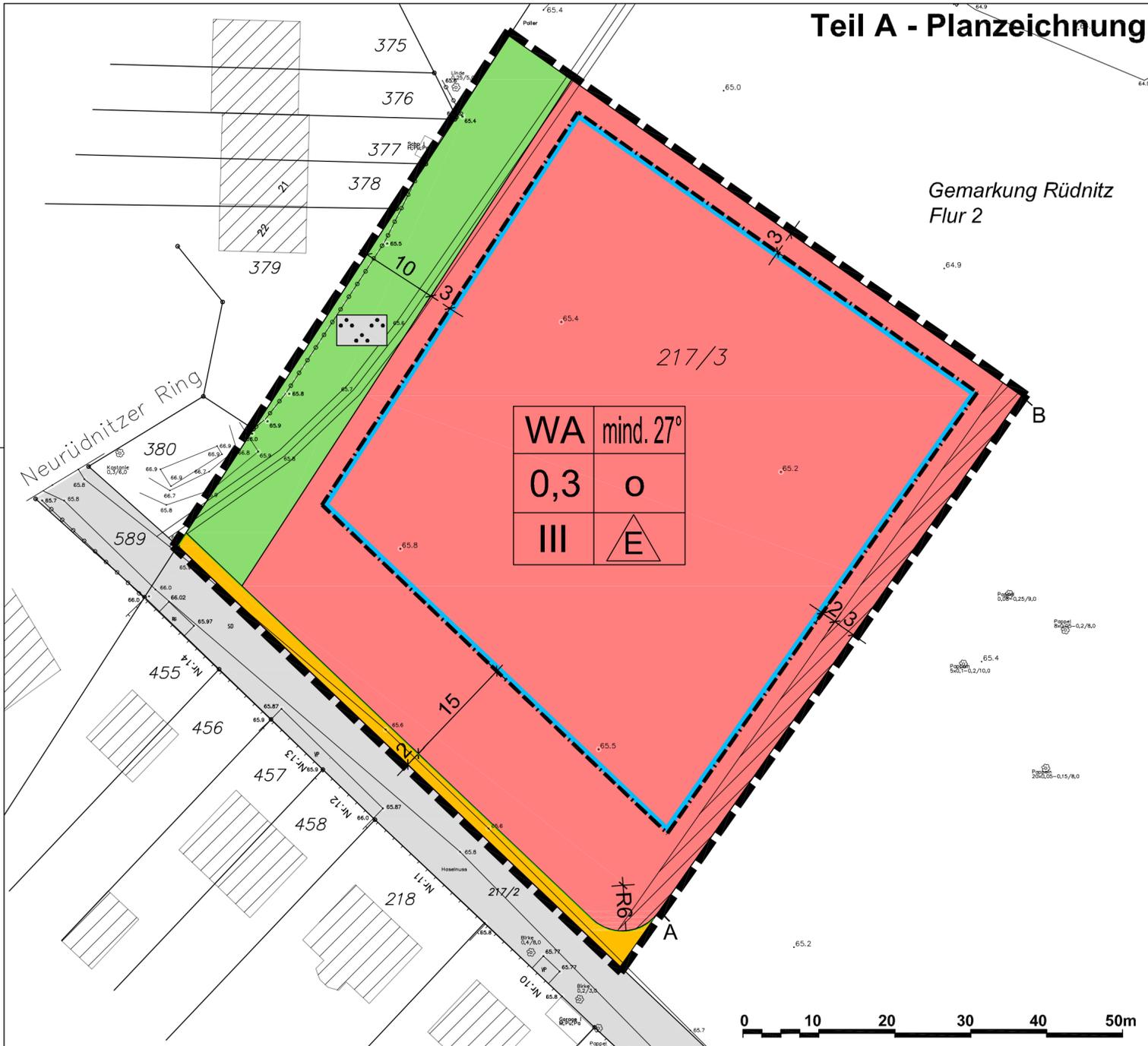


Teil A - Planzeichnung



Gemarkung Rüdnitz
Flur 2

WA	mind. 27°
0,3	o
III	E

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
1.1. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)
2.1 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)
2.2 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 BauNVO)

3. Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)
3.1 Wege Stellplätze und Zufahrten im allgemeinen Wohngebiet sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' ist auf einer Gesamtfläche von 365 m² eine Heckpflanzung aus Strüchern der Pflanzliste IV, Pflanzabstand 1x1 m mit 15 Obstbäumen der Pflanzliste III oder kleinkronigen Bäumen der Pflanzliste II anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
3.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 5 großkronige Laubbäume der Pflanzliste I sowie 39 hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste III oder kleinkronige Laubbäume der Pflanzliste II zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
3.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind fächerförmige Gehölzplantagen aus Strüchern der Pflanzliste IV mit einem Gesamtumfang von 700 m² anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
3.5 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 fächerförmigen Gehölzplantagen mit einer Wuchshöhe von mindestens 100-150 cm zu pflanzen. Es ist nach Möglichkeit gutlebensfähige Pflanzmaterial zu verwenden (dies gilt nicht für die Kultursorten der Obstgehölze).

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' ist die Anlage von luft- und wasserdurchlässigen Wegen zulässig.
4.2 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Zum Schutz vor Verkehrsmitteln müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Außenhänge der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet, bewiesene Gesamtschalldämm-Maße (entf. Pw(ges)) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1:2016 - Teil 2 zu berechnen sind mit der Gleichung:

Artenschutzrechtliche Hinweise
Maßnahme ArtSch 1 - Füllzeitenregelung und Gehörschutz Brutvögel
Zur Verminderung der Tötung von Brutvögeln ist die Durchführung von Füllmaßnahmen ausschließlich in der Zeit vom 01.09. bis 29.02. einer Saison. Die Arbeiten zur Errichtung von baulichen Anlagen sind im Anschluss an die Baukoffelmachung kontinuierlich fortzuführen, um Bruten im Bereich des Plangebietes bzw. unmittelbarer angrenzenden Habitats zu vermeiden.
Maßnahme ArtSch 2 - Bauzeitenregelung Bodenbrüter Regelall
Der Beginn der Arbeiten mit umfangreichem Bodenabrtrag, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen erfolgt zum Schutz der auf der Fläche nachgewiesenen Bodenbrüter ausschließlich in der Zeit vom 01.09. bis 29.02. einer Saison. Die Arbeiten zur Errichtung von baulichen Anlagen sind im Anschluss an die Baukoffelmachung kontinuierlich fortzuführen, um Bruten im Bereich des Plangebietes bzw. unmittelbarer angrenzenden Habitats zu vermeiden.
Maßnahme ArtSch 2a - Bauzeitenregelung Bodenbrüter Ausnahme
Ausnahmsweise dürfen Arbeiten mit umfangreichem Bodenabrtrag, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen auch innerhalb der Brutzeit begonnen werden, wenn unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person eine mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abgestimmte (Artenische) Untersuchung des Bauplatzes und der Umgebung durchgeführt worden ist und nachweislich keine Niststätten von Bodenbrütern vorhanden sind. Auch dann sind die Arbeiten zur Errichtung von baulichen Anlagen im Anschluss an die Baukoffelmachung kontinuierlich fortzuführen, um Bruten im Bereich des Plangebietes bzw. unmittelbarer angrenzenden Habitats zu vermeiden.
Für diesen Fall wird außerdem empfohlen, ab Anfang März des jeweiligen Jahres eine Kurzmahd auf den Baufeldern durchzuführen und bis zum Beginn der Bauarbeiten bzw. der Untersuchung regelmäßig zu wiederholen, um den Beginn von Bodenbrütern auf diesen Flächen zu verhindern.
Maßnahme ArtSch 2b - Bauzeitenregelung Bodenbrüter Ausnahme Ergänzung
Sollte eine kontinuierliche Fortführung der Baumaßnahmen auf der gesamten Fläche nicht möglich sein, ist eine fachlich qualifizierte Person mit einer ökologischen Baubegleitung zur Erfassung und zum Schutz bodenbrüternder Vögel im Rahmen der Bauarbeiten zu beauftragen. Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim wird empfohlen. Die ökologische Baubegleitung soll folgende gewährleisten:
1. Regelmäßige Kurzmahd der Baufelder zur Vermeidung des Beginns von Bodenbrütern über die gesamte Brutzeit des jeweiligen Jahres (Anfang März bis Ende August).
2. Nach der Beendigung des Aufwandes sind die Flächen alle 5 Tage auf evtl. angelegte Niststätten zu kontrollieren. Unvollständige Nester ohne Gelege sind zu entfernen.
3. Gefundene Nester mit Gelege sind von den Baufeldern auszusparen, hierbei ist ein Abstand (Radius) von 20 m einzuhalten. Dies gilt bis zur Beendigung der Brut.
Maßnahme ArtSch 3 - Vergrünung der Zaunleuchte in vorübergehende Habitats
Die Offenlandflächen im Geltungsbereich sind ab März des Jahres vor Beginn der Baumaßnahmen über die gesamte Vegetationsperiode durch regelmäßige Mahd dauerhaft kurz und strukturreich zu halten, um Reptilien und in gewissen Maße auch Kleintiere von der Fläche zu vergrünen.
Maßnahme ArtSch 4 - Schutz der Zaunleuchte
Die Baukörper sind vor Beginn der Bauarbeiten einschließlich der Baukoffelmachung durch einen mobilen Schutzzaun zu umgrenzen, um ein Einwandern von Zaunleuchten und eine Tötung im Baubereich zu vermeiden. Der Schutzzaun soll eine Höhe von ca. 40 cm aufweisen, ca. 5 cm in den Boden eingegraben werden und eine Neigung nach außen aufweisen, die Oberkante soll nach außen überhängen. Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Bauarbeiten funktionsfähig zu halten.

Einrichtungsmaßnahmen
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden im
Amt Biesenthal-Barnim
SB Bauordnung/Bauleitplanung
Plotkategorie 5
16359 Biesenthal

Hinweise
Pflanzliste I - Großkronige Laubbäume:
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Tilia cordata
Ulmus laevis
Pflanzliste II - Kleinkronige Laubbäume:
Acer campestre
Betula pendula
Cornus mas
Cornus alba
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Pflanzliste III - Hochstämmige Obstbäume:
Apfel (Malus domestica) in Sorten wie: Golden, Gollub, Redstoke, etc.
Böden: Gollub, Redstoke, etc.
Pflanzliste IV - Sträucher:
Cornus sanguinea
Saxifraga oppositifolia
Cornus mas
Cornus alba
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Prunus padus
Prunus spinosa
Saxifraga oppositifolia
Sambucus nigra
Rosa canina
Rosa rugosa
Viburnum opulus
Bildder Holdege
Kornelkirsche
Hainbuche
Waldreue
Pflanzreue
Liquor
Fächerförmige Trauben
Kirsche
Schilke
Craswickie
Purpurweide
Schwarzer Holdege
Wald-Rose
Gemeiner Schneebal

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
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)
mind. 27° Dachneigung mindestens 27 Grad (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter
Vermaßung
Planunterlage
(ÖbVI Peschmann + Martin, Bema, Stand Dezember 2017, Lagesystem ETRS '89, Höhensystem DHHN '92)
Gebäudebestand
Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
Laubbaum
Böschung
Geländehöhe in Meter (m) über NN

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 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).

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

Bebauungsplan „Altersgerechtes Wohnen am Birkenweg“ Gemeinde Rüdnitz

Satzungsfassung

März 2019
M 1:500

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

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