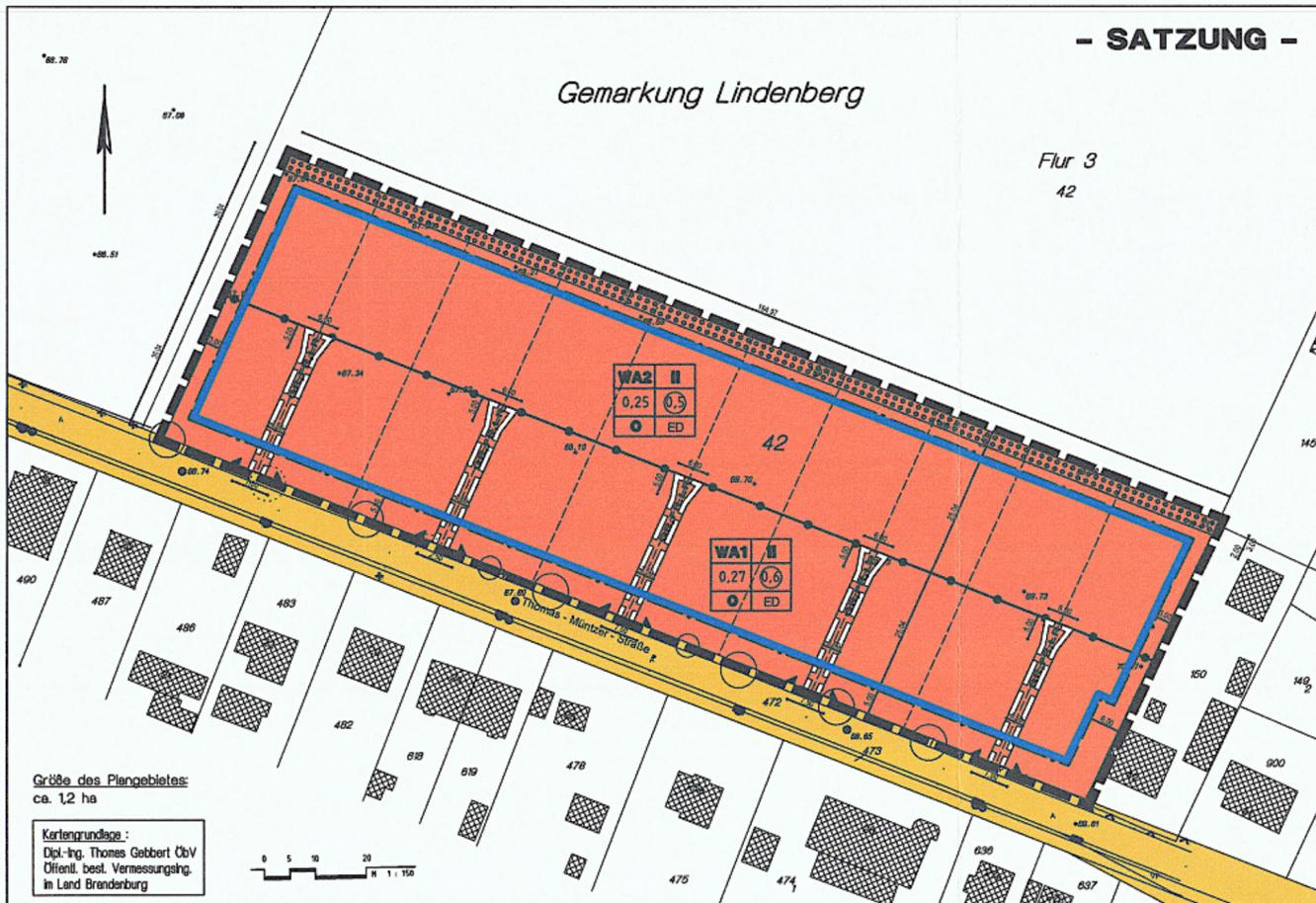


# Gemeinde Ahrensfelde, OT Lindenberg Bebauungsplan "Neu Lindenberg/Thomas-Müntzer-Straße"

## Teil A: Planzeichnung



### - SATZUNG -

#### Planzeichenerklärung:

##### Art und Maß der baulichen Nutzung

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
<b>0,25</b>	Grundflächenzahl -GRZ- (§ 19 BauNVO)
<b>0,5</b>	Geschossflächenzahl -GFZ- (§ 20 BauNVO)
<b>II</b>	Anzahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) als Höchstmaß

##### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

<b>O</b>	offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
<b>ED</b>	ED: Einzel-/Doppelhäuser
	Beugrenze (§ 23 BauNVO)
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

##### Grünordnerische Festsetzungen

	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
--	--

##### Sonstige Festsetzungen

	Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und (6) BauGB); zugunsten der Anlieger und Träger technischer Versorgungsanlagen
	Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Planzeilengrenze (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und 18 BauNVO)

##### HINWEISE (nachrichtlich)

- Archäologische Bodenfunde: Bei Erdbearbeitungen entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scharben, Steingeräte, Skelettreste u.ä. sind unverzüglich den zuständigen Behörden anzuzeigen; es ist gemäß §§ 12 und 19 BbgDSchG zu verfahren.
- Es gilt die Berliner Baumschutzverordnung (BerBaumSchV); zur besonderen Beachtung - § 6 BerBaumSchV bei Abgängen von Bäumen.
- Bauzeilenregelung: Zum Schutz von Nestern und Gelegen von Vögeln sind Maßnahmen zur Befauldräumung außerhalb der Brutzeit durchzuführen (zwischen dem 30.09. und 01.03.).

#### Nachrichtliche Übernahme:

	Bestand		geplant/Neuparzellierung
	Flurstücksgrenzen		Baum
	Höhenmesspunkt		Bestand gem. Baumkataster
			Abgang

#### Baum

	Bestand gem. Baumkataster
	Abgang

	öffentl. Verkehrsfläche, Th.-Müntzer-Str. (außerhalb Plangebiet)
	Gebäude/Bestand (außerhalb Plangebiet)

#### Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Geschosszahl/Vollgeschosse
Grundflächenzahl -GRZ-	Geschossflächenzahl -GFZ-
Bauweise	Bauform

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- Unzulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO): In den WA sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 18 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl -GRZ- und die Geschossflächenzahl -GFZ- festgesetzt. Für die Beugrenze gelten die Einschriebe in den Nutzungsschablonen.
- Geschossigkeit (§ 18 Abs. 2 Satz 3. und Abs. 4 BauNVO): In den WA sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- Die Flächen mit festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im WA1 (Zufahrten zum WA2) sind nicht auf die Grundflächenzahl -GRZ- anzurechnen.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umgrenzt. Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Beuteilen gemäß § 6 Abs. 7 BbgBO um bis zu 1,5 m überschritten werden.
  - Zulässige Bauweise (§ 22 BauNVO) in den Baugebieten: In den WA ist ausschließlich eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

### 4. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

- Bei Doppelhäusern hat die Dachgestaltung (Dachform und -neigung sowie Material und Farbgebung) baugleich zu erfolgen.
- Nebenanlagen: In WA1 sind Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Thomas-Müntzer-Straße) und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

### 5. Stellplätze

Es sind Stellplätze entsprechend der Stellplatzsetzung der Gemeinde Ahrensfelde, bei Eigenheimen mindestens 2 Stellplätze pro Baugrundstück, herzustellen. Aufstellflächen für PKW vor Garagen bzw. Carports müssen vollständig auf den privaten Baugrundstücken liegen.

### 6. Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 21 BauGB)

- Einfahrtbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB): Im WA1 sind Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig. Innerhalb der festgesetzten Einfahrtbereiche sind die Zufahrten benachbarter Baugrundstücke im WA1 mit den Zufahrten zu Baugrundstücken im WA2 (Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) zu kombinieren.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 5 BbgBO): Die Erschließung der Baugrundstücke im WA2 hat über mindestens 3,50 m breite Flächen (Zufahrten) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entsprechend Planzeichnung zu erfolgen. Die Zufahrten zum WA2 bzw. die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche ist jederzeit offen und zugänglich (insbesondere für Feuerwehr und Rettungsdienste) zu halten.

### 7. Festsetzungen der Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB)

- Alle nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB anzulegen und zu unterhalten.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind naturnahe Gehölzpflanzungen aus standortgerechten und heimischen Arten vorzunehmen. Für die Pflanzmaßnahmen sind Pflanzen aus der Pflanzenliste des Umweltbeitrages (Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes auf der Basis des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18.09.2013, MUGV&ML 2013).
- Die Befestigung privater Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken hat mit wasser- und luft-durchlässigen Belägen zu erfolgen; Betonunterbau, Asphalt, Folien, Fugenverguss u.ä. sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

### 8. Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

## Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des G vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.2007 (GVBl. I S.286) zuletzt geändert durch Artikel 4 des G vom 10.07.2014 (GVBl. I/14 Nr. 32 S. 23)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08, S. 226) zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 29.11.2010 (GVBl. I Nr. 39)

Verordnung über die Auserbeitung der Beuteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I/12 Nr. 5) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 8 des G vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)



Gemeinde Ahrensfelde, OT Lindenberg  
Bebauungsplan  
"Neu Lindenberg/Thomas-Müntzer-Straße"  
- Satzung -

Planstand : 21.03.2016  
Maßstab : 1 : 1.000

a.r.a. Planungsbüro August-Bebel-Str. 16, 16321 Bernau Tel: 03338 - 45474