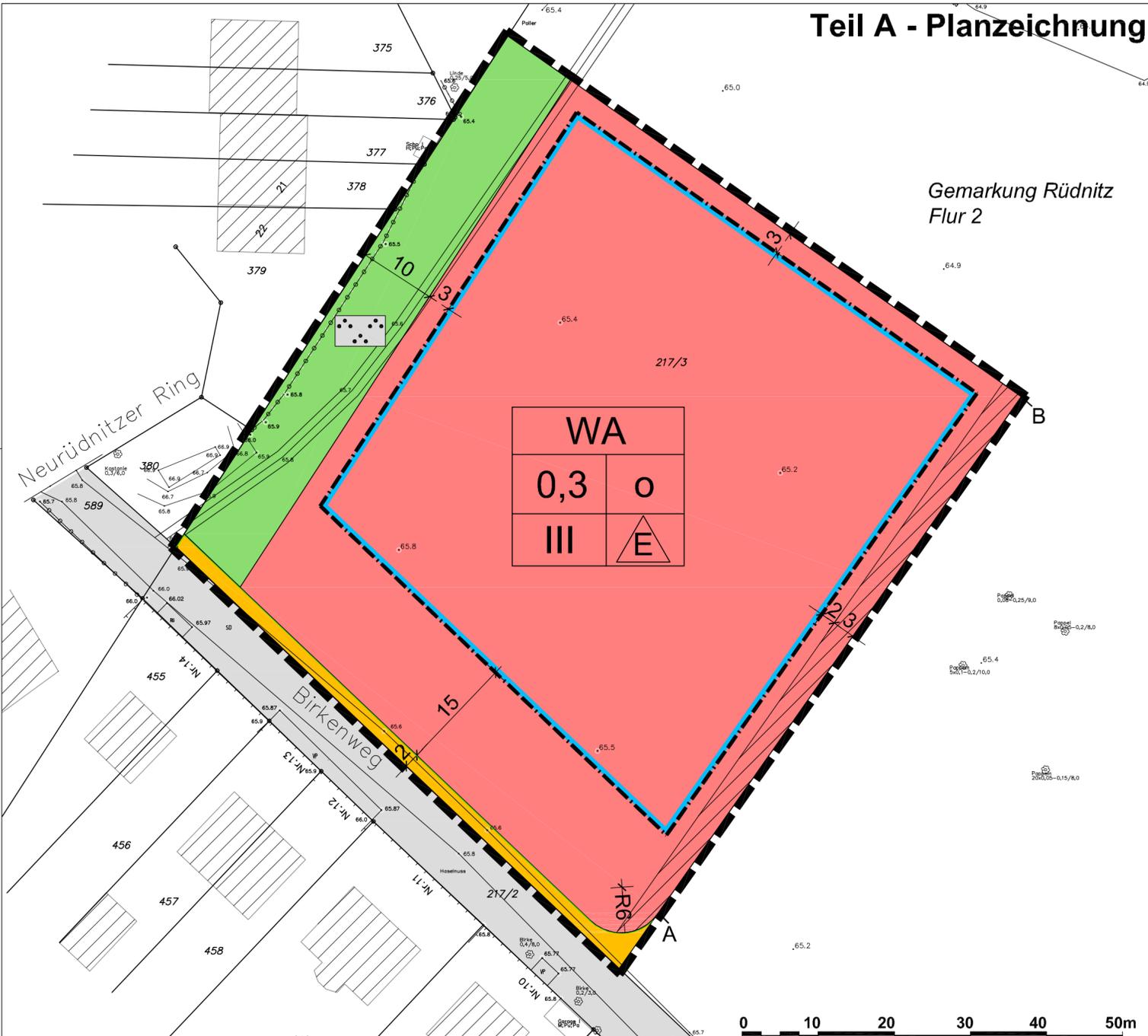


Teil A - Planzeichnung



WA	
0,3	o
III	E

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) mit Baufeldnummerierung
- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

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

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- A—B Straßenbegrenzungslinie zwischen den Ordnungspunkten A und B (Planung)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
- Parkanlage

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

- Vermaßung

Planunterlage

(ÖbVI Peschmann + Martin, Bernau, Stand Dezember 2017, Lagesystem ETRS '89, Höhensystem DHHN '92)

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Laubbaum
- Böschung
- Geländehöhe in Meter (m) über NNH
- Zaun

Einsichtnahmevermerk

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

Amt Biesenthal-Barnim
SB Bauordnung/Bauleitplanung
Plattkealle 5
16359 Biesenthal

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14], S. 1).
- 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).

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan „Altersgerechtes Wohnen am Birkenweg“, 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.

.....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

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

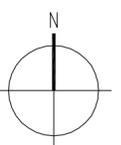
Amt Biesenthal-Barnim

**Bebauungsplan „Altersgerechtes Wohnen am Birkenweg“
Gemeinde Rüdnitz**

**Entwurf
September 2018**

M 1:500

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 033 38 / 75 66 02
e-mail: info@gwow-berna.de



Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)**
 - Im allgemeinen Wohngebiet 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)
 - Auf der schraffierten Teilfläche der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Zufahrten sind zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO)
- Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)**
 - Wege Stellplätze und Zufahrten im allgemeinen Wohngebiet 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)
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist auf einer Gesamtfläche von 365 m² eine Heckenpflanzung aus Sträuchern der Pflanzliste IV, Pflanzabstand 1x1 m mit 15 Obstbäumen der Pflanzliste II oder kleinkronigen Bäumen der Pflanzliste III anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 5 großkronige Laubbäume der Pflanzliste I sowie 39 hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste II zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind flächendeckende Gehölzpflanzungen aus Sträuchern der Pflanzliste IV mit einem Gesamtumfang von 700 m² anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 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 II sind in der Hecke mit Wuchshöhe von mindestens 70-100 cm, in den flächigen Gehölzpflanzungen mit einer Wuchshöhe von mindestens 100-150 cm zu pflanzen. Es ist nach Möglichkeit gebietsheimisches Pflanzmaterial zu verwenden (dies gilt nicht für die Kultursorten der Obstgehölze).
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist die Anlage von luft- und wasserdurchlässigen Wegen zulässig.

- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - An den zur Bahntrasse Berlin-Stralsund zugewandten Fassaden (östlich) müssen
 - die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w, res} nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen;
 - die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w, res} nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30 dB aufweisen.
 Der Bahntrasse zugewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Gleitsachse und Außenwand weniger als 100 Grad beträgt.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen in dem Bebauungsplan übernommen:

 - In den allgemeinen Wohngebieten sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedlungen unzulässig. Einfriedlungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
 - 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)

- Artenschutzrechtliche Hinweise**
- Maßnahme Artikel 1 - Fällzuteilregelung und Gehölzschnitz-Verbot**
Zur Vermeidung der Tötung von Biotop- und die Durchführung von Fällmaßnahmen ausschließlich in der Zeit vom 01.05. bis 28.02. eines Jahres durchzuführen (§ 39 BbgBO), bei den Biotopflächen sind Schäden an nicht von Fällung betroffenen Gehölzen zu vermeiden.
- Maßnahme Artikel 2 - Bauzuteilregelung Bodenröhler Regel**
Der Beginn der Arbeiten mit umfangreichem Bodenaufbau, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen erfolgt zum Schutz der auf der Fläche nachgewiesenen Bodenröhler ausschließlich in der Zeit vom 01.05. bis 28.02. eines Jahres. Die Arbeiten zur Erhaltung von baulichen Anlagen sind im Anschluss an die Bauzuteilregelung kontinuierlich fortzuführen, um Boden im Bereich des Pflanzgebietes bzw. unmittelbar angrenzenden Höhlen zu vermeiden.
- Maßnahme Artikel 3 - Bauzuteilregelung Bodenröhler Ausnahme**
Ausnahmefälle stellen Arbeiten mit umfangreichem Bodenaufbau, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen auch innerhalb der Biotopflächen dar, wenn unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person eine mit der unten genannten Ausnahme des Landkreises Barnim abgestimmte (Überschutz) Untersuchung des Baugrundes und der Umgebung durchgeführt worden ist und nachweislich keine Nester von Bodenröhler vorhanden sind. Auch dann sind die Arbeiten zur Erhaltung von baulichen Anlagen im Anschluss an die Bauzuteilregelung kontinuierlich fortzuführen, um Boden im Bereich des Pflanzgebietes bzw. unmittelbar angrenzenden Höhlen zu vermeiden.
- Maßnahme Artikel 4 - Schutz der Zaunleichen**
Die Bauarbeiten sind vor Beginn der Bauarbeiten einschließlich der Baufeldmarkierung durch einen mochten Schutzzaun zu umgrenzen, um ein Einwandern von Zaunleichen und eine Tötung im Bauort zu vermeiden. Der Füllraum soll eine Höhe von ca. 40 cm aufweisen, ca. 5 cm in den Boden eingegraben werden und eine Neigung nach außen aufweisen, die Obstleiste soll nach außen überlagern. Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Bauarbeiten kontinuierlich zu halten.

- Hinweise**
- Pflanzliste I - Großkronige Laubbäume:**
- | | |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus petraea | SB-Eiche |
| Quercus robur | Trauben-Eiche |
| Ulmus campestris | Winter-Linde |
| Ulmus laevis | Flatter-Linde |
- Pflanzliste II - Kleinkronige Laubbäume:**
- | | |
|--------------------|------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Eiche |
| Hedera helix | Hedera |
| Corylus avellana | Walnuss (eingeblüht) |
| Crataegus monogyna | Wildrose (zwei-blütig) |
| Crataegus avigata | Gemeine Eibesche |
| Sorbus aucuparia | Eibesche |
| Sorbus domestica | Elbsorbus |
- Pflanzliste III - Hochstämmige Obstbäume:**
- | | |
|-------------------------|---|
| Apfel (Malus domestica) | Sorten wie: Golden Delicious, Red Delicious, Braeburn, etc. |
| Birne (Pyrus communis) | Sorten wie: Conference, etc. |
| Äpfel (Malus domestica) | Sorten wie: Golden Delicious, Red Delicious, Braeburn, etc. |
| Birne (Pyrus communis) | Sorten wie: Conference, etc. |
| Äpfel (Malus domestica) | Sorten wie: Golden Delicious, Red Delicious, Braeburn, etc. |
| Birne (Pyrus communis) | Sorten wie: Conference, etc. |
- Pflanzliste IV - Sträucher:**
- | | |
|--------------------|------------------------|
| Cornus sanguinea | Blaubeer-Heidekraut |
| Cornus mas | Kornel-Ahorn |
| Corylus avellana | Walnuss |
| Crataegus avigata | Wildrose (zwei-blütig) |
| Evonymus alaternus | Spindelbaum |
| Ligustrum vulgare | Spindelbaum |
| Prunus spinosa | Schwarzdorn |
| Salix caprea | Salix |
| Salix purpurea | Purpurner Weiden |
| Sambucus nigra | Schwarze Holunder |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa rugosa | Wald-Rose |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |