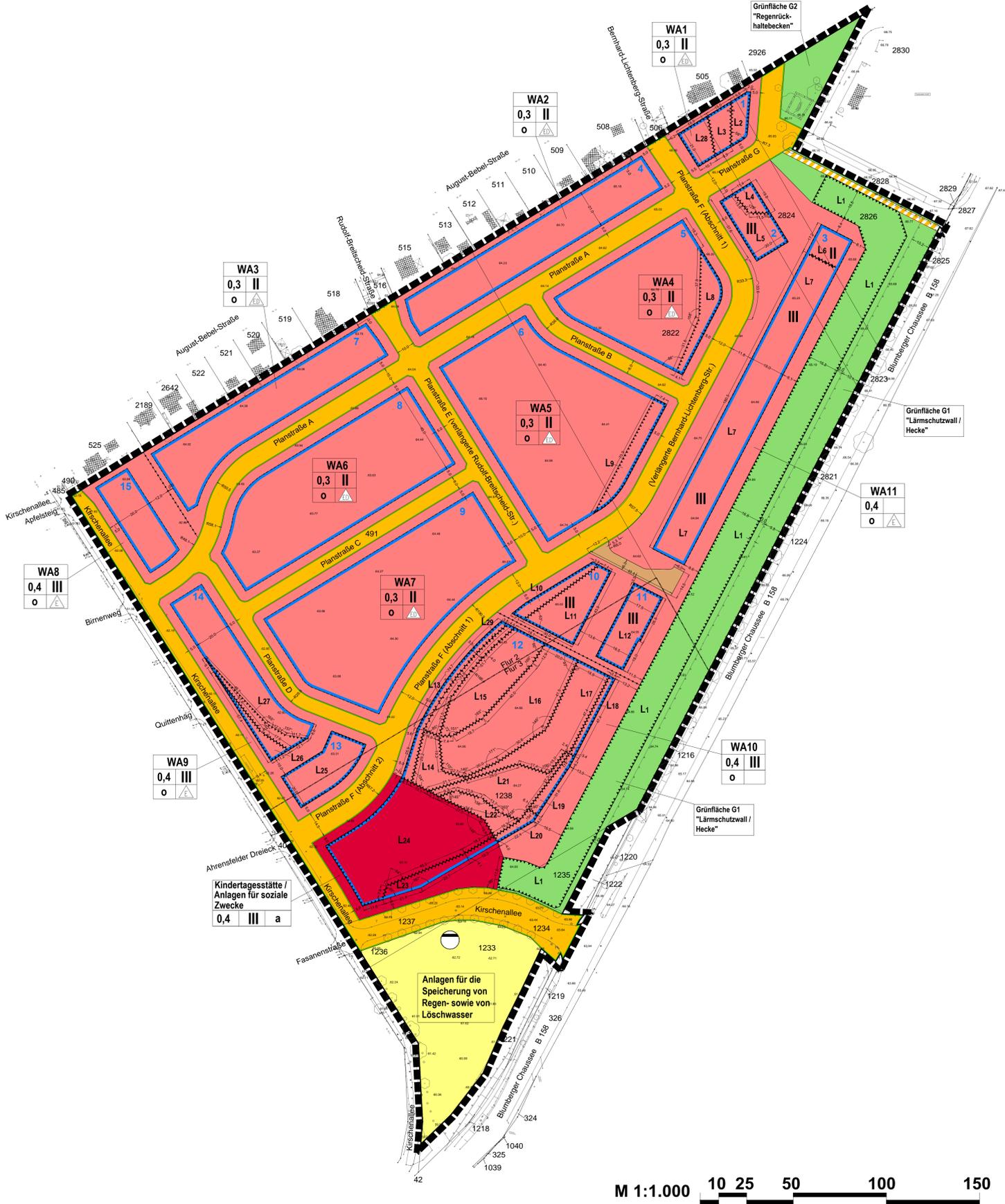


# Bebauungsplan „Kirschenallee“

## Gemeinde Ahrensfelde - Februar 2021



### Planzeichnung (Teil A)

#### 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)

z. B. **0,3** Grundflächenzahl (16 Abs. 2 BauNVO)  
z. B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kindertagesstätte / Anlagen für soziale Zwecke

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) mit Baufeldnummerierung
- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche, Zweckbestimmung: Anlagen für die Speicherung von Regen- sowie von Löschwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Umgrenzung von Flächen besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

PLANUNTERLAGE (Stand 01/2017)

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Laubbaum / Nadelbaum
- Geländehöhe über DHHN02
- Zaun
- Hecke

### Text (Teil B)

#### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung / Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden / Fläche für Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 5 und Nr. 6 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung mit einer Größe von maximal 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" sind neben Kindertagesstätten auch Jugendfreizeitanlagen, Seniorentagesstätten, Beratungsstellen und Einrichtungen der Tagespflege zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohnungen und auf der Fläche für Gemeinbedarf Kindertagesstätten mit L1 gekennzeichneten Fläche der Lärmschutzwall gemäß der textlichen Festsetzung 4.1 errichtet ist. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - Als abweichende Bauweise wird festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Von einer Begrenzung der Länge der Gebäude wird abgesehen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA10, WA11 sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf dürfen Balkone und Terrassen die zur B 158 orientierten Baugrenzen der Baufelder 3, 11 und 12 nicht überschreiten. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Grünflächen sowie grünordnerische Festsetzungen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB)
  - Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Laub- oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - In der öffentlichen Verkehrsfläche sind entlang der Kirschenallee sowie der Planstraßen A, E und F straßenbegleitend insgesamt mindestens 60 Bäume der Pflanzlisten I oder II zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Auf der mit L1 bezeichneten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer artreichen Wildblumen-Wiesen-Saatgutmischung herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Stellplätze auf den Baugrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall/Hecke" sind ein 3,0 m breiter Wartungsweg sowie Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Der Wartungsweg ist als Schotterterrassen herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Innerhalb der mit L1 bezeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein 5,0 m hoher Lärmschutzwall (gemessen über der nächstgelegenen Höhe der Fahrbahnoberkante der Blumberger Chaussee/B 158) zu errichten.
  - Im I. und II. Geschoss der mit L20 bezeichneten Fläche, im I., II. und III. Geschoss der mit L13, L20, L22, L25 und L26 bezeichneten Flächen, im II. Geschoss der mit L2, L4, L5, L6, L7, L12, L18, L19 und L20 bezeichneten Flächen, im II. und III. Geschoss der mit L4, L5, L10, L14, L17 und L21 bezeichneten Flächen sowie im III. Geschoss der mit L15, L16, L23 und L27 bezeichneten Flächen

müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnlichen Räumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub>) von mindestens 40 dB aufweisen. Auf den der Bundesstraße B 158 (Blumberger Chaussee) abgewandten Gebäudeseiten kann diese Anforderung um 5 dB reduziert werden.

Im III. Geschoss der mit L7, L12, L18, L19 und L20 bezeichneten Flächen müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnlichen Räumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub>) von mindestens 45 dB und in Büroräumen und ähnlichen von 40 dB aufweisen. Auf den der Bundesstraße B 158 (Blumberger Chaussee) abgewandten Gebäudeseiten kann diese Anforderung um 5 dB reduziert werden.

- Im I. und II. Geschoss der mit L2 und L3 sowie L4, bezeichneten Flächen, im I., II. und III. Geschoss der mit L4, L19, L20, L21, L22, L23, L24 und L25 bezeichneten Flächen, im II. Geschoss der mit L5, L6, L8, L9 und L28 bezeichneten Flächen sowie im II. und III. Geschoss der mit L5, L7, L10, L11, L12, L14, L16, L17 und L18 bezeichneten Flächen sind Aufenthaltsräume mit Schlaf- und Kinderzimmern, die nicht über mindestens ein Fenster zur von der Bundesstraße B 158 (Blumberger Chaussee) abgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schalldämmten mechanischen Lüftungseinrichtung auszustatten. Alternativ sind im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art zulässig.
- Auf den Flächen L2, L3, L8, L9, L10, L11, L14, L16, L25 und L28 kann von den festgesetzten Vorkehrungen abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass auch an den nicht von der Bundesstraße B 158 (Blumberger Chaussee) abgewandten Gebäudeseiten die Beurteilungspegel während der Nacht nicht mehr als 50 dB(A) betragen.

- Von der Blumberger Chaussee/B158 abgewandt im Sinne der textlichen Festsetzungen 4.2 und 4.3 sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßennachse und Gebäudeaußenwand mehr als 100 Grad beträgt.

- Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- Auf den Baugrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze in einer Tiefe von 5,0 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

- Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

- In den allgemeinen Wohngebieten sowie der Fläche für Gemeinbedarf sind auf den Baugrundstücken zur Sammlung, Speicherung und Nutzung des Niederschlagswassers nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausreichend dimensionierte Zisternen herzustellen. Die Zisternen sind mit einem Überlauf in die öffentliche Kanalisation auszustatten, der in den Wohngebieten WA 1 bis WA 7 auf 0,05 Liter/Sekunde und in den Wohngebieten WA 8 bis WA 11 sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf auf 2,5 Liter/Sekunde gedrosselt ist. In die Zisternen ist das auf den Dachflächen, den Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO anfallende Niederschlagswasser einzuleiten. Davon ausgenommen sind Terrassen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, deren Grundfläche weniger als 12 m<sup>2</sup> beträgt.

### Empfehlungen (ohne Normcharakter)

Für die festgesetzten Pflanzungen wird die Verwendung folgender Gehölzarten empfohlen:

- Pflanzliste I (großkronige Bäume)**
- |               |                     |
|---------------|---------------------|
| Spitz-Ahorn   | Acer platanoides    |
| Berg-Ahorn    | Acer pseudoplatanus |
| Rotbuche      | Fagus sylvatica     |
| Gemeine Esche | Fraxinus excelsior  |
| Stiel-Eiche   | Quercus petraea     |
| Trauben-Eiche | Quercus robur       |
| Winter-Linde  | Tilia cordata       |
| Berg-Ulme     | Ulmus glabra        |
- Pflanzliste II (kleinkronige Bäume)**
- |                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Feldahorn                | Acer campestre      |
| Hainbuche                | Carpinus betulus    |
| Eingrifflicher Weißdorn  | Crataegus monogyna  |
| Zweigrifflicher Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Eberesche                | Sorbus aucuparia    |
| Eisbeere                 | Sorbus torminalis   |
- Pflanzliste III (Obstbäume Hochstamm)**
- |                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Kultur-Apfel           | Malus domestica      |
| Birnen                 | Pyrus communis       |
| Süß- und Sauerkirschen | Prunus avium/cerasus |
| Pflaumen               | Prunus domestica     |

### Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl./I/20, [Nr. 38], S.2).

### Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Januar 2017, 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 / in Siegel

2. Die Gemeindevertretung Ahrensfelde hat in ihrer Sitzung am 20.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 14.03.2017 im Amtsblatt für die Gemeinde Ahrensfelde Nr. 3/2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Ahrensfelde, Siegel

Gehrlke Bürgermeister Siegel

3. Der Bebauungsplan ..... 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, Siegel

Gehrlke 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..... Siegel

Gehrlke Bürgermeister Siegel

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kirschenallee“ 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 Entschenden von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Ahrensfelde, Siegel

Gehrlke Bürgermeister Siegel

### Bebauungsplan "Kirschenallee"

#### Satzungsfassung

Februar 2021

Maßstab: 1:1.000  
W 0 10 Kommunalarbeit  
und Projektbearbeitung  
Tel: 0 33 38 / 75 66 50  
Fax: 0 33 38 / 75 66 50  
Email: w 0 10@ahrensfelde.de



AHRENSFELDE