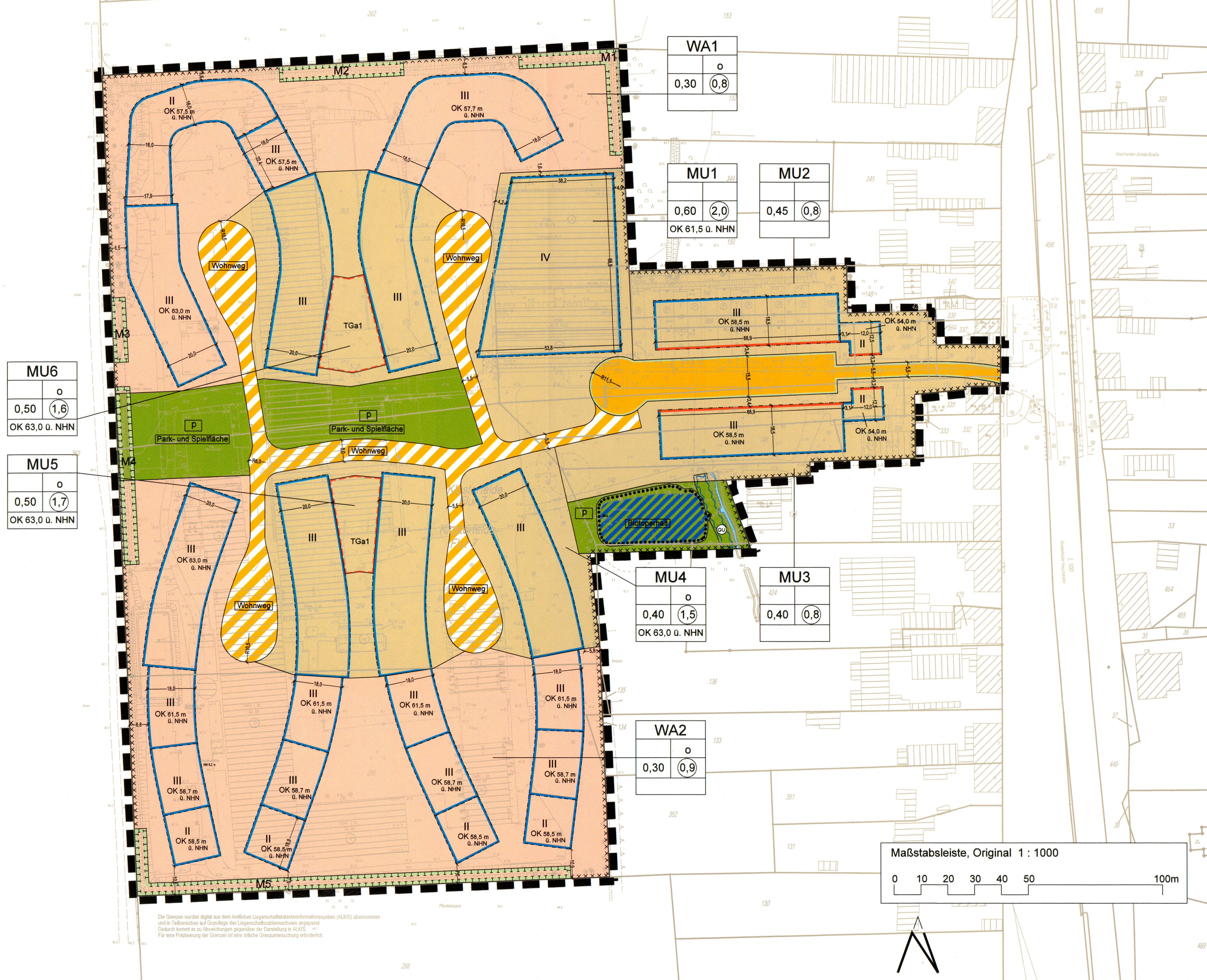


Teil A Planzeichnung



Teil B - Textteil

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Im Urbanen Gebieten sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Im MU1 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Stellplätze und Garagen zulässig. Weitere ergänzende Nutzungen können zugelassen werden.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- 2.1 Die zulässige Grundfläche für Tiefgaragen einschließlich Zufahrten kann in den Baugebieten MU5 und MU6 bis zu einer GRZ von 0,55 und im Baugebiet MU4 bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden, wenn die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,6 m sowie im Bereich von Gehöhlen 0,8 m beträgt und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.
- 2.2 Im Rahmen der festgesetzten Oberkanten sind im MU4, MU5 und MU6 sowie für die im WA1 und WA2 mit den festgesetzten Oberkanten 61,5 m und 63,0 m ü. NHN oberhalb des obersten festgesetzten Vollgeschosses ein weiteres Geschoss zulässig, wenn dieses nicht mehr als 80 %, im WA1 und WA2 für die festgesetzten Oberkanten 57,5 m und 58,5 m ü. NHN nicht mehr als 60 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses einnimmt.
- 2.3 Die festgesetzten Oberkanten dürfen für Geländer und Umwehrungen um bis zu 0,8 m überschritten werden, wenn diese durchsehbar oder transparent ausgeführt werden. Die Elemente dürfen keinen geschlossenen Eindruck vermitteln.
3. Sonstige Festsetzungen
- 3.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Bezeichnung „Park- und Spielfläche“ sind Platz- und Vegetationsflächen auszubilden und dürfen maximal 10 % der Gesamtfläche betragen. Die verbleibende Fläche ist als Grünfläche anzulegen.
- 4.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig, z.B. mit Schotterrasen oder Hydpor-Pflaster oder einem Pflaster mit mehr als 30 %

- Fugenanteil. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Zufahrten zur Quartiersgarage und zu den Tiefgaragen.
- 4.3 Die private Grünfläche mit der Kennzeichnung „Biotoperhalt“ ist als geschütztes Biotop (perennierendes Kleingewässer) mit seinem Baumbestand zu erhalten und zu pflegen.
- 4.4 Die mit den Buchstaben M1 bis M5 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Habitat der Waldeidechse sowie als Winterquartiere für den Moorfrosch herzustellen und zu pflegen.
- 4.5 Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktängem Leuchtmittel sind Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin).
- Es sind geschlossene Lampenköpfe mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtete Fläche erfolgt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Lampen sind möglichst niedrig aufzustellen, um die Beleuchtung sparsam zu gestalten und Dunkelräume zu erhalten.
5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 5.1 Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärm sind die Fassaden von Parkgeschossen im MU1 geschlossen auszuführen, wenn der Schallschutz nicht durch andere Maßnahmen gewährleistet werden kann (z.B. vorgesezte Gebäude, Doppelfassaden).
6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Bezeichnung „Park- und Spielfläche“ ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum pro angefangene 250 m² Fläche mit der Qualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung zu bepflanzen. Auf 10% der Grünfläche sind heimische Sträucher mit der Qualität Heister und einer Größe von 100-150 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste A und B für Gehölze und C für Sträucher empfohlen. Hecken und Sträucher aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind unzulässig.

- 6.2 Innerhalb der Baugebiete sind je 350 m² angefangene Grundstücksfläche ein großkroniger standortgerechter Laubbaum mit der Qualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung zu pflanzen. Es sind mindestens 75% der Arten der Pflanzliste A zu verwenden. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste B mit einer Pflanzqualität Hoch-/Halbstamm, Stammumfang 10-14 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, ist zusätzlich zulässig.
- 6.3 Innerhalb der Baugebiete sind auf 3% der Fläche heimische Sträucher zu pflanzen. Es sind mindestens fünf zusammenhängende Flächen von jeweils mindestens 160 m² anzulegen. Für die übrigen Flächen wird eine Mindestgröße von 120 m² empfohlen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste C mit einer Pflanzqualität Heister und einer Größe von 100-150 cm wird empfohlen.
- 6.4 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig, z.B. mit Schotterrasen oder Hydpor-Pflaster oder einem Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Zufahrten zur Quartiersgarage und zu den Tiefgaragen.
- 6.5 Im WA1, WA2, MU4, MU5 und MU6 sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu mindestens 60% zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsgelände und Terrassen.
- Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss bei einer extensiven Begrünung mindestens 6 cm betragen.
- 6.6 Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze ein mindestens mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum in unmittelbarer Nähe zum Stellplatz zu pflanzen, wobei 12 m³ durchwurzelbarer Raum gemäß FFL-Richtlinie zu sichern ist. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste A empfohlen. Die Bäume sind anrechenbar auf die Baumpflanzungen der textlichen Festsetzung 6.2.
7. Sonstige Festsetzungen
- 7.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Anlage von oberirdischen Stellplätzen zur dauerhaften Nutzung ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung.

ZEICHENERKLÄRUNG

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

- MU Urbanes Gebiet (§6a BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4
- 1,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 1,8
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK 13,6m Zulässige Höhe der Oberkante von Gebäuden in m ü. NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baulinien (§ 23 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: - Wohnweg
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: - Park- und Spielflächen
- Biotoperhalt

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) hier: Biotoperhalt perennierende Kleingewässer

8. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Gewässerrandstreifen zur Gewässerunterhaltung

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- TG1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeindeflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) hier: Tiefgarage 1-geschossig

10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Gewässer III. Ordnung
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

11. Eintragungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäude (Bestand)
- Gebäude nicht mehr vorhanden
- Maßstab
- Geländehöhen

Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 87 BbgBO)

- 7.2 In den Baugebieten sind die Dächer als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° auszubilden.

Pflanzliste A - Gehölze

Bäume über 25 m (I. Wuchsklasse)

- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Alnus glutinosa
- Betula pendula
- Fagus sylvatica
- Quercus robur
- Quercus petraea
- Tilia cordata
- Ulmus laevis

Bäume bis 25 m (II. Wuchsklasse)

- Carpinus betulus
- Prunus avium
- Sorbus torminalis

Bäume bis 15 m (III. Wuchsklasse)

- Acer campestre
- Crataegus monogyna
- Crataegus laevigata
- Prunus padus
- Sorbus aucuparia

Pflanzliste B - Obstbäume

Obstbäume (in Sorten)

- Malus domestica
- Pyrus communis
- Prunus avium
- Prunus cerasus
- Prunus domestica
- Prunus armeniaca
- Prunus domestica subsp. syriaca

Pflanzliste C - Sträucher

Sträucher (bis 3 m)

- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Cytisus scoparius
- Ribes rubrum
- Ribes nigrum

Ribes uva-crispa

- Prunus spinosa
- Rosa canina
- Rosa corymbifera
- Rosa rugosa
- Rosa roemontosa

Sträucher 3-7 m

- Berberis vulgaris
- Crataegus monogyna
- Corylus avellana
- Frangula alnus
- Rhamnus cathartica
- Salix purpurea
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Mit Satzungsbeschluss zum qualifizierten Bebauungsplan geht die Zuständigkeit des zum Baumeratz genehmigten, aber nicht direkt für die Baumaßnahme in Anspruch genommenen Baumbestandes von der Zuständigkeit der Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (Barnimer Baumschutzverordnung) über zu den Regelungen der gemeindlichen Baumschutzsatzung vom 12.10.2017 (Beschluss-Nr. BV-GV/2017-0390).

III. Hinweise

Artenschutz

1. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. hinsichtlich der Bauzeiten).
2. Als vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahme) gegen die Beeinträchtigung von Brutvogelinseln gebäude- und höhlenbrütenden Arten sind 28 artgerechte, marderschere Ersatznistkästen an geeigneten Bäumen und Gebäuden anzubringen und zu erhalten.
3. Als vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahme) gegen die Beeinträchtigung von ganzjährig geschützten Lebensstätten an Habitatbäumen sind Fledermausspatenkästen, Fledermaushöhlenkästen sowie Nistkästen für Kohl- oder Blauweissen gemäß des ermittelten Ausgleichsfordegnisses des faunistischen Gutachtens an verbleibenden Bäumen anzubringen und zu erhalten.

Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals der Landesdenkmalstelle Nr. 40.616 („Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Dorkern deutsches Mittelalter, Dorkern Neuzeit, Mühle Neuzeit“)

Bei Erdarbeiten ist hier stets mit entsprechenden Funden (Grubenverfärbungen, Brunnen, Fundamente, Gräber u.v.a.m., vgl. unten) zu rechnen.

1. Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich mittelalterlicher / historischer Ortskerne bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG), die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen und im Benehmen mit unserer Behörde zu erteilen ist (§ 19 Abs. 1 u. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdengriffe müssen als archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser des Eingriffs im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau, dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können
2. Die Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).
3. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
4. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 27 BbgDSchG).

Regenwasser

Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG2) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versicherung des Niederschlagswassers anzustreben (§ 54 (4) BbgVG).

Immissionsschutz

Aufgrund der im Umfeld befindlichen Windenergieanlagen kann es im Allgemeinen Wohngebiet bei ungünstigen Wind- und Wetterlagen vereinzelt zu Überschreitungen des Grenzwertes von 40 dB(A) nachts um bis zu 3 dB(A) kommen. Die Grenzwerte für Mischgeräusche werden dabei nicht überschritten. Damit sind auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 13.10.2022 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.

Frankfurt/Oder, den 24.08.2023

Horst Möhring

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.10.2022 und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wandlitz, den 24.10.2022

Der Bürgermeister

(Siegel)

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.10.2024 im Amtsblatt für die Gemeinde Wandlitz Nr. 44.1024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wandlitz, den 30.08.2023

Der Bürgermeister

(Siegel)

Kartengrundlage:

Lageplan

Katasterunterlagen Stand Dezember 2022

Lagesystem: ETRS 89

Höhenbezug: DHNN 2016

angefertigt von:

Vermessungsbüro Horst Möhring
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hauptstraße 7, 15234 Frankfurt (Oder)

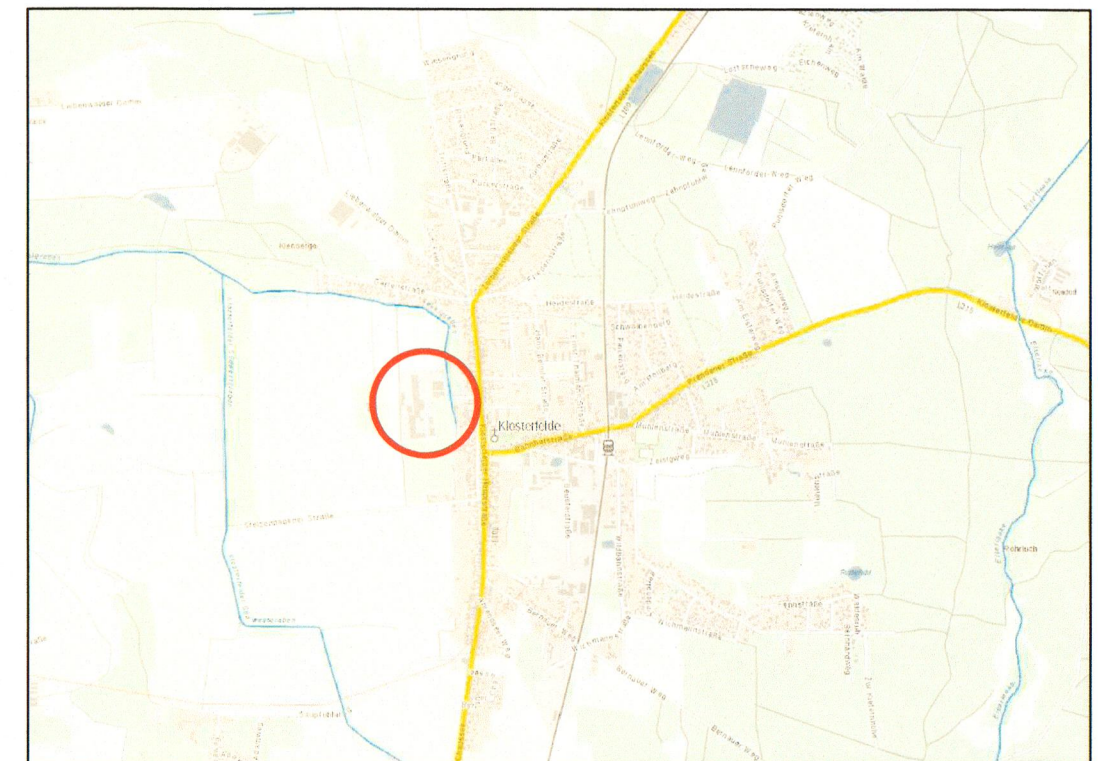
Gemeinde Wandlitz

Bebauungsplan

"Klosterfelder Hauptstraße 37"

Stand: 13.10.2022

M 1:1.000



Planverfasser:

Machleidt GmbH
Mahlower Straße 23/24
12049 Berlin
Telefon: 030 609 7770

Umweltbericht:

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH
Stadt-, Landschafts- und Verkehrsplanung
Gieselerstraße 10
10629 Berlin