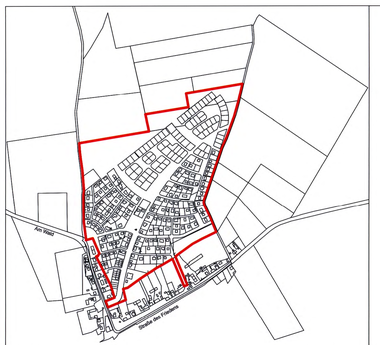


Übersichtsplan M 1:10.000

TEIL B

Textliche Festsetzungen

Hinweis:
Alle grau geschriebenen Festsetzungen sind Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 "Wohngebiet Klosterdorf", die weiterhin bestehen bleiben.
Alle schwarz geschriebenen Festsetzungen sind Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.
Von den im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 2a und WA 3 nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Vorhaben werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, die auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.
Von den im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 und WA 4a nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Vorhaben werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, die auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Anlagen für Gartenbaubetriebe, Verwaltungen und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Satz 3 und 5 BauNVO nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

5.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind nach § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig. Die straßenseitige Gebäudelänge darf in Abweichung von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO höchstens 16 m betragen.

7.
Die Anzahl der Vollgeschosse von Gebäuden auf der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte" darf zwei Vollgeschosse nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Satz 3 BauNVO). Auf der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte" sind untergeordnete Nebenanlagen für die Kleintierhaltung zulässig. Mit diesen Nebenanlagen ist zur Grenze des Allgemeinen Wohngebietes WA ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten.

Pflanzungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

9.
Auf den öffentlichen Grünflächen mit Bindungen zur Erhaltung von Gehölzen sind die vorhandenen Bäume und Feldgehölze zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Pflanzlisten 3 und 4 freie Landschaft).

10.
Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten (im Siedlungsbereich gemäß Pflanzlisten 1 und 2, in der freien Landschaft gemäß Pflanzlisten 3 und 4).

11.
Die festgesetzten Straßenbäume sind in einem Abstand von 13 m (Planstraßen 1 – 4) bzw. 12 m (Wohnstraßen) anzupflanzen. Die Standorte der Bäume können im Bereich von Einfahrten um bis zu 3 m verschoben werden.

12.
In den Wohngebieten ist je 180 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

13.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu min. 60 % als Grünfläche anzulegen.

14.
Auf der Fläche GH/KG sind Heckenstrukturen mit einer Mindestbreite von 15 m anzulegen. Dabei sind 11-13 m breite Gehölzstreifen heimischer Art sowie vorgelagert 2-4 m breite Krautstreifen anzulegen (Umfang 0,36 ha).

16.
Die Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten.

17.
Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen als selbständige Gebäude sowie überdachte Stellplätze sind mit mindestens einer rankenden Pflanze zu begrünen; ausgenommen sind Fotovoltaikanlagen.

Umweltbelange

18.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als Beläge sind nur kleinteilige Natursteine, Ziegel oder wassergebundene Decken, Schotterrasen und Betonpflaster zulässig. Betonverbundsteine sind nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschrift gem. § 83 Abs. 5 BauO über gestalterische Festsetzungen

22.
Zum Schutz gegen Fluglärm sind Außenbauteile mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R'w von min. 34 dB auszuführen.

Pflanzliste

1. Bäume für den Siedlungsbereich

(Straßen, Plätze und öffentliche Grünflächen) Pflanzqualität: Hochstamm 3 xv. 14-16 Stu.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Crataegus laevigata	Rotdorn
Juglans regia	Walnuß
Malus domestica	Kultur - Apfel
Pinus sylvestris	gemeine Kiefer
Populus nigra 'Italica'	Säulenpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasus	Sauer - Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur - Birne
Pyrus calleryana	Säulenbirne
Quetus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus intermedia	Mehlbeere

2. Gehölze für den Siedlungsbereich

Pflanzqualität: 70% leichte Sträucher, 20% Heister 3 xv., o. B. 80-100, 10% Solitäre, 3 x v. 150 - 200

Buddleia davidii	Sommerflieder 5%
Carpinus betulus	Hainbuche 3%
Cornus sanguinea	roter Hartriegel 10%
Corylus avellana	Haselnuß 3%
Crataegus laevigata '	zweigriffliger Weißdorn 2%
Crataegus monogyna	eingriffliger Weißdorn 5%
Cytisus scoparius	Besenginster 3%
Euonymus europaea	gemeiner Spindelstrauch 5%
Forsythia spec.	Forsythie 7%
Genista tinctoria	Färber - Ginster 3%
Ligustrum vulgare	gemeiner Liguster 10%
Prunus spinosa	Schlehe 5%
Ribes rubrum	rote Johannisbeere 5%
Ribes uva-crispa	Stachelbeere 3%
Rosa canina	Hundsrose 10%
Rosa pimpinellifolia	Bibernell - Rose 3%
Sambucus nigra	schwarzer Holunder 5%
Syringa vulgaris	gemeiner Flieder 10%
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball 3%
Gesamt	100%

3. Gehölze für die freie Landschaft

Pflanzqualität: 15% Solitäre (3 xv., 150 x 200) oder Hochstämme (3 x v.,14 - 16 Stu), 85% leichte Sträucher,

Solitäre Hochstamm	Leichte Sträucher	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	5%
Betula pendula	Sandbirke	6%
Fraxinus excelsior	gemeine Esche	4%
Pinus sylvestris	gemeine Kiefer	12%
Prunus padus	Auen Traubenkirsche	2%
Quercus petraea	Trauben - Eiche	12%
Salix alba	Silberweide	2%
Sorbus torminalis	Elsbeere	2%
Tilia cordata	Winterlinde	3%
Gesamt		48%

Solitär	Leichte Sträucher	
Cornus sanguinea	roter Hartriegel	2%
Corylus avellana	Haselnuß	2%
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	8%
Prunus spinosa	Schlehe	10%
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn	2%
Rhamnus frangula	Faulbaum	2%
Rosa canina	Hundsrose	8%
Rosa corymbifera	Filzrose	5%
Rubus fruticosus	gewöhnliche Brombeere	3%
Sambucus nigra	schwarzer Holunder	5%
Gesamt		52%
Gehölze für die Freie Landschaft gesamt		100%

4. Gehölze für die Waldanpflanzung

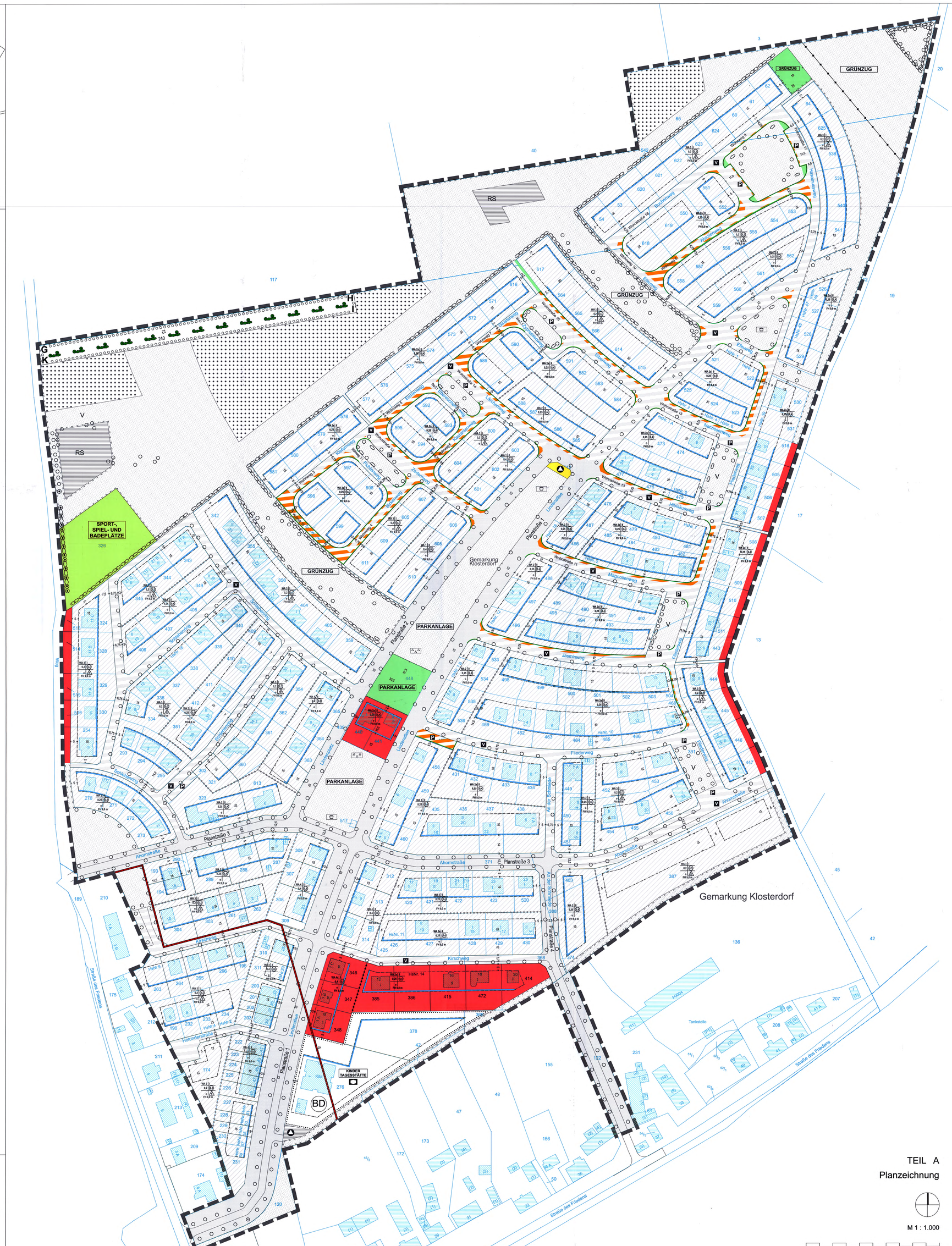
Pflanzqualität: 85% leichte Sträucher, 10% Heister 2 x v., o.B. 125- 150 5% Solitäre (3 x v., 150 x 200

Acer platanoides	Spitzahorn	5%
Betula pendula	Sandbirke	5%
Fagus sylvatica	Buche	10%
Pinus sylvestris	Waldkiefer	35%
Quercus petraea	Trauben - Eiche	40%
Quercus robur	Stieleiche	5%
Gesamt		100%

Hinweis

Im Bereich des Bodendenkmals Nr. 60738 "mittelalterlicher/neuzeitlicher Dorfkern von Klosterdorf" gilt: Die Erdarbeiten sind 2 Wochen vor Beginn der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich anzuzeigen. Des weiteren gelten die Verfahrensweisen, die sich aus dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz ergeben.

In der Gemarkung Müncheberg, Flur 24, Flurstück 168 (teilweise) sind Wiesenflächen zu entwickeln und dauerhaft von Verbuschung freizuhalten (Umfang: Grünlandnutzung extensiv 3,44 ha).



Verfahrensvermerke

1. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberbarnim hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 03.04.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans 01 „Wohngebiet Klosterdorf", bestehend aus Teil A (Planzeichnung) und Teil B (textliche Festsetzungen), gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 06-07-2020).

Buckow (Märkische Schweiz), den. 13.05.2020 Siegel Der Amtsdirektor

2. Genehmigung

Die rechtliche Bauaufsicht des Landkreises Märkisch-Oderland hat die 1. Änderung des Bebauungsplans 01 „Wohngebiet Klosterdorf" mit Schreiben vom 11.05.2020 (Az.: 66-2-30-61-01-01) genehmigt.

Strausberg, den. 11.05.2020 Siegel i.A. Landratsamt

3. Ausfertigung

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans 01 „Wohngebiet Klosterdorf", bestehend aus Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Textliche Festsetzungen), wird hiermit ausgefertigt.

Buckow (Märkische Schweiz), den. 13.05.2020 Siegel Der Amtsdirektor

4. Bekanntgabe der Genehmigung

Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans 01 „Wohngebiet Klosterdorf" wurde im Amtsblatt Nr. 06/2020 des Amtes Märkische Schweiz und durch Aushänge in der Gemeinde Oberbarnim und im Amt Märkische Schweiz bekannt gegeben.

Buckow (Märkische Schweiz), den. 29.05.2020 Siegel Der Amtsdirektor

5. Planungsvermerk

Längenmaße und Höhenangaben sind in Meter angegeben, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf die DHHN 92.
Der Kartenausschnitt (Ingenieurtechnische Vermessung des ÖbVI Dipl.-Ing. Matthias Kalb im Lagesystem ETRS 89), in den die Flurstücksgrenzen eingetragen wurden, entspricht dem Stand vom 16. Januar 2020.
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten 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.

Strausberg, den. 17.04.2020 Dipl.-Ing. Matthias Kalb

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet Klosterdorf"

- Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 21 § 5 des Baugesetzes vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. I S. 126)

Bebauungsplan Nr. 01
"Wohngebiet Klosterdorf"

Zeichenerklärung - Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) WA

Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Firsthöhe FH

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
Offene Bauweise o — Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Baulinie

Fläche für den Gemeinbedarf
Gemeinbedarfsfläche
Kindertagesstätte

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche — Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — Parkflächen P
Verkehrsberuhigter Bereich V

Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen — Abfall Recyclingsammelstelle
Regensammelbecken / Versickerungsbereich RS / V

Hauptversorgungsleitungen
Hauptversorgungsleitung oberirdisch

Grünflächen
Öffentliche Grünfläche — Spielplatz
Parkanlage

Flächen für die Forstwirtschaft
Forstfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Erhaltung von Bäumen
Erhaltung von Sträuchern

Sonstige Planzeichen
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet Klosterdorf"

- Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) (1).

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39).

Bebauungsplan Nr. 01
"Wohngebiet Klosterdorf"
1. Änderung

Stand Satzung Dezember 2019

Planzeichenerklärung
Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. II
Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,6
Offene Bauweise o
Baugrenze (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)
Grundflächenzahl z.B. 0,25
max. Firsthöhe FH 9 m
bezogen auf die fertiggestellte Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße

Fläche für den Gemeinbedarf
mit Zweckbestimmung KINDERTAGESSTÄTTE

Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — Straßenbegrenzungslinie
hier: verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen
Öffentliche Grünflächen — Private Grünflächen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Baum-Strauch-Hecke)

Sonstige Festsetzungen
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Zweckbestimmung Abfall

Nachrichtliche Übernahmen
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt, hier Bodendenkmal

Plangrundlage
Bestehendes Gebäude mit Gebäudenummer und Geschosszahl — Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer 520 — Zaun
Lagebezeichnung Efeuweg

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 04. Mai 2017.