

BEBAUUNGSPLAN WOHN-PARK VOLKERSTRASSE - OT LINDENBERG

Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Lindenberg M 1:10 000

TEIL B FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 WA-Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Bau NVO; zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 BauNVO Absatz 3 sind nicht zulässig.
- 1.2 Die festgesetzte GRZ darf gem. § 19 Bau NVO für Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
- 1.3 Im Bereich der Birkholzer Allee, der Volkerstraße und der Erschließungsstraße sind für die anliegenden Grundstücke Grundstückszufahrten und Zuwegungen in den öffentlichen und privaten Grünflächen zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

- 2.1 Eine allseitige offene Einfriedung ist entlang der Grundstücksgrenze bis 1,20 m Höhe zulässig. Einfriedungen können auch als Heckenbepflanzungen gemäß der Pflanzliste ausgeführt werden. Maschendraht ist zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- 2.2 Stellflächen und Gartenwege auf den Grundstücken sind mit versickerungsfähigem Unterbau und einseitiger Dachdeckung herzustellen.
- 2.3 Bei Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit mindestens 25° und höchstens 50° Dachneigung zulässig. Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdachformen und Zeltdächer zulässig.

3. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 3.1 Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 3.1.1 Alle nicht versiegelten Flächen des Wohngebietes sind als private Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3.1.2 Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grünflächen sind nur mit Arten gemäß der Pflanzliste zulässig.
- 3.1.3 Entlang der Volkerstraße sind zur Errichtung von Zufahrten und Zuwegungen Baumfällungen in den Flächen zur Erhaltung von Bäumen zulässig.
- 3.2 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 3.2.1 Entlang der Birkholzer Allee sind öffentliche Grünflächen anzulegen und zu erhalten.
- 3.3 Bindung für die Pflanzung von Gehölzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25e BauGB
- 3.3.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der Birkholzer Allee sind insgesamt 13 einheimische und standortgerechte Bäume gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- 3.3.2 Entlang der Erschließungsstraße sind insgesamt 39 einheimische und standortgerechte Bäume gem. Pflanzliste zu pflanzen.

HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Da es sich bei diesem Vorhaben um ein großflächiges Bauvorhaben handelt, bei dem Boden-eingriffe vorgenommen werden, muß mit einer Teilzerstörung des mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vorhandenen Bodendenkmals gerechnet werden. Im Falle des Vorhandenseins eines Bodendenkmals werden daher archäologische Dokumentationsmaßnahmen (Ausgrabungen) erforderlich.
Die Fundstelle ist mind. 5 Werktage in unverändertem Zustand zu halten. Die entdeckten Funde sind ablieferungsfähig. (§ 19 (1-4) und § 20 Bdg DSchG)

2. Unterirdische Leitungen

Zum Schutz von Leitungen sind besonders bei Erdarbeiten die Vorschriften der Versorgungssträger zu beachten.
Einzuangungen, Mauer o. a. Bauwerke sind so zu gründen, daß sie durch Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind und die Leitungen selbst ungefährdet bleiben. Bepflanzungen sind so anzulegen, daß Gefährdungen für Leitungen nicht entstehen.

3. Niederschlagswasserbehandlung

Für die Ausführung der Einzelbauvorhaben ist der Nachweis der ordnungsgemäßen Versickerung des Niederschlagswassers gem. § 54 BbgVG (Brandenburgisches Wassergesetz) erforderlich.

4. Stellplatzanzweis

Die Anzahl der Stellplätze auf den Grundstücken wird durch die örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Ahrensfelde bestimmt.

Gesetzliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. Teil I S. 2414) in Verbindung mit der Übergangsregelung § 233 und § 244
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung/BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. Bbg I S. 210), geändert durch das Gesetz zur Änderung der BbgBO vom 9.10.2003 (GVBl. Bbg I S. 273)
4. Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindenberg vom 09.09.1999 (Anlage Nr. 8/2000) und Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindenberg vom 08.08.2000 (Ausgabe Nr. 8/2000)

PLANZEICHEN

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

- WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ - Grundflächenzahl
- GFZ - Geschöflächenzahl

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

- o - offene Bauweise
 - Einzelhäuser
 - SD - Satteldach, Walmdachformen, Zeltdach
 - Nutzungsschablone (gilt für alle Bauweisen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes)
- | WA | II | Art der baulichen Nutzung | GFZ | II Geschossigkeit |
|------|------|--------------------------------|---|-------------------|
| 0,25 | 0,50 | GRZ | | |
| | | offene Bauweise / Einzelhäuser | Satteldach, Walmdachformen, Zeltdach, 25°-50° | |

3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen
- Verkehrsfächen

4. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Grünflächen, privat § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung Bäume

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- vorhandene Flurgrenze
- Baufelder
- Flurstücknummern
- Maßlinie
- Geländehöhe bezogen auf DHN 92

Pflanzliste

Pflanzliste einheimischer Gehölze für Baumpflanzung und Strauchpflanzung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sandelke
Fraxinus excelsior	Eiche
Malus sylvestris	Kulturpfirsich
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Kulturbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silberweide
Salix rubra	Hohe Weide
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera periclymenum	Wald-Gelbstaube
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa tomentosa	Fitz-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Silberweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Baumfällungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Cornus alba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera x heckrodtii	Gelbstaub
Lonicera x selmanniana	Gelbstaub
Parthenocissus quinquefolia	Weißer Wein
Polygonum aviculare	Kotärlch

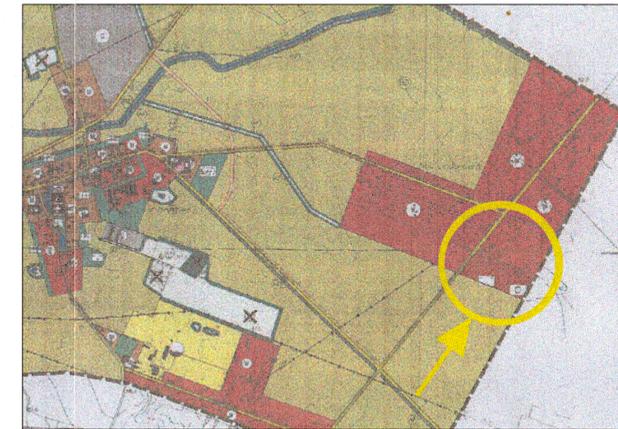
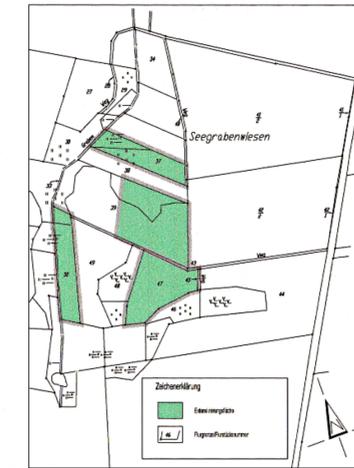
Dieser Teil liegt außerhalb des Blattes:

Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

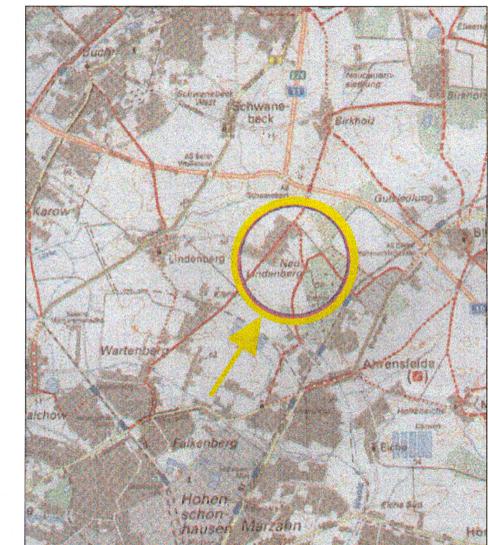
(Extensivierung Seegrabenwiesen)

Flur: 6 / Flurstücke: 37, 39, 47 und 50

Gemarkung Lindenberg M 1:15 000



Übersichtsplan M 1:75 000



GRUNDLAGE 1

- Lageplan vom Mai 2001

Vermessungsbüro:

Dipl.-Ing. W. Höhne
Friedrichshagener Straße 1
15566 Schöneiche
Tel.: 030/64 94 37 Fax: 030/64 94 77

GRUNDLAGE 2

- Gründungsplan vom Februar 2005

Büro:

trias
Planungsgruppe
16552 Schildow-Katharinsee
Tel.: 033056/76501 Fax: 033056/76581

Vorhabensträger:

MAKROS Immobilien GmbH

DIPL.-ING. KARIN und ORTWIN MUTH

KERKOWSTR. 9, 13125 BERLIN Tel.: 030/ 943 806 19 Fax: 030/ 943 806 29

BAUHERR:	MAKROS Immobilien GmbH Bahnhofstraße 20/13125 Berlin	PLANNINGSTUFE:	EP	BLATT-NR.:	1
VORHABEN:	Wohnpark Volkerstraße Ahrensfelde, Ortsteil Lindenberg	AUFTRAGSNUMMER:			
DARSTELLUNG:	Bebauungsplan	DATUM:	August 2005	MAßSTAB:	1:500
		GEZEICHNET:	K.Muth	BEARBEITET:	K.Muth

TEILA

