



Zeichnerische Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
MU Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO	Wasserfläche (Sydower Fließ, Wassensland März 2022)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
0,4; 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
II-III, II-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
o Offene Bauweise	Flächen, für die Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm nach 4.1 textlich festgesetzt sind
a Abweichende Bauweise	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
△ Nur Einzelhäuser zulässig	Gewässerrandstreifen 5,0 m ab Böschungsoberkante (§ 38 WHG)
△ Nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	o Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier Bodendenkmal Nr. 40554 „Siedlung Eisenzeit“ und Umgebungsschutz des Denkmals „Stadtpark einschließlich Wasserturm, Heldenhain, Denkmal für die Opfer des Faschismus (OdF)“ ID-Nr. 09175345
— Baugrenze	
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)	Sonstige Pflanzzeichen
— öffentliche Straßenverkehrsfläche	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— Straßenbegrenzungslinie	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
— Private Grünfläche	Änderungen und Ergänzungen zum Entwurf April 2022 sind magenta markiert
	Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter
	→ 10 Vermessung in Meter (m)
	— Abriss / Rückbau bestehender Anlagen
	Umgrenzungen des im Kataster registrierten Altstandortes „Wäscherei Biesenthal“ (Altst.-nummer: S06/07, vollständig saniert und für eine Wohnnutzung freigegeben)
	Planunterlagen (ETRS89, DHHN2016)
	Dkt. Ing. Wolfram Usowski (ÖVVI), 16321 Bärnau bei Berlin Stand März 2022
	— Gebäude (Bestand)
	— Offener Verkehrsfläche (Bestand)
	— Flurstücksgränze und Flurstücksnummer
	— Offene Grünfläche oder Normalhöhenmaß
	— Bestandsfläche / Vegetationsfläche
	— Zaun
	— Böschung

Teil B - Textliche Festsetzungen

- ### Planungsrechtliche Festsetzungen
- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 10 BauNVO)
- In den Urbanen Gebieten -MU- sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Nur in dem mit "2a" bezeichneten Teil des Urbanen Gebietes -MU 2- sind Einzelhandelsbetriebe und Beherbergungsbetriebe zulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- (§ 16-23 BauNVO)
- Im Urbanen Gebiet -MU 1- wird eine abweichende Bauweise "a" festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf bis zu 80 m betragen. (§ 22 Abs. 2 S. 3 und Abs. 4 BauNVO)
 - Im Urbanen Gebiet -MU 2- 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 0,8 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
 - In den Urbanen Gebieten -MU- ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis 1,0 m, für Terrassen bis 2,0 m und für Tiefgaragen bis 3,0 m vor die Baugrenze zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- #### 3. Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Wege, Stellplätze und Zufahrten innerhalb des Urbanen Gebietes -MU 2- sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - In den Urbanen Gebieten -MU 1/2- sind je angefangene 1.000 m² Baugrundstücksfläche 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. Zum Erhalt festgesetzte Bäume können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Zur Wiederherstellung eines mit Gehölzen bestandenen Uferbereiches entlang des Sydower Fließes sind in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (private Grünfläche) Schwarz-Erlen gemäß Pflanzliste Nr. I im Abstand von 2,0 x 2,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach textlicher Festsetzung 3.2 und 3.3 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 Pflanzlisten aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Bei Fällung von Bestandsbäumen sollen pro verlorengangener Baumhöhle 3 geeignete Nisthilfen für baumbrütende Vogelarten an Bäumen im Umfeld in mindestens 4 m Höhe angebracht werden. Zusätzlich sollen bei Rückbau des Gebäudebestandes im MU 1 pro verlorengangener Niststätte 3 geeignete Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten am neu errichteten Amtsgebäude realisiert werden.
- #### 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

$$\text{mit } L_a = \text{maßgeblicher Außenlärmpegel}$$

$$\text{mit } K_{Raumart} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen}$$

$$= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches}$$

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung abzuleiten, die Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von den Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die dem Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5. Örtliche Bauvorschriften

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 4 und 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:
- In den Urbanen Gebieten -MU 1/2- sind Mauern und andere, aus durchgehend geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Hecken sind zulässig. Einfriedungen dürfen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
 - In den Urbanen Gebieten -MU 1/2- sind unbebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Flächige Kieselstein- und Splittschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig, ausgenommen bis zu 0,5 m breite Spitzschuttfächen vor Gebäudefassaden (Traufstreifen). (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Artenschutzrechtliche Hinweise

- Die Baufeldfreimachung sowie notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen sollen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. September bis zum 28. Februar.
- Bei Fällung von Altbäumen mit Quartierstrukturen für Fledermäuse sollen die betroffenen Bäume vorher durch einen Fledermausfachmann auf aktuellen Besatz geprüft werden. Bei Negatbefund sind die Quartierstrukturen mit geeigneten Materialien zu verschließen. Als Ersatz für jeden zu fällenden Habitatbaum sollen 4 fachlich geprüfte Fledermauskästen an Bäumen im Umfeld in mindestens 4 m Höhe angebracht werden.
- Das Anbringen der Nisthilfen und Ersatzquartiere soll unter Anleitung oder in Abstimmung mit einem Sachverständigen bzw. im Rahmen der ökologischen Baubegleitung erfolgen.
- Vor Rückbau der Altgebäude sollen die Objekte durch einen Sachverständigen umfassend auf Besiedlung durch Fledermäuse untersucht werden. Je nach Besiedlung werden ggf. Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenregelung und Vergrämung erforderlich.
- Das Ufer des Sydower Fließes wird mit einem Amphibienschutzzaun von der Baugebetsfläche abgegrenzt. Der Zaun muss während der gesamten Bauzeit funktionsfähig gehalten werden, um ein Einwandern von Amphibien und Reptilien in den Baustellenbereich zu vermeiden. Der Schutzzaun ist durch regelmäßige Mahd von überwachender Vegetation freizuhalten, um ein Überklettern zu verhindern. Aufbau und Instandhaltung des Schutzzauns sollen durch eine ökologische Baubegleitung unterstützt und begleitet werden.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

Der südliche Teil des MU 2 wird im Altlastenkataster des Landkreises Barnim unter der Bezeichnung Altstandort „Wäscherei Biesenthal“, Altlastennummer: S06/07 geführt. Der Altstandort gilt gemäß Schreiben des Umweltamtes des Landkreises Barnim vom 12.05.2022 als saniert. Die Fläche wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht für eine Wohnnutzung freigegeben.

Denkmalrechtliche Hinweise

Im nördlichen Teil des Plangebietes liegt teilweise das Bodendenkmal Nr. 40554 „Siedlung Eisenzeit“, welches nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist.

Weiterhin befindet sich in der Umgebung das Denkmal "Stadtpark einschließlich Wasserturm, Heldenhain, Denkmal für die Opfer des Faschismus (OdF)" gemäß ID-Nr. 09175345 der Denkmalliste des Landes Brandenburg.

Pflanzlisten

- Nr. I. Großkronige Laubbäume:
- | | |
|----------------------------|---------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarz-Erle |
| <i>Castanea sativa</i> | Eskkastanie |
| <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 (eingriffelig) |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Gemeine Eberesche |
| <i>Sorbus intermedia</i> | Schwedische Mehlbeere |
- Nr. III Hochstämmige Obstbäume:
- Apfel (*Malus domestica*) in Sorten wie 'Boiken', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Altländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparäne'
- Birne (*Pyrus communis*) in Sorten wie 'Gellers Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne'
- Süßkirsche (*Prunus avium*) in Sorten wie 'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Kroneel', 'Malbigareau'
- Pflaume (*Prunus domestica*) in Sorten wie 'Anna Späth', 'Hauszweische', 'Graf Althans Renekode', 'Wangenheim'

Einsichtnahmevermerk

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden im: **Amt Biesenthal-Barnim**, FB Bauverwaltung / Bauordnung/ Liegenschaften, Plotkeallee 5, 16359 Biesenthal

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I Nr. 5).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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,
- 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.
Barnau bei Berlin,
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Biesenthal,
- Der Beschluss des Bebauungsplanes 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. für das Amt Biesenthal-Barnim bekannt gemacht worden.
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Biesenthal,

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Stadt Biesenthal

Bebauungsplan

"Rüdnitzer Straße / Plotkeallee"

2. Entwurf

Dezember 2022

M 1: 1.000

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
 Louis-Braille-Straße 1
 16321 Barnau bei Berlin
 Tel.: 033 38 / 75 66 00
 Fax: 0 33 38 / 75 66 02
 e-mail: info@wow-barnau.de

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