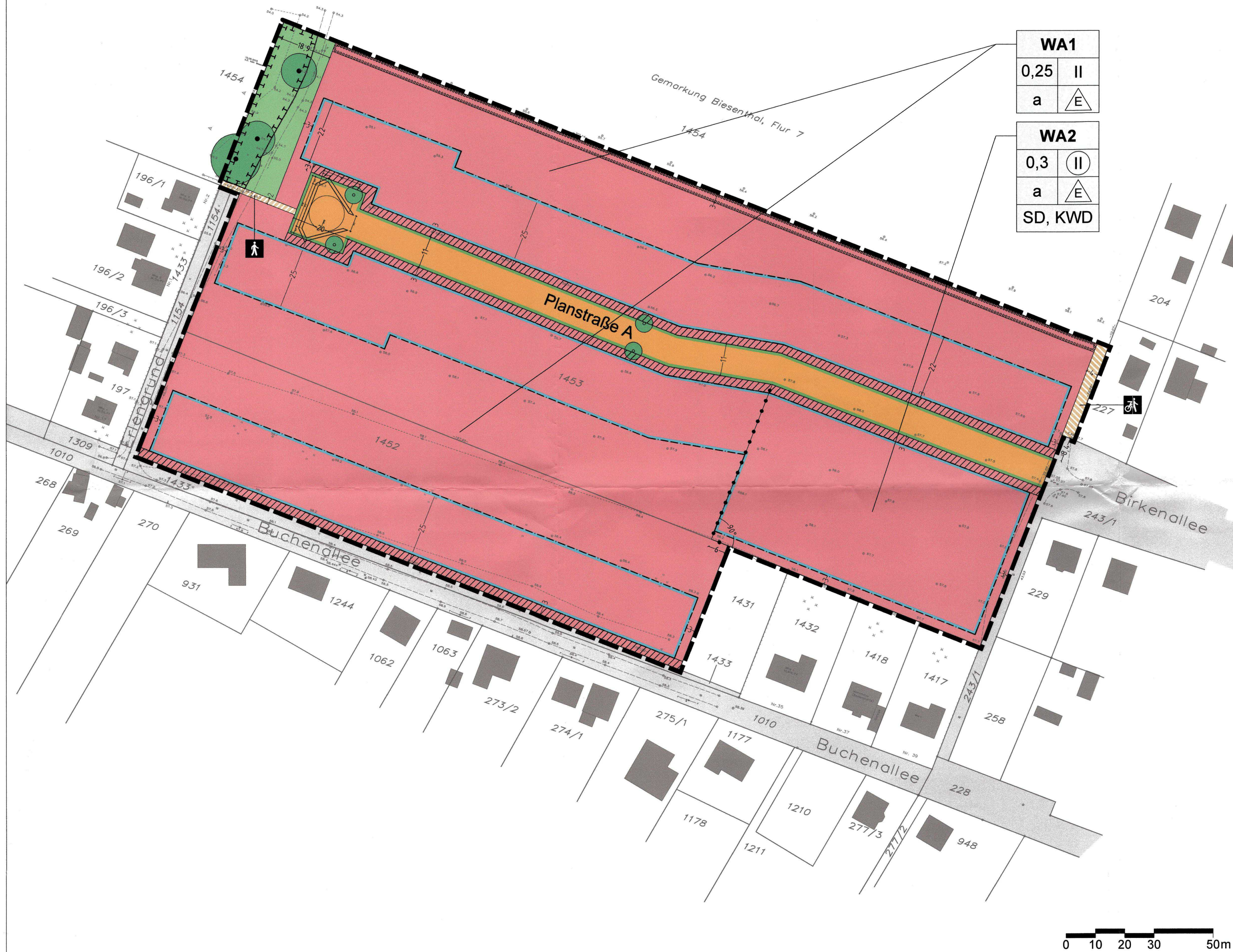




Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
i.V.m. textlicher Festsetzung 1.1

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)
0,25; 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
II / (II) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / zwingend

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
a abweichende Bauweise
gem. textlicher Festsetzung 2.1
E nur Einzelhäuser zulässig

überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenze
Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
gem. textlicher Festsetzung 3.1

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fussweg / Fuss- und Radweg

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche

**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)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzen von Bäumen
gem. textlicher Festsetzung 4.3
Erhalt von Bäumen
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen

sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Maße
der baulichen Nutzung
Dachform gem. textlicher Festsetzung 5.1
SD – Satteldach; KWD – Krüppelwalmdach

Planunterlage (ETRS 89)
ObVI Peschmann + Martin, 16321 Bernau bei Berlin
Stand Juni 2016
Gebäude (Bestand)
öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
Geländehöhe über Normalhöhennull (DHHN92)
Weg / Straße
Ackergrenze / Vegetationsgrenze

Textliche Festsetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2. Je Baugrundstück sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 50 m² zulässig.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2. Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 2.1. Für die allgemeinen Wohngebiete 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)
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 3.1. Auf den schraffierten Teilflächen 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)
- 4. Grünordnerische Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)
- 4.1. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in ihrer jetzigen Funktion unter Ausschluss von landwirtschaftlicher, gartenbaulicher sowie baulicher Nutzung zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.2. In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum; alternativ zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl zu pflanzender Bäume sind die auf den Baugrundstücken verbleibenden Bestandsbäume sowie nach Anzuchtsetzung durchzuführende Ersatzpflanzungen anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.3. An jedem zum Anpflanzen festgesetzten Baumstandort ist ein großkroniger Baum der Pflanzliste I zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Verschiebungen von bis zu 10 m sind zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.4. In der öffentlichen Verkehrsfläche sind beidseitig begleitend zur Straße insgesamt 23 Kleinkronige Bäume der Pflanzliste II mit einem Mindestabstand von 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.5. Der Mindeststammumfang der nach den textlichen Festsetzungen 4.2 bis 4.4 zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume 14 – 16 cm, für kleinkronige Bäume 12 – 14 cm.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.6. Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 3-reihige Hecke aus Sträuchern mit einer Pflanzqualität von 70 – 100 cm und einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden Arten der Pflanzliste Nr. III empfohlen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

5. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:
- 5.1. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Sattel- oder Krüppelwalmdach auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 30° – 50° begrenzt sind.
(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
- 5.2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen mit Deckungen in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farben je Gebäude einheitlich einzudecken. Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten; Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO; Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie untergeordnete Vorbauten i.S.d. § 6 Abs. 6 Nr. 2 – 4 BbgBO.
(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
- 5.3. 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 1,2 m nicht überschreiten.
(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
- 5.4. 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)

Hinweise

- Anpflanzungen**
- Pflanzliste I (großkronige Straßenbäume)**
Traubeneiche Quercus petraea
Stieleiche Quercus robur
- Pflanzliste II (kleinkronige Straßenbäume)**
Feldahorn Acer campestre 'Elsrijk'
Säulenförmiger Spitzahorn Acer platanoides 'Columnare'
Spitzahorn Acer platanoides 'Olmsted'
Kugelspitzahorn Acer platanoides 'Globosum'
- Pflanzliste III (Sträucher)**
Gewöhnliche Berberitze Berberis vulgaris
Hasel Corylus avellana
Besenginster Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen Euponymus europaeus
Gemeiner Wacholder Juniperus communis
Liguster Ligustrum vulgare
Frühlühende Traubenkirsche Prunus padus
Hundsrose Rosa canina
Weinrose Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus
- Bauzeitenregelung**
Der Beginn der Arbeiten mit umfangreichem Bodenabtrag, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen erfolgt zum Schutz der auf der Fläche nachgewiesenen bodenbrütenden Vogelarten Feldlerche und Graumauer außerhalb deren Brutzeit bis spätestens Ende März, um einen Brutbeginn dieser Arten auf den Flächen zu vermeiden.
Die Arbeiten zur Errichtung von baulichen Anlagen sind im Anschluss an die Baufeldfreimachung kontinuierlich fortzuführen, um Bruten im Bereich des Plangebietes bzw. unmittelbar angrenzenden Habitaten zu vermeiden.
Ausnahmsweise sind Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit zulässig, wenn vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich geeignete Person eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Bauplatzes und der Umgebung durchgeführt worden ist und diese mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abgestimmt wurde.
Bei den Bauarbeiten sind Schäden an nicht von Fällung betroffenen Gehölzen zu vermeiden (DIN 18920).
- Fällarbeiten**
Die Fällung und Rodung von Gehölzen erfolgt zum Schutz von Baum- und Gebüschbrütern außerhalb der Brutzeit. Die Brutzeit umfasst den Zeitraum vom März bis einschließlich September eines Jahres.
Bei der Fällung von Bäumen und der Umsetzung notwendiger Ausgleichspflanzungen sind die Vorgaben der Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Biesenthal (Baumschutzsatzung) maßgeblich.

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- 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 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan i.d.F. vom Dezember 2016 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 09.02.2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 02.02.2017). Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.
Biesenthal, 09.02.2017
Amtdirektor
2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Biesenthal, 13.02.2017
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
3. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Biesenthal, 13.02.2017
Amtdirektor
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 am 28.02.2017, im Amtsblatt Nr. 02.02.2017... der Stadt Biesenthal bekannt gemacht worden.
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Biesenthal, 01.03.2017
Amtdirektor

Stadt Biesenthal

Bebauungsplan „Birkenallee“
der Stadt Biesenthal

Satzung

Stand Dezember 2016

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Tel.: 033 38 / 75 60 00
Tel.: 033 38 / 75 60 02
e-mail: info@wow-berlin.de
www.wow-berlin.de

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

