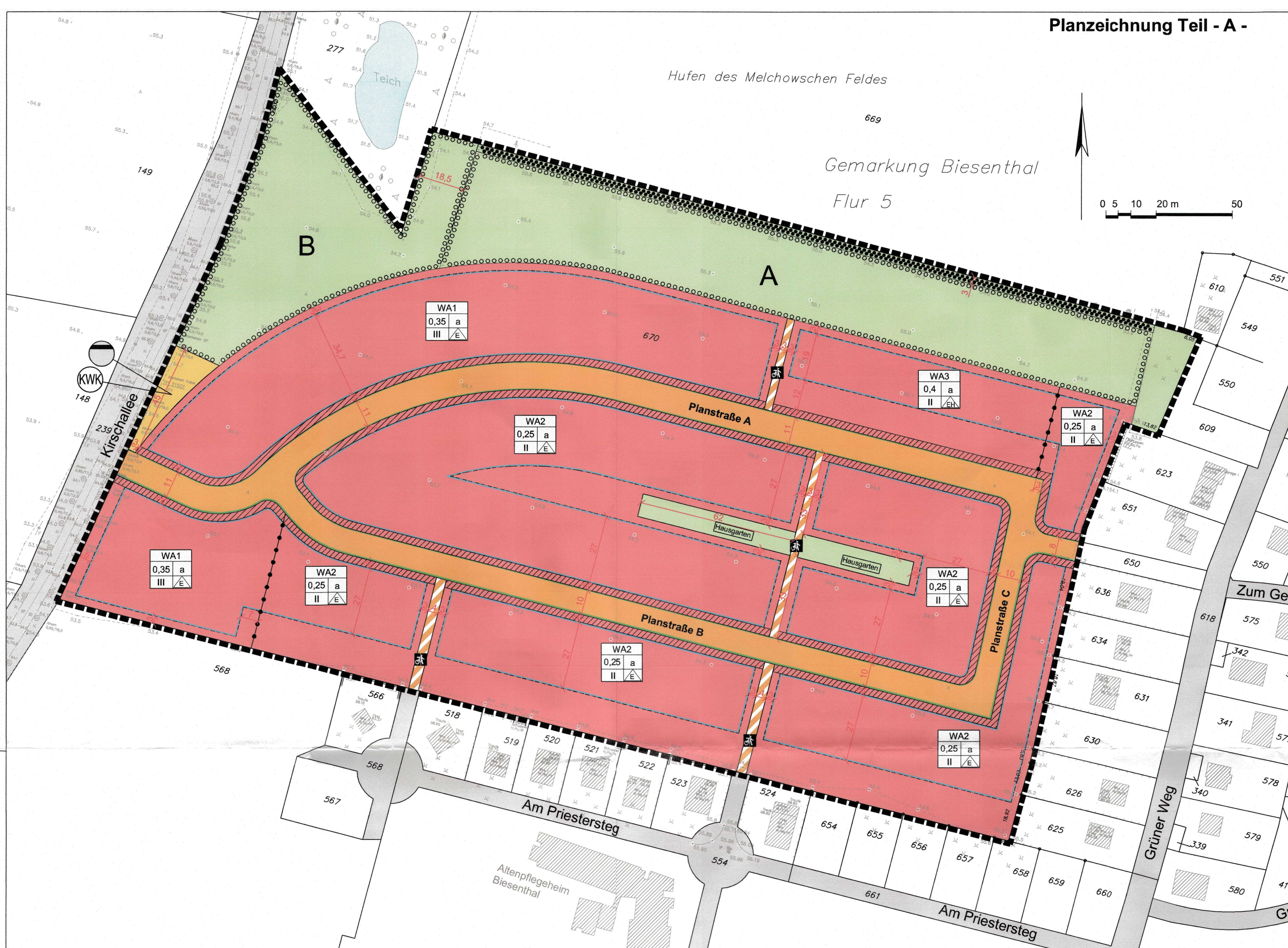




Textliche Festsetzungen Teil - B -

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind je Baugrundstück Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 50 m² zulässig.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 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 0,6 überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA3 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenmittelhäuser), zugelassen werden.
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- 2.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA3 darf die nach der textlichen Festsetzung 2.3 ausnahmsweise zulässige Grundflächenzahl von 0,5 für Reihenmittelhäuser für 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 zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 3. Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 3.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA1 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 35 m betragen.
(§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 3.2 Für das allgemeine Wohngebiet WA2 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)
- 3.3 Für das allgemeine Wohngebiet WA3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser), die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m, die der Hausgruppen jeweils maximal 40 m betragen.
(§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 4.1 Auf den schraffierten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Im WA3 gilt die Festsetzung nicht für Baugrundstücke, auf denen Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet werden. Zufahrten sind zulässig.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO)
- 4.2 In den allgemeinen Wohngebieten 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)
- 5. Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a und b BauGB)
- 5.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohnungsrücken sind in Wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversuss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sind pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbäume oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste Nr. I, II a und III zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubb Baum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste Nr. I, II a und III zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.4 In den Planstraßen sind beidseitig begleitend zur Straße insgesamt 55 kleinkronige Bäume der Pflanzliste II b mit einem Mindestabstand von 15 m zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.5 Auf der festgesetzten Fläche "A" zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist pro angefangene 25 m² Fläche mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste Nr. III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.6 Auf der festgesetzten Fläche "B" zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m aus den Arten der Pflanzliste Nr. IV zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Fläche ist nach Fertigstellung der Pflanzmaßnahme für einen Zeitraum von 5 Jahren vollständig mit einer sockellosen und offenen Einfriedung einzuzäunen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.7 Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach den textlichen Festsetzungen 5.2 bis 5.6 zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume 14 - 16 cm, für kleinkronige Bäume 12 - 14 cm, für Obstbäume 10 - 12 cm und für Sträucher eine Pflanzqualität von 50 - 70 cm. Standortgerechte einheimische Gehölze sowie geeignete Straßenbäume sind in den Hinweisen aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.8 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu insgesamt 10 m² je Grundstück zulässig. Als Grundstücksabgrenzungen sind nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig. Unbebaute Grundstücksflächen inklusive der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Flächige Kieselstein- und Splittschüttungen sind unzulässig, ausgenommen bis zu 0,5 m breite Spritzschuttfächern vor Gebäudefassaden (Traufstreifen). (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 5.9 In den Flächen "A" und "B" zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie an den zu erhaltenden Bäumen der nördlichen Baumreihe sind folgende Nisthilfen anzubringen und dauerhaft zu erhalten:
- 4 Höhenbrüterkästen für Meisen
 - 4 Höhenbrüterkästen für Stare
 - 2 Nisthilfen für Gartenbaumläufer
 - 15 Fledermausganzzahreskästen aus Holzbohlen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6. Wasserrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
- 6.1 Für die Dachflächen des nördlichen Wohngebietes WA1 sowie den Bereich der Planstraße A zwischen der Einmündung des nördlichen Fuß- und Radweges und dem südlichen Anschlusspunkt der Planstraße B ist die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Kolterpfuhl zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

7. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:
- 7.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Dach- und Wandbegrenzungen zulässig. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
- 7.2 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)
- 7.3 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 zum Artenschutz**
- Hinweis 1**
Der Beginn der Arbeiten mit umfangreichem Bodenauftrag, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen sowie der Rückschnitt von Gehölzen erfolgt außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit: 01.03. bis 30.09.). Um einen Brutbeginn von Bodenbrütern im Plangebiet in der folgenden Brutzeit zu vermeiden, sind die Arbeiten kontinuierlich fortzuführen.
- Hinweis 2**
Sofort eine kontinuierliche Fortführung der Baumaßnahmen im Plangebiet nach Beginn der Baufeldreimung nicht möglich ist, ist eine ökologische Baubegleitung mit der Erfassung und dem Schutz bodenbrütender Vögel im Rahmen der Bauausführung zu beauftragen.
- Hinweis 3**
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind nach Beendigung der Frühjahrswanderung von Amphibien je nach Witterungsverlauf Amphibienschutzmaßnahmen entlang des Kolterpfuhls aufzustellen, um eine Rückkehrwanderung der Tiere in das Baufeld zu vermeiden.
- Pflanzlisten**
- Nr. I. Großkronige Laubbäume:**
- | | |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Castanea sativa | Eskastanie |
| Fagus sylvatica | Rok-Buche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus petraea | Stiel-Eiche |
| Quercus robur | Trauben-Eiche |
| Tilia cordata | Witke-Linde |
| Ulmus glabra | Berg-Linde |
- Nr. II a. Kleinkronige Laubbäume (Baugrundstücke):**
- | | |
|---------------------|--------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Aesculus x carnea | Rotblühende Rosskastanie |
| Carpinus betulus | Hain-Buche |
| Crataegus laevigata | Rosdorn |
| Crataegus monogyna | Weißdorn (eingetragt) |
| Sorbus aucuparia | Gemeine Eibesche |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
- Nr. II b. Kleinkronige Laubbäume (öffentliche Verkehrsflächen):**
- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Prunus avium 'Plena' | Vogel-Kirsche |
| Prunus padus 'Telford' | Traubenkirsche |
| Ameiurischer abnorme 'Robin Hill' | Schnee-Felsenbirne |
| Sorbus latifolia 'Hank Vink' | Breitblättrige Mehlbeere |
| Acer campestre 'Eclair' | Feldahorn |
| Sorbus domestica | Spekterling |
| Sorbus torminalis | Elkbeere |
| Crataegus persimilis 'Spandens' | Pflaumenblättriger Weißdorn |
| Corylus columna 'Grina' | Baumhasel |
- Nr. III Hochstämmige Obstbäume:**
- | | |
|--|--|
| Apfel (Malus domestica) in Sorten wie: Bolken, 'Gelber Billefleur', 'Landsberger Renette', 'Räbster Pippin', 'Altliner Pfannkuchentapfel', 'Champsagnenapfel', 'Goldparmäne' | |
| Birne (Pyrus communis) in Sorten wie: 'Gelber Butterbirne', 'Gule Luise', 'Polleau', 'Pastorenbirne', 'Boss's Flaschenbirne' | |
| Südkirsche (Prunus avium) in Sorten wie: 'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knochel', 'Mabergemar' | |
| Pflaume (Prunus domestica) in Sorten wie: 'Anna Späth', 'Jauszwetsche', 'Graf Athanas Renekode', 'Wangenheim' | |
- Nr. IV Sträucher:**
- | | |
|----------------------|----------------------|
| Cytisus scoparius | Besengelder |
| Rubus sectus | Brombeere |
| Crataegus monogyna | Eingetragte Weißdorn |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Berberis vulgaris | Gelberkornel |
| Rosa corymbifera | Heckenrose |
| Rosa canina | Hundrose |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Eurogymnus europaeus | Roter Hartkegel |
| Sorbus sanguinea | Rote Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | Schwarzer Holunder |
| Sambucus nigra | Wainrose |
| Rosa rubiginosa | |

Planzeichnung Teil - A -

- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)
0,25; 0,35; 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- a Abweichende Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig
EH Nur Einzelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenze
Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Wasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
Abwasser
Kraft-Wärme-Kopplung
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünfläche ohne und mit der Zweckbestimmung:
Hausgarten
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung A und B
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**
Vermaß in Meter (m)
Gebäude (Bestand)
öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
Geländehöhe über Normalhöhennull
Weg / Straße
Ackergrenze / Vegetationsgrenze
Bestandsbäume / Vegetationsflächen

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan i.d.F. vom 28.07.2020 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 28.07.2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 59/2020). Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.
- Biesenthal, 28.07.2020
- Amtsleiter
2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 1.1.2020 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.
- Bernau bei Berlin, 19.08.2020
- öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
3. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
- Biesenthal, 31.07.2020
- Amtsleiter
4. 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 25.08.2020 im Amtsblatt Nr. 9/2020 für das Amt Biesenthal-Barnim bekannt gemacht worden.
- Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
- Biesenthal, 07.09.2020
- Amtsleiter

Stadt Biesenthal

Bebauungsplan

„Wohnpark am Kolterpfuhl“

Satzungsfassung

Stand Juni 2020

M 1:1.000

W.O.W.

Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH

16321 Bernau bei Berlin

Tel.: 033 38 / 75 66 00

Fax: 0 33 38 / 75 66 02

e-mail: info@wow-bernaui.de