

Gemeinde Ahrensfelde, OT Blumberg Bebauungsplan Nr. 03 "Sportplatz – 1. Änderung"

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

- Die in der Planzeichnung festgelegte Firsthöhe (FH) bezieht sich auf den nördlich des festgesetzten Baufensters bestimmten Höhenbezugspunkt nach DHHN 92.

Anordnung der Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- Die Errichtung von Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der Fläche GHIJKLMN...G zulässig.
Im Rahmen konkreter Bauantragstellung nachzuweisende Stellplätze, die nicht innerhalb des Plangebietes hergestellt werden können, können ersatzweise im öffentlichen Straßenraum der Landsberger Straße errichtet werden. Die Anzahl der gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Ahrensfelde rechnerisch ermittelten Stellplätze kann im Einvernehmen mit der Gemeinde um bis zu 25% gemindert werden.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Außerhalb des festgesetzten Baufeldes (überbaubare Grundstücksfläche) sind den Spielfeldern zugeordnete Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils maximal 30m² zulässig.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

- Die Länge der Außenwand, welche entlang der durch die Punkte A und B definierten Baulinie verläuft, darf 20,00m nicht unterschreiten.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Fußwege und Stellplätze sind ausschließlich mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster) zu befestigen, bzw. sind befestigte Flächen so herzustellen und zu entwässern, dass abfließendes Wasser in die anschließenden Vegetationsflächen sowie ergänzend in Rigolen geführt und versickert wird.
- Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft, A+E-Maßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB):
Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben wurden, sind außerhalb des Plangebietes durchzuführen, wenn der Eingriffs-Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht bzw. nicht vollständig möglich ist.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

- Die Fläche CDEF...C ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbundnetz Gas AG und deren Beauftragten zu belasten.

Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) BauGB)

- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu 80% mit Gehölzen der Auswahllisten 1 und 2 zu bepflanzen (1 Strauch pro m², 1 Hochstamm pro angefangene 200m²). Die Pflanzungen sind bei Verlust zu ersetzen. Zwischen den Gehölzen ist die Einsaat einer Wiesenmischung vorzunehmen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Vegetationsstrukturen zu erhalten und zu sichern. Notwendige Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Nachpflanzungen bei Abgang sind mit standortgerechten und heimischen Arten gemäß Pflanzenliste durchzuführen.
- Bei baubedingtem Abgang der Eiche an der westlichen Plangebietsgrenze sind ergänzend zur Festsetzung 5.1 innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen drei Bäume nach Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen zu pflanzen. Die Gestaltung der neu anzulegenden Flächen mit Pflanzbindungen hat nach den Vorgaben des Kapitels 2.3.3.1 des Umweltberichtes zu erfolgen (Sicherung von Habitatsstrukturen und Teillebensräumen von Brutvögeln).
- Auf Stellplatzanlagen ist je sechs Stellplätze ein Laubbaum der Auswahlliste 2 zu pflanzen und bei Verlust zu ersetzen.
- Je 5 lfm fensterlose Außenwandfläche ist mindestens 1 Rankgehölz zu pflanzen und bei Verlust zu ersetzen. Stützmauern sind mit gleichen Maßgaben zu begrünen.

SATZUNG

- Flachdächer oder flachgeneigte Dachflächen (bis 15 Grad) von Gebäuden und Nebenanlagen sind dauerhaft zu begrünen.

Zu Pkt. 5: Pflanzenliste

Auswahlliste 1:

- | | |
|--------------------|----------------------|
| Vogelbeere | - Sorbus aucuparia |
| Hainbuche | - Carpinus betulus |
| Feldahorn | - Acer campestre |
| Schlehe | - Prunus spinosa |
| Hasel | - Corylus avellana |
| Schwarzer Holunder | - Sambucus nigra |
| Blut-Hartriegel | - Cornus sanguinea |
| Zitterpappel | - Populus tremula |
| Pfaffenhütchen | - Euonymus europaeus |
| Heckenrose | - Rosa canina |
| Salweide | - Salix caprea |
| Weißdorn | - Crataegus monogyna |
| Schneeball | - Viburnum lantana |

Auswahlliste 2:

- | | |
|--------------|---------------------------------|
| Vogelbeere | - Sorbus aucuparia |
| Hainbuche | - Carpinus betulus |
| Feldahorn | - Acer campestre |
| Hängebirke | - Betula pendula |
| Stieleiche | - Quercus robur |
| Traubeneiche | - Quercus patraea |
| Rotbuche | - Fagus sylvatica |
| Bergahorn | - Acer pseudoplatanus |
| Spitzahorn | - Acer platanoides |
| Silberweide | - Salix alba |
| Salweide | - Salix caprea |
| Winterlinde | - Tilia cordata |
| Sommerlinde | - Tilia platyphyllos |
| Vogelkirsche | - Prunus avium |
| Feldulme | - Ulmus minor |
| Flatterulme | - Ulmus laevis |
| Esche | - Fraxinus excelsior |
| Roskastanie | - Aesculus hippocastanum |
| Rotdorn | - Crataegus monogyna var. rubra |

HINWEISE (nachrichtlich):

- Erhalt der Eiche (Bestandsgehölz)
Aufgrund des landschaftsprägenden Charakters der am westlichen Plangebietsrand vorhandenen Eiche sind in Ausführungsplanung und Realisierung der Baumaßnahmen alle Möglichkeiten zur Sicherung des Erhalts der Eiche auszuschoöpfen.
- Bauzeitenregelung (Brutvögel)
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten müssen die Vorbereitungen zu geplanten Baumaßnahmen durch Beseitigung von Vegetation außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen. Die Bauzeitfreimachung kann daher nur im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar erfolgen.
- Amphibienschutzzaun
Zum Schutz wandernder Amphibien (insbesondere Knoblauchkröte) sind im Bereich geplanter Bauvorhaben an der westlichen Plangebietsgrenze zum Schleusensee hin Amphibienschutzzäune aufzustellen. Dies betrifft den Zeitraum nach der Hauptwanderung zum Laichgewässer (ab Anfang Mai).
- Ökologische Baubetreuung (ÖBB)
Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist über eine ökologische Baubegleitung durch qualifizierte Fachkräfte zu sichern.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht innerhalb des Plangebietes realisiert werden können (Kompensationsmaßbedarf aus Neuversiegelung), sind außerhalb des Plangebietes jedoch innerhalb des Naturraumes Barnim und Lebus zu realisieren; die Durchführung der Maßnahmen ist vertraglich zu sichern.

Verfahrensvermerke

1. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 03 "Sportplatz-1. Änderung" bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B in der Planfassung vom wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung von Ahrensfelde am mit Beschluss-Nr. als Satzung beschlossen.
Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Ahrensfelde, den
Bürgermeister

.....
SIEGEL

2. Planunterlage

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrechtlich relevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den
Öfftl. best. Verming. Ld. BB

.....
SIEGEL

3. Ausfertigung

Die vorliegende Planfassung (Planstand) des Bebauungsplanes Nr. 03 "Sportplatz-1. Änderung" bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen (Teil B) stimmt vollumfänglich mit dem am von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB gefassten Satzungsbeschluss überein.

Ahrensfelde, den
Bürgermeister

.....
SIEGEL

4. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 03 "Sportplatz - 1. Änderung" 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 am im Amtsblatt der Gemeinde Ahrensfelde 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 am in Kraft.

Ahrensfelde, den
Bürgermeister

.....
SIEGEL

Gemeinde Ahrensfelde, OT Blumberg
Bebauungsplan Nr. 03
"Sportplatz – 1. Änderung"
Planstand: 01/2019 Satzung
a.r.s. Planungsbüro August-Bebel-Str. 16, 16321 Bernau, info@ars-planungsbuero.de