Wimper-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

**Nr. II a. Kleinkronige Laubbäume (Baugrundstücke):**

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Rosskastanie
Carpinus betulus	Hain-Buche
Crataegus laevigata	Rotornel
Crataegus monogyna	Weißornel (eingriffig)
Sorbus aucuparia	Gemeine Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

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

Prunus avium 'Piana'	Vogelkirsche
Prunus padus 'Tafel'	Traubeneisbeere
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Schnee-Felsensteine
Sorbus alba 'Herk Vink'	Breitblättrige Mehlbeere
Acer campestre 'Erlenk'	Feldahorn
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Eisbeere
Crataegus persimilis 'Splendens'	Pflaumenblütiger Weißdorn
Corylus colurna 'Grana'	Baumhasel

**Nr. III Hochstämmige Obstbäume:**

Apfel (Malus domestica) in Sorten wie 'Baldur', 'Gälder Bellefleur', 'Landoburger Renette', 'Röbsten Pippin', 'Altliner Pfirsichapfel', 'Champsagnonnette', 'Goldparmäne'
Birne (Pyrus communis) in Sorten wie 'Gelerte Butterbirne', 'Gute Luise', 'Pohleau', 'Pastorenbirne', 'Boss's Flaschenbirne'
Süsskirsche (Prunus avium) in Sorten wie 'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knopfel', 'Malsigerau'
Pflaume (Prunus domestica) in Sorten wie 'Anna Späth', 'Hauszetsche', 'Grafi Athana Reneköde', 'Wangenheim'

**Nr. IV Sträucher:**

Cytisus scoparius	Besengrasser
Ribes saccu	Brombeere
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Viburnum opulus	Gemeine Schneeball
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Rosa corymbifera	Hackdornrose
Rosa carina	Hundrose
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europaeus	Pfeifenföhchen
Cornus sanguinea	Roter Hartweigel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa rubiginosa	Weißrose

**Textliche Festsetzungen Teil - B -**

**Stadt Biesenthal**

**Bebauungsplan „Wohnpark am Kolterpfuhl“**

**Entwurf**

Stand Februar 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-bernaun.de