

Teil B – Textliche Festsetzungen

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

- 1.1. Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO.
Gemäß § 4a Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude,
 - Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2. Im -WB1- sind mindestens 80% der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden (§ 4a Abs. 4 BauNVO).
- 1.3. Unzulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl -GRZ- und die Geschossflächenzahl -GFZ- festgesetzt.
Für die Baugebiete gelten die Einschriebe in den Nutzungsschablonen.
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig (§ 20 Abs. 1 BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

- 3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umgrenzt. In den Baugebieten, in denen teilweise direkt an Grundstücksgrenzen angebaut werden darf (WB2 und WB3) können die Abstandsflächen der Gebäude ganz oder teilweise auf angrenzenden öffentlichen oder in der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung liegen (§ 6 Abs. 1 BbgBO).
- 3.2. In den Baugebieten WB1 und WB3 ist eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
Im Baugebiet WB2 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in der Art zulässig, dass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu den nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen.

4. Zufahrten und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 sowie § 12 BauNVO)

4.1 Zufahrten:

Die Anbindung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Anliegerstraße) an die Ahrensfelder Chaussee/L 311 erfolgt ausschließlich über die in der Planzeichnung dafür festgesetzte Fläche.

Die Zufahrt zu den bisher unbebauten Wohngrundstücken darf ausschließlich von der privaten Anliegerstraße aus erfolgen. Weitere nicht im Bestand vorhandene Zufahrten von der L 311 sind nicht zulässig.

4.2 Stellplätze:

Es sind Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ahrensfelde, bei Eigenheimen mindestens 2 Stellplätze pro Baugrundstück, herzustellen.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Schallimmissionen aus Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Bis zu einem Abstand von 20m zur parallel zur Ahrensfelder Chaussee/L 311 verlaufenden Plangebietsgrenze müssen die Außenbauteile der Wohngebäude ein Luftschalldämmmaß von 40 dB als Mindestmaß aufweisen; im Abstand von 20m bis 40m zur vorgenannten Plangebietsgrenze müssen die Außenbauteile der Wohngebäude ein Luftschalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen.

Ausnahmsweise ist eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zulässig, wenn der Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte für besondere Wohngebiete von 60 dB(A) tags und 45/40* dB(A) nachts (DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Beiblatt 1) im Baugenehmigungsverfahren erbracht wird.
(* Industrie-, Gewerbe- und/oder Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben)

6. Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Unbelastetes Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser verwendet wird, ist auf den privaten Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, sofern dies schadlos möglich ist.

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

Für die Wohngebäude sind Fassadenverkleidungen mit großformatigen Platten aus Metall oder Kunststoff und der Einsatz von Baustoffen mit glänzenden oder spiegelnden Oberflächen nicht zulässig.

Anlagen zur Gewinnung alternativer Energien (Solaranlagen) sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen hat die Dach- und Fassadengestaltung baugleich zu erfolgen.

8. Festsetzungen der Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a+b BauGB)

- 8.1. Alle nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind vollflächig mit bodendeckender Vegetation (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Blumen, Gehölze) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 8.2. Die Befestigung privater Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken im WB1 hat mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu erfolgen; Betonunterbau, Asphalt, Folien, Fugenverguss u.ä. sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 8.3. Auf bisher nicht bebauten Baugrundstücken im WB1 ist je angefangene 300m² Grundstücksfläche ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (Pflanzqualität: StU 18-20) zu pflanzen. Es sind gebietseigene und standortgerechte Gehölze (Liste der gebietseigenen Gehölze/ Erlass des MLUK 2020) einzusetzen.

8.4 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (nachrichtlich)

Allgemein gilt:

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

Als Ersatz für Eingriffe, die durch A+E-Maßnahmen (Festsetzungen Pkt. 8.) nicht vollständig ausgeglichen werden können, ist eine Kompensationszahlung in den Barnimer Flächenpool entsprechend der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Umweltberichtes zu leisten, wenn bis zur Satzungsreife des Bebauungsplanes keine weiteren konkreten A+E-Maßnahmen benannt werden können.

8.4.1 Ausgleichsmaßnahmen (A) – Flächenentsiegelung

Zum Ausgleich geplanter Neuversiegelung sind folgende Flächen zu entsiegeln:
Fläche 1 (Eiche Friedhof): Gemarkung Eiche, Flur 1, Flurstück 57 (130,42 m²)
Fläche 2 (Eichner Spitze): Gemarkung Eiche, Flur 1, Flurstück 329/1 (36,65 m²)

8.4.2 Ersatzmaßnahmen (E) – Pflanzung einer Obstbaumallee

Maßnahme aus dem Flächenpool Barnim: Pflanzung/Wiederherstellung Obstbaumallee am Blumberger Weg/Mehrower Landweg (Gemarkung Blumberg, Flur 5, Flurstück 116 und Gemarkung Mehrow, Flur 2, Flurstück 121/2); Pflanzung (Refinanzierung) von 44 (von insgesamt 80) Bäumen einschließlich der Unterhaltung und Pflege.

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 Stellplatzsatzung der Gemeinde Ahrensfelde.
3. Es gilt die Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV);
zur besonderen Beachtung - § 6 BarBaumSchV bei Abgängen von Bäumen.
4. Bauzeitenregelung:
Zum Schutz von Nestern und Gelegen von Vögeln sind Maßnahmen zur Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit durchzuführen (zwischen dem 30.09. und 01.03.).

Gemeinde Ahrensfelde, Ortsteil Eiche
B-Plan "Wohnen am Mühlenberg"

Entwurf

Planstand : Oktober 2022
Maßstab : 1 : 500

a.r.s. Planungsbüro August-Bebel-Str. 16, 16321 Bernau