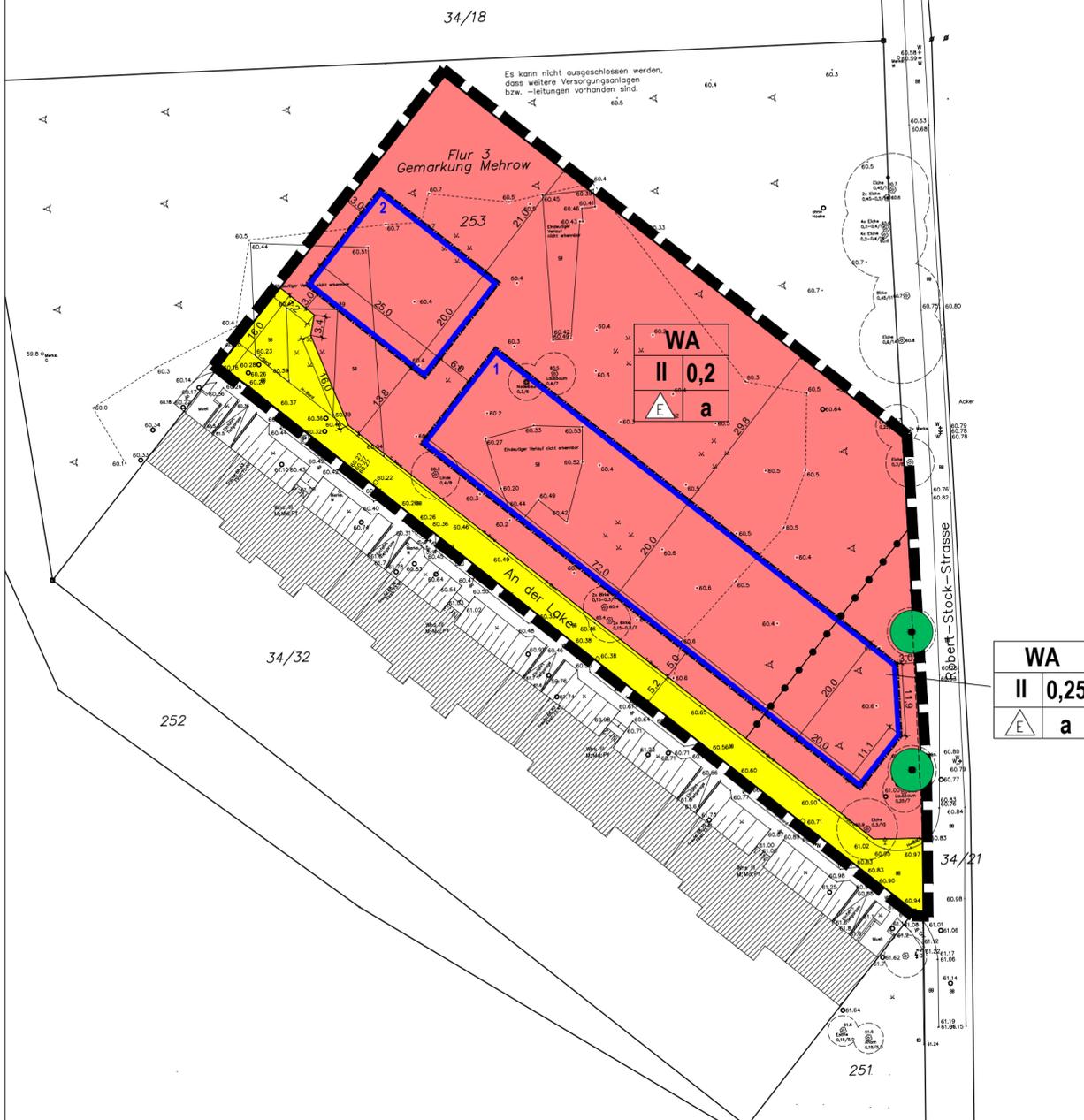


Bebauungsplan "An der Lake"

Gemeinde Ahrenfelde

Satzung, Februar 2020



Teil A - Planzeichnung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

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)

0,25 Grundflächenzahl (16 Abs. 2 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) mit Baufeldnummerierung

abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Straßenverkehrsfläche

Erhalt von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

PLANUNTERLAGE (Stand 01/2019)

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Laubbaum / Nadelbaum

Geländehöhe über DHNN

Böschung

WA
II 0,25
E
a

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

2.1 Für das allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 18,0 m nicht überschreiten. (§ 22 Abs. 4 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 und b BauGB)

3.1 Stellplätze sowie Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugengerguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

3.3 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum oder zwei kleinkronige Laub- oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, können angerechnet werden. Der Stammumfang muss bei großkronigen Bäumen min. 14-16 cm, bei kleinkronigen Bäumen min. 12-14 cm und bei Obstbäumen min. 10 - 12 cm betragen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzlisten I, II, III empfohlen. Es ist nach Möglichkeit gebietsheimisches Pflanzmaterial zu verwenden (dies gilt nicht für Kultursorten der Obstgehölze). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Empfehlungen (ohne Normcharakter)

Für die festgesetzten Pflanzungen wird die Verwendung folgender Gehölzarten empfohlen:

Pflanzliste I (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>

Pflanzliste II (kleinkronige Bäume)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Pflanzliste III (Obstbäume Hochstamm)

Kultur-Apfel	<i>Malus domestica</i>
Birnen	<i>Pyrus communis</i>
Süß- und Sauerkirschen	<i>Prunus avium/cerasus</i>
Pflaumen	<i>Prunus domestica</i>

Artenschutzrechtliche Hinweise

1 Bauvorbereitende Arbeiten wie Beräumung, Fällung/Rodung, Mahd und Abschieben sowie die Baumaßnahmen selbst sind erst durchzuführen, wenn ein geeigneter Ersatzlebensraum für die Zauneidechsen zur Verfügung stehen und die Zauneidechsen abgefangen und umgesiedelt wurden.

2 Ein geeigneter Ersatzlebensraum für die Zauneidechsen befindet sich in der Gemarkung Werneuchen, Flur 5, Flurstück 21. Der dort bereits bestehende Lebensraum ist durch 2 zusätzliche Haufwerke aufzuwerten. Diese sind aus Betonbruch (20- 50 cm Bruchstücke) oder Natursteinen (Findlinge, Feldsteine) aufzuschütten und mit humusfreiem Sand zu vermengen. Die Haufwerke sind in einer Dimension von jeweils 5m² anzulegen und 80 cm tief in den ausgehobenen Boden zu integrieren.

3 Die Zauneidechsen sind vor den bauvorbereitenden Maßnahmen und beginnend im Frühjahr (März-Juni) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans abzufangen und auf die in Nr. 2 genannte Fläche umzusiedeln.

4 Nach Freigabe durch einen Sachverständigen sind die leergefangenen Bauflächen durch geeignete Vergrünerungsmaßnahmen für Zauneidechsen unattraktiv zu gestalten.

5 Während der bauvorbereitenden Arbeiten und der Baumaßnahmen ist ab Anfang Februar ein Amphibienschutzzaun um die Bauflächen zu errichten. Amphibien sind abzufangen und in geeignete Nachbarflächen umzusetzen.

6 Die genannten bauvorbereitenden Arbeiten sind zum Schutz von Bodenbrütern und Brutvögeln der Forwälder und Baumbestände im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ein früherer Baubeginn ist nur möglich nach Kontrolle und Freigabe der Flächen durch einen Sachverständigen.

7 Keine Inanspruchnahme von benachbarten Vegetationsflächen außerhalb des Geltungsbereichs (keine Materialablagerungen, kein Befahren/Parken, keine Baustelleneinrichtung u.ä.), Errichtung eines Bauzauns um die Bauflächen.

8 Für verloren gehende Bruthabitate der Dorngrasmücke ist vor Durchführung des Eingriffs und unmittelbar angrenzend an die Eingriffsfläche ein Ersatzhabitat herzurichten. Hierfür ist auf der Maßnahmenfläche, beginnend an der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und endend an der nördlichen Grenze des Flurstückes 253 in einer Tiefe von ca. 10 m der Aufwuchs an jungen Bäumen abzuschneiden. Große Bäume (über 19 cm Stammdurchmesser in einer Höhe von 1,30 m) sind zu erhalten und stehen der Wirksamkeit der Maßnahme nicht entgegen. An der sonstigen Vegetation, dem Boden etc. dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden. Das Abschneiden des Aufwuchses junger Bäume hat bis spätestens 28. Februar des Winters, in dem die Vegetation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beseitigt wird (Baufeldvorbereitung) zu erfolgen und ist danach in einem Abstand von 3 bis 5 Jahren und über die Dauer von 20 Jahren zu wiederholen. Sämtliche Umgestaltungen der Bruthabitate müssen außerhalb der Brutzeit (01.03.-30.9. eines Jahres), also in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar stattfinden.

9 Im Wohngebiet oder im direkten Umfeld des Geltungsbereiches sind insgesamt 4 Nistkästen für Vögel an erhalten bleibenden, ausreichend starken Bäumen möglichst an der Ostseite anzubringen. Dabei sollen zwei Kästen eine Fluglochweite von ca. 26 mm und zwei Kästen eine Fluglochweite von ca. 32 mm aufweisen. Zum Schutz vor Mardern sind die Kästen in einer Höhe von mindestens 3 m aufzuhängen.

10 Im Geltungsbereich vorkommende Weinbergschnecken sind vor der Baufeldfreimachung abzusammeln und in benachbarte geeignete Habitats umzusetzen.

11 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Nester der Roten Waldameise sind vor Beginn von Fäll- oder Rodungsmaßnahmen durch eine anerkannte fachkundige Person an geeignete Ersatzstandorte umzusiedeln.

12 Die genannten Maßnahmen sind durch fachlich geeignete Personen durchzuführen. Die Einhaltung aller artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen ist durch eine naturschutzfachliche Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.

Denkmalschutzrechtlicher Hinweis

Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§11 BbgDSchG).

Gesetzliche Grundlagen

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 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38]).

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Januar 2019 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

2. Die Gemeindevertretung Ahrenfelde hat in ihrer Sitzung am 17.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Ahrenfelde, Siegel

Gehrke
Bürgermeister Siegel

3. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung Ahrenfelde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.).

Ahrenfelde, Siegel

Gehrke
Bürgermeister Siegel

4. Ausfertigung

Satzung der Gemeinde Ahrenfelde über den Bebauungsplan "An der Lake"

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 3 und 28 Abs. 2 Nr. 9 BbgKVerf in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38]), wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom vorstehende Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Ahrenfelde, Siegel

Gehrke
Bürgermeister Siegel

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „An der Lake“ sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am im Amtsblatt für die Gemeinde Ahrenfelde Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Ahrenfelde, Siegel

Gehrke
Bürgermeister Siegel

Bebauungsplan "An der Lake" OT Mehrow

Planzeichnung - Teile A und B

Satzung, Februar 2020

MAßSTAB: 1:750
W.G.W. Kommunale Beratung
und Projektbegleitung GmbH
Tel.: 0 33 38 / 75 60 00
Fax: 0 33 38 / 75 60 02
e-mail: w.o.w@bemauiw-bemauiw.de

