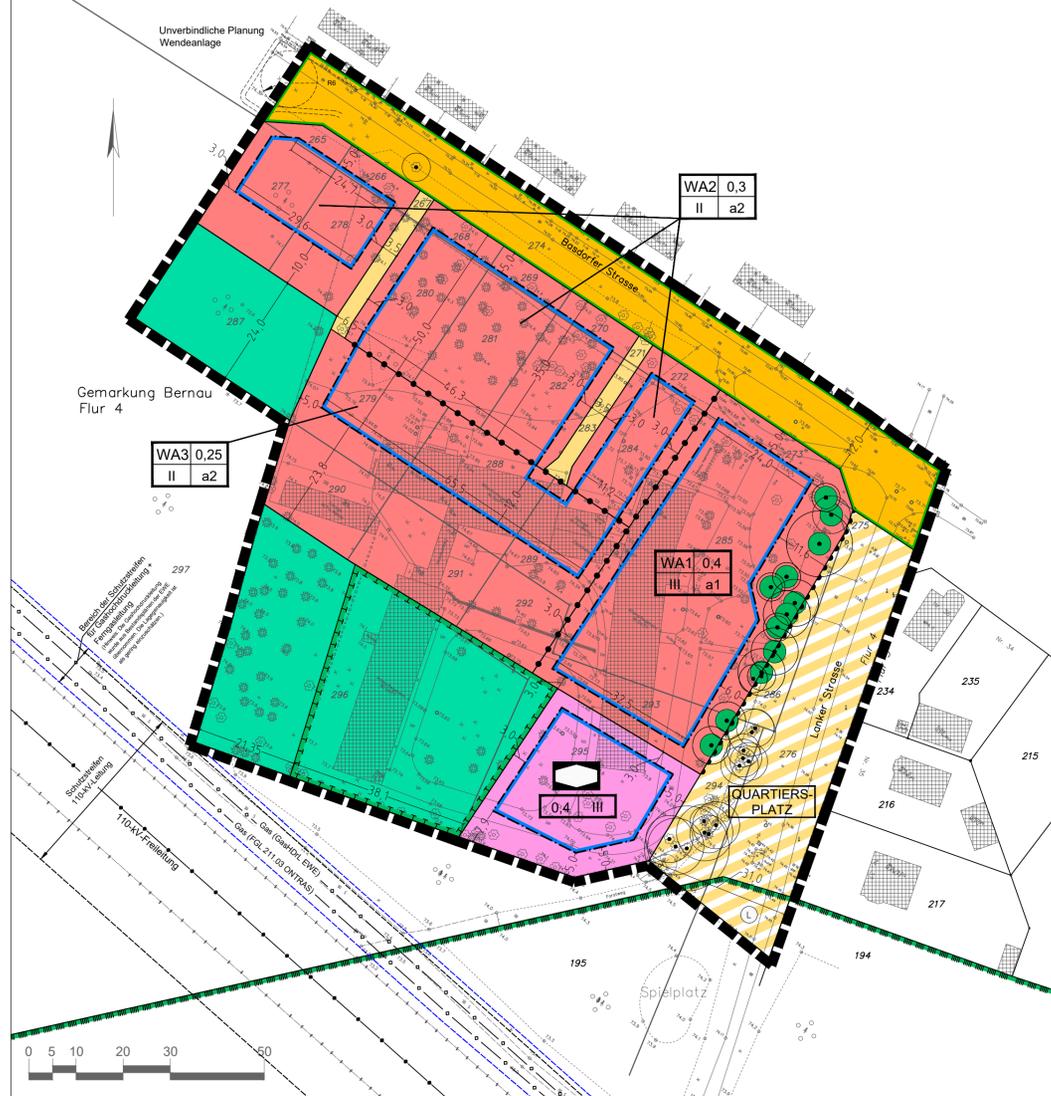


Teil A - Planzeichnung



Planzeichnungserklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
III Zahl der Vollgeschosse (Höchstzahl)

Abgrenzung von Bauflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche/ Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
a1 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung:
Quartiersplatz
private Verkehrsfläche
Bereiche ohne Aus- und Einfahrt

Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

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

Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

Bemaßung
Kronenbereiche zum Erhalt festgesetzter oder auf kommunalen Flächen zum Erhalt vorgesehener Bäume
oberirdische Hauptversorgungsleitung
unterirdische Hauptversorgungsleitung außerhalb festgesetzter Verkehrsflächen
Schutzstreifen der Hauptversorgungsleitungen

Planunterlage

Bestandsplan vom Juni 2019, Flurstücksgrenzen wurden am 10.02.2023 aktualisiert

Gebäudebestand (Hinweis: Der Gebäudebestand im Plangebiet wurde bereits abgerissen)
Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
Höhe über NHN (DHHN 2016)
Laubbaum
Nadelbaum

Teil B - Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 4 BauNVO)

1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

2.1 In der Gemeinbedarfsfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch

- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen,
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um 50% überschritten werden.

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

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA3 kann ausnahmsweise ein Hervortreten von Terrassen vor die südwestliche Baugrenze bis zu 5,0 m zugelassen werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.2 In der Gemeinbedarfsfläche sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gilt jedoch entlang der Basdorfer Straße folgende Einschränkung: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit mehr als 5 m² Grundfläche sowie Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig. Ausgenommen von der Regelung sind Grundstückseinfriedungen sowie Zufahrten und Wege (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird die abweichende Bauweise a1 festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 30 m nicht überschreiten. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt: Zulässig sind Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf maximal 15,0 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.2 Im allgemeinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche sind pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laubbäume der Pflanzlisten Nr. I und II zu pflanzen. Erhaltene Bestandsbäume können angerechnet werden, sofern sie den Pflanzlisten entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.3 Bei den gemäß textlicher Festsetzung 5.2 erforderlichen Pflanzungen beträgt der Mindeststammumfang für großkronige Bäume 14 - 16 cm und für kleinkronige Bäume 12 - 14 cm.

5.4 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Erstaufforstung durchzuführen und ein standortgerechter sowie naturnaher Waldbestand zu entwickeln.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden folgende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen in den Bebauungsplan übernommen:

a) Ausbildung oberstes Vollgeschoss
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten und in der Gemeinbedarfsfläche ist das oberste zulässige Vollgeschoss auszubilden:

- als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad und mit einem Drempel von nicht mehr als 80 cm oder
- als Staffelfgeschoss dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

b) Einfriedungen:
In den allgemeinen Wohngebieten sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedungen der straßenseitigen Grundstücksgrenze unzulässig. Die Höhe der Einfriedung der straßenseitigen Grundstücksgrenze darf in den allgemeinen Wohngebieten maximal 1,5 m betragen.

HINWEISE

1. Artenschutz:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sollen die Baufeldfreimachung sowie notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Sofern Baumaßnahmen innerhalb der Brutperiode durchgeführt werden müssen, sollen diese vor dem 1. März begonnen und kontinuierlich fortgesetzt werden, um einen Beginn von Bruten im Baustellenbereich zu verhindern.

Zum Schutz angrenzender Fortpflanzungs- und Ruhestätten sollen die Bauarbeiten auf die Baufelder begrenzt werden. Dies bezieht sich auf die Errichtung von Baustelleneinrichtungen, Materialablagerungen sowie das Befahren oder Parken mit Fahrzeugen.

Um Tötungen oder Verletzungen von einwandernden Zauneidechsen zu vermeiden, soll entlang der südlichen und westlichen Grenze des Baufeldes der Gemeinbedarfsfläche ein Reptilienschutzzaun errichtet werden. Der Zaun muss vor Beginn der Baufeldfreimachung sowie vor Beginn der Aktivität der Tiere im Frühjahr, spätestens im Februar errichtet werden und soll während der gesamten Bauzeit bzw. bis zum Ende der Aktivitätsperiode im Oktober verbleiben.

Als Ersatz für den Verlust dauerhafter bzw. regelmäßig wiedergenutzter Fortpflanzungsstätten sollen 6 Nisthilfen für Meisen an zum Erhalt vorgesehenen Bäumen des Plangebietes angebracht werden. Zusätzlich sollen als Ausgleich der bei Abriss des Seniorenheims verlorengegangenen Fortpflanzungsstätten 2 Nisthilfen für den Hausrotschwanz an künftigen Gebäuden oder am verbliebenen Baumbestand im Geltungsbereich angebracht werden.

Aufgrund des Quartierspotenzials im inzwischen abgerissenen Gebäudekomplex des ehemaligen Seniorenheims sollen als Ausgleich an den künftigen Gebäuden oder am verbliebenen Baumbestand im Geltungsbereich insgesamt 6 Fledermauskästen mit Ganzjahreseignung angebracht werden.

2. Private Verkehrsflächen:

Die privaten Verkehrsflächen sind auf ihrer gesamten Breite von Hindernissen und Bewuchs freizuhalten.

PFLANZLISTEN

Nr. I - Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Kiefer
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Nr. II- Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aucuparia 'Edulis'	Mährische Eberesche

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Stadtverordnetenversammlung Bernau gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.

Bernau b. Berlin,

Bürgermeister Siegel

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 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.

Bernau b. Berlin,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Bernau vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Bernau b. Berlin,

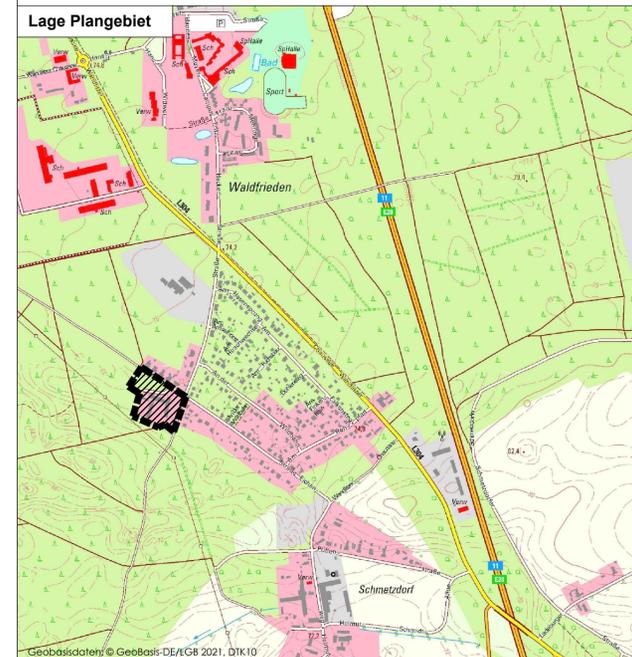
Bürgermeister Siegel

4. Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. für die Stadt Bernau bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Bernau b. Berlin,

Bürgermeister Siegel



Gesetzliche Grundlagen

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

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) .

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]).

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

Bebauungsplanentwurf „Lanker Straße / Basdorfer Straße“

Entwurf zum Satzungsbeschluss März 2023

M 1: 750

GEMEINDE
Stadt Bernau bei Berlin
Bürgermeisterstraße 25
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 365 197
Fax: 033 38 / 365 105
E-Mail: stadtplanung@berna-bei-berlin.de

PLANUNG
W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
E-Mail: info@wow-berna.de

Bernau bei Berlin