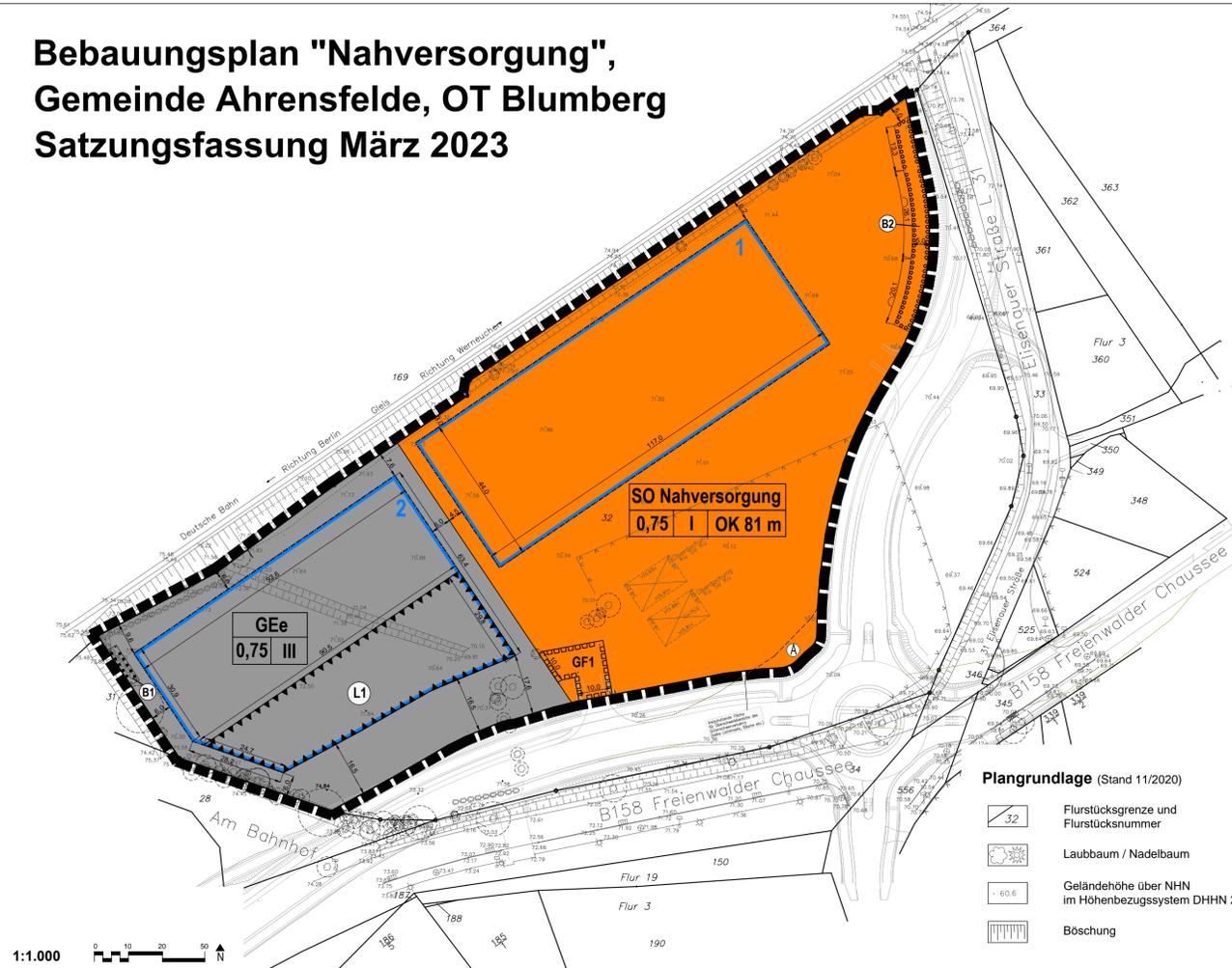


Bebauungsplan "Nahversorgung", Gemeinde Ahrensfelde, OT Blumberg Satzungsfassung März 2023



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- SO** Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) Zweckbestimmung "Nahversorgung"
- GEE** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

- 0,8** Grundflächenzahl (16 Abs. 2 BauNVO)
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK 81 m** maximale Oberkante baulicher Anlagen über NHN im DHHN 2016

Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- B** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) mit Baufeldnummerierung
- A** Fläche, auf der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig sind. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- B2** Fläche zum Anpflanzen
- B1** Fläche mit Bindung zum Erhalt

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- GF1** Geh- und Fahrrecht

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- L1** Umgrenzung von Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Sonstige Festsetzungen

- L1** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

- Planung Umgestaltung Knotenpunkt B158/L31 OD Blumberg

Hinweise

I. Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Bauzeitenregelungen
Bauvorbereitende Arbeiten wie Beräumung der Lagerflächen, Beseitigung von Holzstapeln, Stein- und Kieshaufen, Beseitigung der Saumvegetation und Abschieben von Boden sowie die Baumaßnahmen selbst sind erst durchzuführen, wenn ein geeigneter Ersatzlebensraum für die Zauneidechse zur Verfügung steht und die Zauneidechsen abgefangen und dorthin umgesiedelt wurden.
Außerdem sind die genannten bauvorbereitenden Arbeiten sowie Gehölzfällungen zum Schutz der nachgewiesenen Vogelarten ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Bauliche Maßnahmen an dem bestehenden Graben sind zum Schutz von Amphibien ausschließlich im Zeitraum 1. November bis 31. Januar durchzuführen.

2. Umsetzen der Reptilien in einen Ersatzlebensraum
Die Zauneidechsen sind vor Beginn der Beräumung des Areals und den anschließenden Baumaßnahmen, noch innerhalb der Aktivitätszeit der Tiere durch versiertes Fachpersonal an mehreren Terminen von März/April bis spätestens Oktober im Jahr vor Baubeginn abzufangen und am Tag des Fanges ohne Zwischenhaltung in das zuvor hergestellte Ersatzhabitat auf dem Flurstück 119 der Flur 1 in der Gemarkung Blumberg umzusetzen. Die genaue Abgrenzung der Abfangfläche sowie die Fangmethoden sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abzustimmen. Die Fangmaßnahmen sind ggf. bis zum Ende der Aktivitätszeit der Tiere im Oktober fortzuführen, solange, bis auf der Fläche keine Zauneidechsen mehr nachweisbar sind.
Der Ersatzlebensraum ist als ausreichend große sowie offene und damit gut besonnte Habitatfläche im Vorfeld des Umsetzens anzulegen. Er muss neben deckungs- und nahrungsreicher Gras- und Krautvegetation auch mehrere Unterschlüpf wie Haufwerke aus Totholz und Feldsteinen sowie Sandlinen zur Eiablage aufweisen. Die Ersatzfläche ist vertraglich zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

3. Reptilienschutzzaun entlang des Bahndammes
Während der Baumaßnahmen ist der Bahndamm durch einen geeigneten Reptilienschutzzaun vom Baufeld abzugrenzen, so dass ein Einwandern von Zauneidechsen verhindert wird. Der Schutzzaun ist kurze Zeit vor Baubeginn aufzustellen und für die gesamte Bauzeit funktionstüchtig zu halten.

4. Ökologische Baubegleitung und Monitoring
Die Einhaltung aller artenschutzbezogenen Vorgaben ist während der Baumaßnahmen einschl. Bauvorbereitung durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu überwachen. Nach Fang und Umsiedlung der Reptilien ist der Erfolg der Maßnahme durch ein Monitoring zu kontrollieren, ggf. sind nachsteuernde Maßnahmen zu ergreifen. ÖBB und Monitoring sind durch fachkundiges Personal durchzuführen.

II. Denkmalschutzrechtliche Hinweise

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).

III. Bahnanlagen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zu Betriebsanlagen der Eisenbahn wird auf die Sorgfaltspflicht der Bauherinnen/Bauherm hingewiesen. Für alle zu Schadenersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Es wird daher empfohlen vor Baubeginn und insbesondere bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen sowie von Maßnahmen, die die Ableitung von Niederschlagswasser und Abwasser betreffen, die DB AG, DB Immobilien, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg zu beteiligen.

IV. Einsichtnahmemöglichkeit

Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109, die Tabelle 1 Nr. 1.1 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg sowie das Schallgutachten „Ermittlung der Schallimmissionsvorbelastung auf relevante Bereiche des Bebauungsplanes "Nahversorgung" in 16356 Ahrensfelde OT Blumberg" vom 01.11.2022 können in der

Gemeinde Ahrensfelde
FD II.2 Infrastruktur und Umwelt
Lindener Straße 1
16356 Ahrensfelde

eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom November 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 festzustellen.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

Ahrensfelde,

Gehrke
Bürgermeister Siegel

2. Die Gemeindevertretung Ahrensfelde hat in ihrer Sitzung am 21.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Ahrensfelde,

3. Der Bebauungsplan "Nahversorgung" vom März 2023, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung Ahrensfelde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.).

Ahrensfelde,

Gehrke
Bürgermeister Siegel

4. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Ahrensfelde, den.....

Gehrke
Bürgermeister Siegel

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nahversorgung“ 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 Ahrensfelde 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.

Ahrensfelde,

Gehrke
Bürgermeister Siegel

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Das Sondergebiet „Nahversorgung“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für die Wohngebietsversorgung. Zulässig sind:

- Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.990 m², die auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Tabelle 1 Nr. 1.1 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg anbieten,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 670 m², die auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Tabelle 1 Nr. 1.1 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg anbieten,
- Schank- und Speisewirtschaften.

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind allgemein zulässig:

- die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe aller Art sowie die das Wohnen nicht wesentlich störenden öffentlichen Betriebe,
- die das Wohnen nicht wesentlich störenden Einzelhandelsbetriebe, sofern sie sich nicht nur unwesentlich auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in anderen Gemeinden, auf den Naturhaushalt und auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, unter Berücksichtigung der Maßgaben der textlichen Festsetzung 6.1,
- Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind

- Lagerplätze und Lagerhäuser.

(§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Die für das Sondergebiet "Nahversorgung" und das eingeschränkte Gewerbegebiet festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 Werbeanlagen sind von der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen ausgenommen. Für sie gilt eine maximale Höhe von 80,0 m über NHN im DHHN 2016. (§ 16 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auf der mit „A“ bezeichneten Fläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

4.1 Auf der mit B1 gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Gleichwertig sind bei Sträuchern Arten der Pflanzliste I der Pflanzqualität 14-16, bei Bäumen Arten der Pflanzliste IV in der Pflanzqualität 70-100 cm. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.2 Auf der mit B2 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind freiwachsende, flächige Strauchpflanzungen aus Arten der Pflanzliste IV anzulegen. Es sind Sträucher der Pflanzqualität 70-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 1 m zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind je angefangene 1.400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste I (Mindest-Pflanzqualität 14-16) oder zwei kleinkronige Laubbäume der Pflanzliste II (Mindest-Pflanzqualität 12-14) zu pflanzen. Baumpflanzungen auf Grund der Festsetzung 4.4 können auf die Pflanzverpflichtung als kleinkroniger Baum angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.4 Oberirdische ebenerdige Stellplatzanlagen für mehr als 6 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste III (Pflanzqualität 18 - 20) zu pflanzen. Die Mindestgröße der unversiegelten Baumscheiben muss je Baum 4 m² und die Mindestgröße des durchwurzelbaren Bodenraums 12 m³ betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.5 Spätestens Ende Februar des Winters, in dem Gehölze im Geltungsbereich gefällt werden, sind insgesamt 9 für Hausrotschwänze, Bachstelzen und Rotkehlchen geeignete, fachlich geprüfte Halbhöhlenbrüterkästen aus Holzbeton an erhalten bleibenden Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzubringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die mit GF1 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher des eingeschränkten Gewerbegebietes zu belasten.

6. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen durch Geräusche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 2 BauGB)

6.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise nur innerhalb der mit L1 bezeichneten Fläche für Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zulässig. Die Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen sind zu der von der Freienwalder Chaussee abgewandten Gebäudeseite auszurichten. Von der Freienwalder Chaussee abgewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Trassenachse und Gebäudeaußenwand mehr als 100 Grad beträgt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ein bewertetes Gesamt-Bauschallschallschutzmaß (R_{w,ges}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R_{w, ges} = La - KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des schalltechnischen Gutachtens „Ermittlung der Schallimmissionsvorbelastung auf relevante Bereiche des Bebauungsplanes "Nahversorgung" in 16356 Ahrensfelde OT Blumberg" vom 01.11.2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Pflanzenlisten

Die Pflanzenlisten beziehen sich nur auf die festgesetzten Pflanzungen. Zusätzliche Pflanzungen sind daran nicht gebunden.

Pflanzliste I (großkronige gebietseigene Bäume)

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</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 gebietseigene 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>
Elbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Pflanzliste III (Bäume für Stellplätze)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre, Sorten 'Elsrijk', 'Huibers Elegant'</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides, Sorten 'Allerhausen', 'Olmstedt'</i>
Purpurerle	<i>Alnus x spaethii</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'</i>
Apfelforn	<i>Crataegus lavalleyi, Carrierei'</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus 'Schloss Tiefurt'</i>
Zierkirsche	<i>Prunus x schmittii</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia Brouwers'</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata 'erecta' oder 'Rancho'</i>
Brabanter Silberlinde	<i>Tilia tomentosa 'Brabant'</i>

Pflanzliste IV (Sträucher)

Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Frühblühende Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schliehe	<i>Prunus spinosa</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./I/21, [Nr. 5])

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl./I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl./I/22, [Nr. 18], S.6)

AHRENSFELDE

Bebauungsplan "Nahversorgung"

OT Blumberg

Planzeichnung

Satzungsfassung März 2023

Maßstab: 1:1.000
W.O.N. Kommunalberatung
und Projektabteilung GmbH
Tel.: 0330 38 75 66 00
Fax: 0330 38 75 66 02
E-Mail: w.o.n.-service@w-o-n.de