

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 Baumschutzsatzung 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'
Feldahorn		Acer campestre 'Huibers Elegant'
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		Euonymus europaeus
Gemeiner Wacholder		Juniperus communis
Liguster		Ligustrum vulgare
Frühblühende 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 Grauhammer 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]).