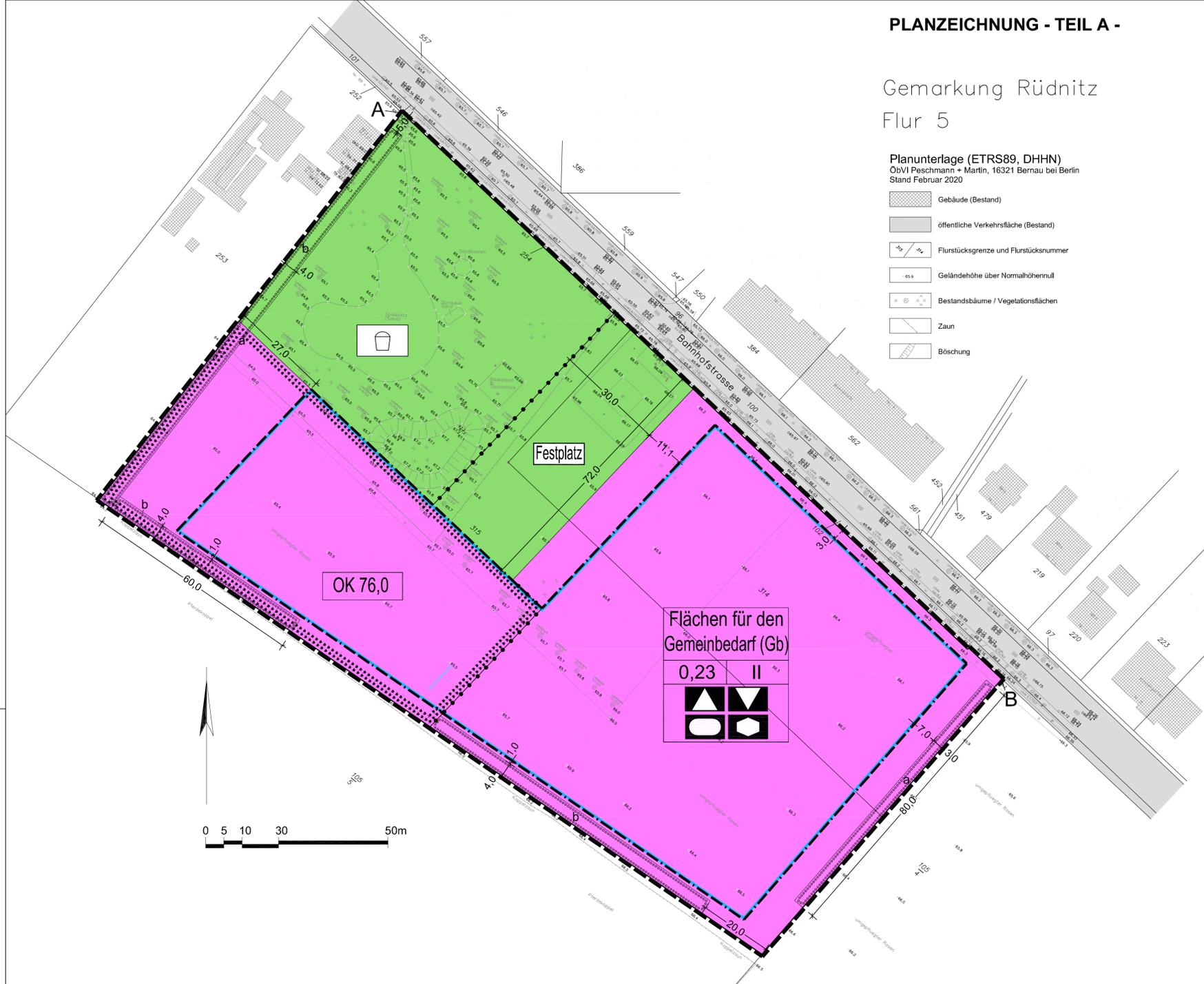


PLANZEICHNUNG - TEIL A -

Gemarkung Rüdnitz
Flur 5

Planunterlage (ETRS89, DHHN)
ObVI Peschmann + Martin, 16321 Bernau bei Berlin
Stand Februar 2020

- Gebäude (Bestand)
- öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Geländehöhe über Normalhöhennull
- Bestandsbäume / Vegetationsflächen
- Zaun
- Böschung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

- 0,23 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- OK 76,0 Oberkante (OK) baulicher Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf

(§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Gemeinbedarfsfläche (Gb) mit den Einrichtungen und Anlagen:
- Schule
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- A-B Straßenbegrenzungslinie auf der Plangebietsgrenze zwischen den Punkten A-B

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
- Spielanlage
- Festplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse / OK (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Planzeichen ohne Normcharakter

- Vermaßung in Meter (m)

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan „Kinder-Campus Rüdnitz, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdnitz gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.

Amt Biesenthal-Barnim,

Der Amtsdirektor 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.

Amt Biesenthal-Barnim,

Der Amtsdirektor 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 im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim vom Ausgabe-Nr. öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Amt Biesenthal-Barnim,

Der Amtsdirektor Siegel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B -

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - 1.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (Gb) mit der Zweckbestimmung Schule, Kultur, Soziales und Sport sind zulässig:
 - Schule
 - Schulen aller Art
 - Anlagen für kulturelle Zwecke
 - Bibliotheken
 - Veranstaltungs- und Multifunktionsgebäude für soziale, kulturelle und schulische Zwecke
 - Anlagen für soziale Zwecke
 - Beratungsstellen
 - Jugendfreizeitanlagen
 - Kinder- und Seniorentagesstätten
 - Kantinen und Cafeterien
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Sporthallen und Sportanlagen nur in der Fläche für Sport- und Spielanlagen
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)
 - 2.1 In der Gemeinbedarfsfläche (Gb) 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.

3. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 3.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielanlage" ist die Anlage von luft- und wasserdurchlässigen Wegen und die Errichtung von Spielanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.500 m² zulässig.
 - 3.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festplatz" ist die Anlage von luft- und wasserdurchlässigen Wegen und Plätzen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 550 m² sowie die Errichtung von Gebäuden, die dem Nutzungszweck "Festplatz" dienen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 80 m² zulässig.
4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)
 - 4.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
 - 4.2 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (Gb) sind 42 Kleinkronige und 6 großkronige Laubbäume der Pflanzlisten Nr. I und II zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 4.3 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in der mit "a" bezeichneten Fläche eine mindestens dreireihige Heckenpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Reihenabstand darf 1 m nicht unterschreiten, der Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1 m. Bei der Pflanzung ist die Pflanzliste III zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 4.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festplatz" sind 11 kleinkronige Laubbäume der Pflanzliste Nr. II zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 4.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielanlage" sind die vorhandenen 27 Klein- und großkronige Laubbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 4.6 Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach den textlichen Festsetzungen 4.2 bis 4.5 zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume 16 - 18 cm und für kleinkronige Bäume 14 - 16 cm. Sträucher sind mindestens in der Qualität 3 x v., 70 - 100 cm hoch zu pflanzen. Standortgerechte einheimische Gehölze sind in den Hinweisen aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Hinweise zum Natur- und Artenschutz**
- Hinweis 1
Der Beginn der Arbeiten mit umfangreichem Bodenabrast, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen sowie der Rückschnitt von Gehölzen erfolgt außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit: 01.03. bis 31.08.). 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
Mit der Koordinierungsstelle für Ersatzmaßnahmen / Flächenpool Barnim der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim wurde die Reservierung von Entseelungsmaßnahmen für den erforderlichen Bedarf von rd. 4.500 m² abgestimmt. Kompensationszahlungen haben anteilig im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Hinweise zu Gehölzpflanzungen

Pflanzlisten

Nr. I - Großkronige Laubbäume:

- | | |
|----------------------------|---------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Castanea sativa</i> | Esskastanie |
| <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>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde |
| <i>Ulmus laevis</i> | Flatter-Ulme |
| <i>Ulmus minor</i> | Feld-Ulme |

Nr. II - kleinkronige Laubbäume

- | | |
|---|------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Acer platanoides 'Olmsted'</i> | Spitzahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Sand-Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hain-Buche |
| <i>Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'</i> | Rotdorn |
| <i>Crataegus laevigata 'Carrierei'</i> | Apfelfdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn (eingriffig) |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Weißdorn (zweigriffig) |
| <i>Juglans regia</i> | Walnuss |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Prunus padus 'Schloss Tiefurt'</i> | Frühbl. Traubenkirsche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Gemeine Eberesche |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere |

Nr. III- Sträucher

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Cornus alba</i> | Weißer Hartriegel |
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffl. Weißdorn* |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigriffl. Weißdorn |
| <i>Cytisus scoparius</i> | Besen-Ginster |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gemeiner Liguster* |
| <i>Philadelphus coronarius</i> | Bauernjasmin |
| <i>Prunus padus</i> | Frühbl. Traubenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | Wein-Rose |
| <i>Rubus fruticosus</i> | Gemeine Brombeere |
| <i>Salix cinerea</i> | Grau-Weide |
| <i>Salix purpurea</i> | Purpur-Weide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Holunder |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |

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 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Bebauungsplan „Kinder-Campus Rüdnitz“
Gemeinde Rüdnitz**

Entwurf

Stand: November 2020

M 1:750

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-berlin.de

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



Amt Biesenthal-Barnim