

**Gemeinde Ahrensfelde  
OT Lindenberg  
Bebauungsplan  
"Lindenberg Süd"**

**Teil A: Planzeichnung**

**Planzeichenerklärung:**

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,25 Grundflächenzahl -GRZ- (§ 19 BauNVO)
- 0,5 Geschößflächenzahl -GFZ- (§ 20 BauNVO)
- III Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) als Höchstmaß

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
- ED Einzel-/Doppelhäuser
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche

Grünordnerische Festsetzungen

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft -SPE- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Private Grünflächen/Gartenland (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
- öffentlicher Fuß- und Radweg  
- Wohnweg (Anlieger)

Sonstige Festsetzungen

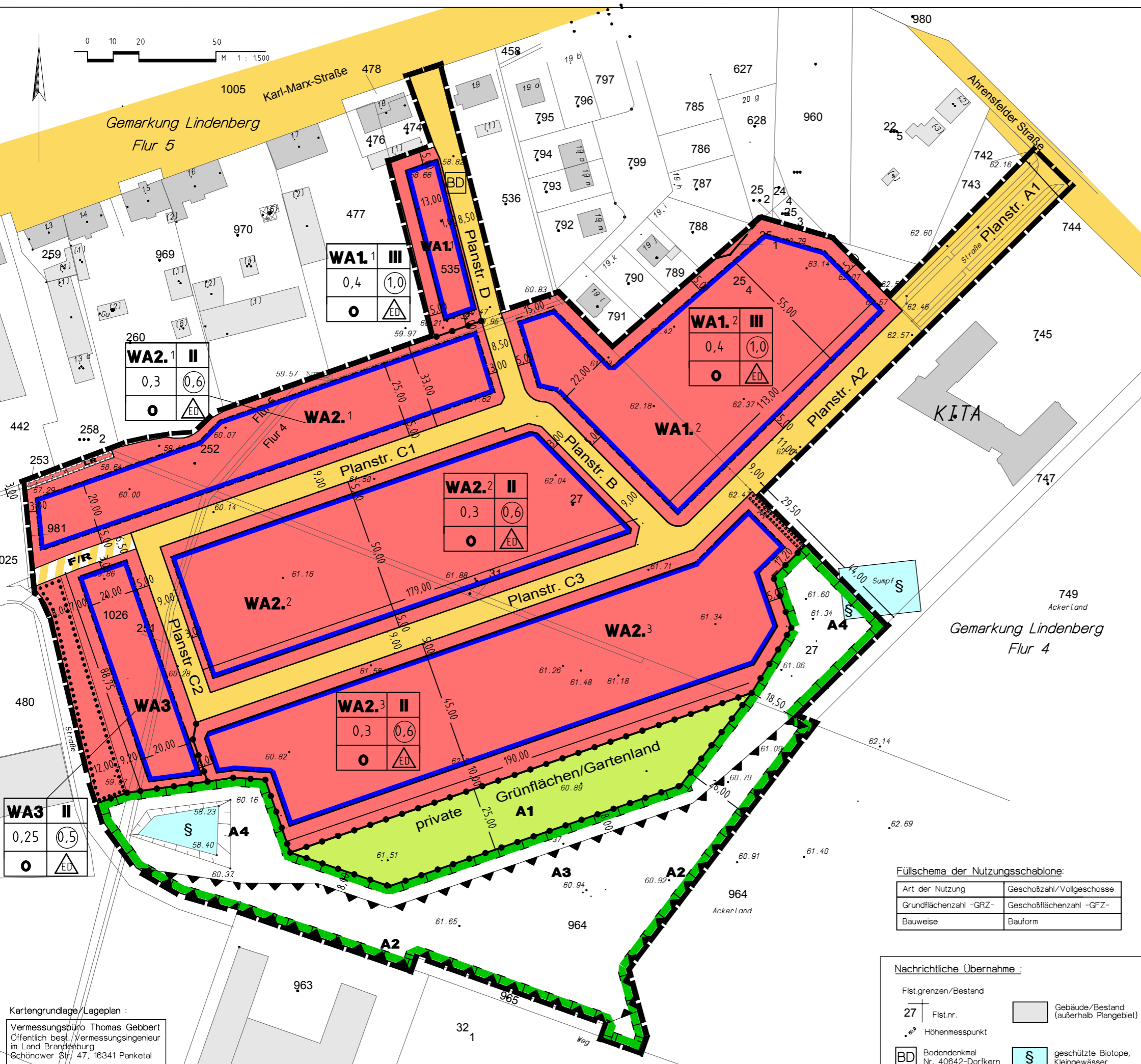
- Fläche mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
- zugunsten der Gemeinde und Versorgungsbetriebe
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes / Plangebietsgrenze (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-ImmissionsschutzG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB); Lärmschutzanlage

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Geschosßzahl/Vollgeschosse
Grundflächenzahl -GRZ-	Geschosßflächenzahl -GFZ-
Bauweise	Bauform

Nachrichtliche Übernahme :

- Fist.grenzen/Bestand
- 27 Flist.nr.
- Höhenmesspunkt
- Bodendenkmal Nr. 40642-Dorfkern
- geschützte Biotope, Kleingewässer
- Gebäude/Bestand: (außerhalb Plangebiet)



Kartengrundlage/Lageplan :  
Vermessungsbüro Thomas Gebbert  
Öffentlich best. Vermessungsingenieur  
im Land Brandenburg  
Schönower Str. 47, 16341 Panketal



## Teil B: Textliche Festsetzungen

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

- 1.1. Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO.  
1.2. Unzulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):  
In den WA sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch Grundflächenzahl -GRZ- und Geschossflächenzahl -GFZ- festgesetzt. Für die Baugebiete gelten die Einschriebe in den Nutzungsschablonen.  
2.2. Geschossigkeit (§ 16 Abs. 2 Satz 3. und Abs. 4 BauNVO):  
In den WA1 sind maximal 3 Vollgeschosse und in den WA2 und WA3 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.  
2.3. Durch Flächen mit festgesetzten Leitungsrechten im WA2.1 sowie die für die Erschließung von Baugrundstücken in 2. Reihe erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (grundbuchrechtlich gesicherte private Wohnwege) im WA2.3 kann die Grundflächenzahl -GRZ- um bis zu 80v.H. überschritten werden.  
2.4. Dachüberstände von Mehrfamilienhäusern i.S.v. Pkt. 3.1. sind nicht auf die Grundflächenzahl -GRZ- anzurechnen.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umgrenzt. Die festgesetzten Baugrenzen können in allen WA mit untergeordneten Bauteilen gemäß § 6 Abs. 6 BbgBO und mit Dachüberständen von Mehrfamilienhäusern um bis zu 1,5m überschritten werden.  
3.2. Im WA2.3 südlich der Planstraße C3 kann die südliche Baugrenze um bis zu 2m mit Wintergärten, Terrassen/-überdachungen überschritten werden.  
3.3. Zulässige Bauweise (§ 22 BauNVO) in den Baugebieten:  
In den WA ist ausschließlich eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

### 4. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

- 4.1. Bei Doppelhäusern hat die Dachgestaltung (Dachform und -neigung sowie Material und Farbgebung) baugleich zu erfolgen.  
4.2. Private Grünflächen/Gartenland:  
Der Nutzung als Gartenland untergeordnete bauliche Anlagen sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen bis zu einer Grundfläche von maximal 24m<sup>2</sup> je Gartenparzelle zulässig, sofern die Versiegelung je Gartenparzelle maximal 10% der Parzellenfläche nicht überschreitet.  
4.3. Einfriedungen:  
Mauern und andere durchgehend geschlossene und mit dem Erdboden durchgehend verbundene Bauelemente sind als Einfriedung unzulässig.

### 5. Stellplätze (§ 12 Abs. 1 BauNVO)

Auf den Eigenheimgrundstücken sind Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ahrensfelde herzustellen. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist je angefangene 55m<sup>2</sup> mindestens 1 Stellplatz herzustellen.

### 6. Private Wohnwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 21 BauGB)

- 6.1. Die Erschließung von Baugrundstücken, die nicht direkt an öffentlichen Verkehrsflächen anliegen, hat über mindestens 3,50m breite Flächen (Zufahrten, private Wohnwege) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu erfolgen. Die Zufahrten/Anbindungen an öffentliche Verkehrsflächen sind jederzeit offen und zugänglich zu halten.  
6.2. Benachbarte Baugrundstücke der 2. Baureihe sind über jeweils eine gemeinsame Zufahrt i.S.v. Pkt. 6.1. zu erschließen. Ausnahmen sind in End- und Zwickelbereichen der Baufelder zulässig.

### 7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes ist eine Lärmschutzanlage zu errichten und als Teil der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu begrünen; die unter Pkt. 9.5. festgesetzten Maßnahmen A2 und A3 sind in die Gestaltung der Lärmschutzanlage zu integrieren.  
Die Scheitelhöhe der Lärmschutzanlage muss mindestens 7m über der Geländeoberfläche des Emissionsortes (Betriebshof, Flurstück 963) liegen.

### 8. Wasserrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)  
Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, sofern dies schadlos möglich ist.

### 9. Festsetzungen der Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB)

- 9.1. Alle nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen in den WA sind als private Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.  
9.2. Die festgesetzten privaten Grünflächen/Gartenland außerhalb der Baugebiete (WA) sind als naturnahe Erholungsgärten anzulegen. Vollversiegelte Wegebefestigungen, Betonunterbau, Asphalt, Folien, Fugenverguss u.ä. sind nicht zulässig.  
9.3. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind naturnahe Gehölzpflanzungen aus standortgerechten und heimischen Arten vorzunehmen.  
9.4. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Vegetationsstrukturen zu erhalten und zu sichern. Notwendige Nachpflanzungen bei Abgang einzelner Bäume sind mit standortgerechten und heimischen Arten vorzunehmen.  
9.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- A1** Gehölzpflanzungen:  
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen/Gartenland sind 28 Stück standortgerechte Bäume zu pflanzen.  
**A2** Anlage von freiwachsenden Heckenstrukturen:  
- Anlage von freiwachsenden Heckenstrukturen mit hohem Anteil an Dornensträuchern entlang der süd-/südöstlichen Plangebietsgrenze (350 lfd.m) unter Einbeziehung des Hangfußes der Lärmschutzanlage.  
**A3** Anlage und Sicherung eines halboffenen Freiraumes:  
- Anlage und Sicherung eines zusammenhängenden halboffenen Freiraums mit extensiv genutzten Wiesen und eingestreuten Laubbäumen und Totholzhaufen unter Einbeziehung des Nordhangs der Lärmschutzanlage.  
**A4** Anlage von Pufferzonen um die Kleingewässer und Optimierung der Uferbereiche:  
- Anlage von Schutzzonen um die Kleingewässer als Puffer zu den Bauflächen;  
- Schaffung einer besonnten Flachwasserzone am westlichen Kleingewässer;  
- partielle Reduktion des Röhrichts und der Gehölze am östlichen Kleingewässer.

### 9.6. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A+E), die nicht innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden können, sind außerhalb des Plangebietes jedoch innerhalb des Naturraumes "Barnim und Lebus" zu realisieren. Die Durchführung der Maßnahmen ist in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu sichern.

### NACHRICHTLICH

Der Ausgleich des Eingriffs-Ausgleichs-Defizites innerhalb des Plangebietes erfolgt außerhalb des Plangebietes durch folgende Ersatzmaßnahmen:

- E1** Extensivierung von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen:  
- Umwandlung von 42.726m<sup>2</sup> Intensivacker zu Extensivgrünland  
- Umwandlung von 10.100m<sup>2</sup> Intensivgrünland zu Extensivgrünland  
**E2** Anlage von freiwachsenden Heckenstrukturen:  
- Anlage von freiwachsenden Heckenstrukturen auf insgesamt 1.380m<sup>2</sup> Fläche in Verbindung mit der Extensivierung von Intensivacker und Intensivgrünland gemäß E1.

Allgemein gilt:

Für alle Pflanzmaßnahmen gemäß vorstehender Festsetzungen sind Pflanzen aus der Pflanzenliste des Umweltberichtes (Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes, S. 67/68, auf der Basis des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18.09.2013, MUGV&MIL 2013) zu verwenden.

## Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des G vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.2007 (GVBl. I S.286) zuletzt geändert durch Artikel 4 des G vom 20.10.2015 (GVBl. I/15 S. 1548)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.05.2016 (GVBl. I/16, Nr. 14)

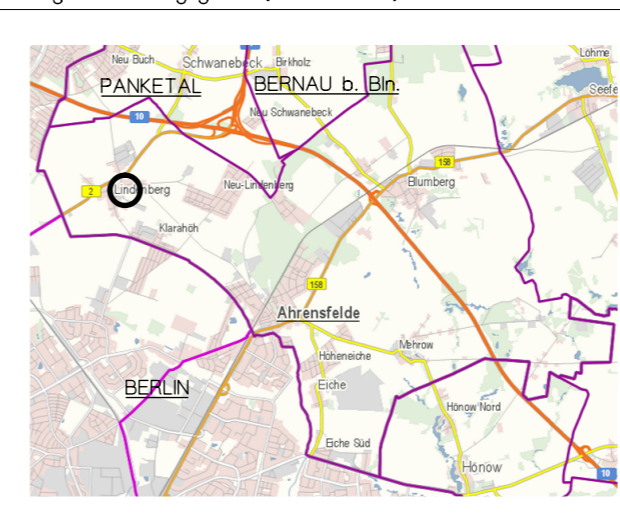
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) i.d.F. Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I/12 Nr. 5) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 8 des G vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

### HINWEISE (nachrichtlich)

1. Archäologische Bodenfunde:  
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.ä. sind unverzüglich den zuständigen Behörden anzuzeigen; es ist gemäß §§ 12 und 19 BbgDSchG zu verfahren.  
2. Es gilt die Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV); zur besonderen Beachtung - §§ 6+7 BarBaumSchV bei Abgängen von Bäumen.  
3. Artenschutz: (Langtext im Umweltbericht)  
a) Zum Schutz von Brutvögeln und Amphibien sind die Bauzeitenregelungen (VASB8 und VASB9) zu beachten. Eine Baufeldfreimachung darf danach nur in der Zeit vom 11.09. bis 01.03. erfolgen. Abweichungen hiervon sind nur in Abstimmung mit der UNB und unter Einbeziehung der ökologischen Bauüberwachung möglich.  
b) zum Schutz von Amphibien spätestens ab dem 01. März ein einseitig überwindbarer Amphibienschutzzaun um die Bauflächen zu errichten und erst nach Beendigung der Baumaßnahmen zu entfernen ist; sowie -  
c) die auf der Vorhabenfläche vorhandenen Laubbäume- und Totholzhaufen nach Errichtung des Amphibienschutzzaunes (ab 15.05. bis 30.09.) in die SPE-Fläche umzuverlagern sind (VASB10).  
d) Für die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz wird eine ökologische Bauüberwachung eingesetzt (VASB12).  
4. Während der Bauphase sind die weiteren Vermeidungsmaßnahmen gemäß Maßnahmenplanung (Kap. 4 des Umweltbeitrages) zu beachten.  
5. Maßnahmen zur Sanierung bzw. Qualifizierung der Kleingewässer sind mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.  
6. Baugrundverhältnisse:  
Aufgrund der Bodenverhältnisse sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich. Es wird auf die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", DIN 18196 "Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie auf § 11 Abs. 1 BbgBO hingewiesen.

### Lage im Siedlungsgebiet (unmaßstäblich)



### Gemeinde Ahrensfelde, OT Lindenberg Bebauungsplan

## "Lindenberg Süd"

Planstand : **SATZUNG** Datum : 16.05.2017  
Maßstab : 1 : 1.500

a.r.a. Planungsbüro August-Bebel-Str. 16, 16321 Bernau Tel: 03338 - 45474

## Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan "Lindenberg Süd" in der Fassung vom ..... bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ahrensfelde am ..... mit Beschl.Nr. .... als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Ahrensfelde, den ..... Gehrke (Bürgermeister)

SIEGEL

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskasters 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.

Panketal, den ..... Öffentl. best. Vermessungsg.

SIEGEL

### 3. AUSFERTIGUNG

## Satzung

der Gemeinde Ahrensfelde über den Bebauungsplan

## "Lindenberg Süd"

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2016 (GVBl. I/16, Nr. 14) 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 4 des Gesetzes vom 20.10.2015 (GVBl. I/15 S. 1548), 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.

Ahrensfelde, den ..... Gehrke (Bürgermeister)

SIEGEL

4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Lindenberg Süd" 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 der 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 am ..... in Kraft.

Ahrensfelde, den ..... Gehrke (Bürgermeister)

SIEGEL