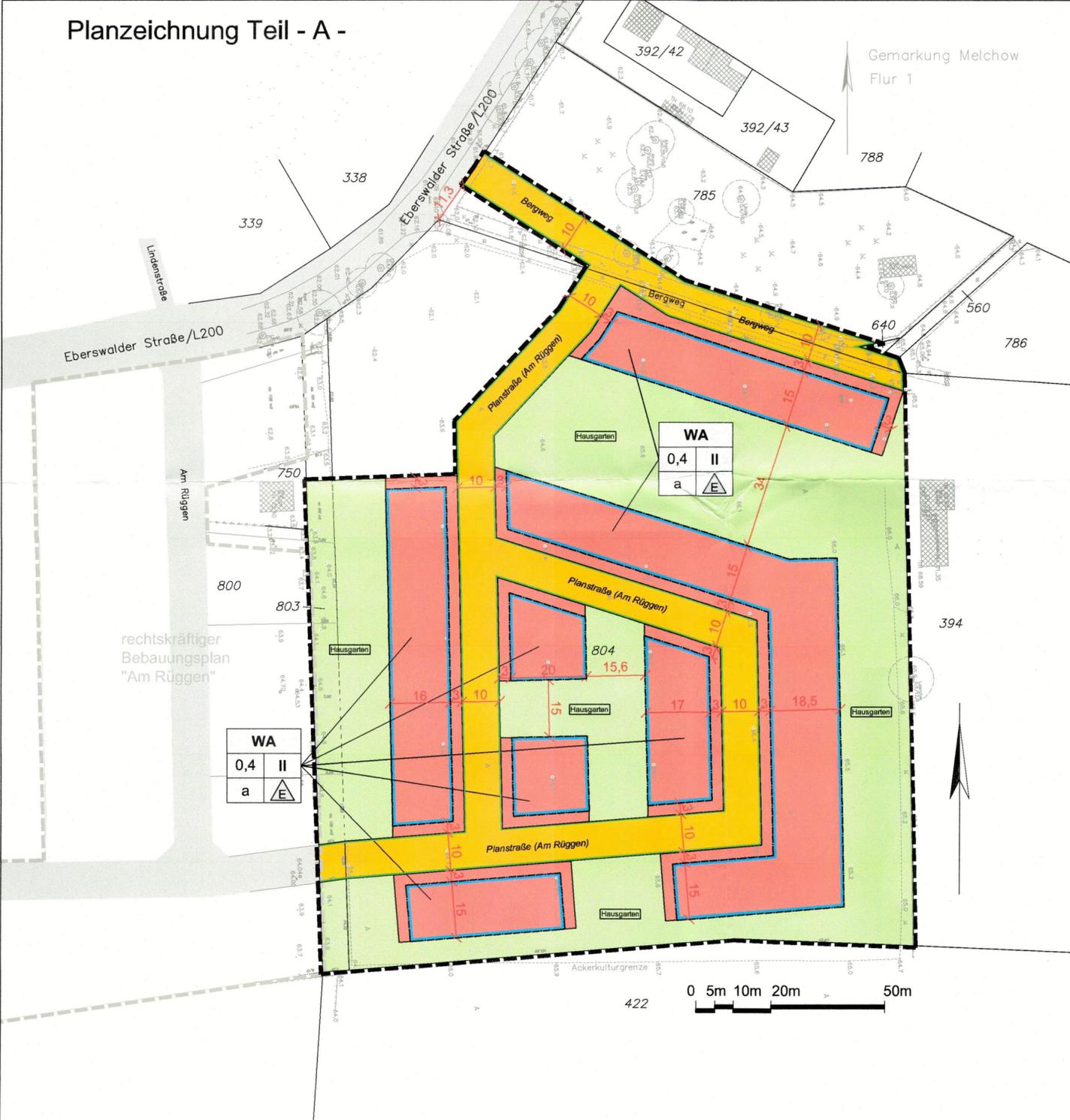


Planzeichnung Teil - A -



Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 a Abweichende Bauweise
 Nur Einzelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Öffentliche Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
 Hausgarten
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Vermaßung in Meter (m)
 Gebäude (Bestand)
 öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**
 Geländehöhe über Normalhöhennull
 Weg / Straße
 Ackergrenze / Vegetationsgrenze
 Bestandsbäume / Vegetationsflächen
- Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)**
 ÖbVI Peschmann + Martin, 16321 Bernau bei Berlin
 Stand Mai 2020

Verfahrensvermerke

- Der Bebauungsplan i.d.F. vom 07/2021 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 16.08.2021 von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Melchow gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 23/2021). Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.
 Amt Biesenthal-Barnim, 17.08.2021

 Amtsdirektor
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 19.10.2020 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 bei Berlin, 04.08.2021

 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.08.2021 übereinstimmt.
 Ausgefertigt 17.08.2021

 Amtsdirektor
- 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 31.08.2021 im Amtsblatt Nr. 8/2021 des Amtes Biesenthal-Barnim bekannt gemacht worden.
 Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
 Amt Biesenthal-Barnim 02.09.2021

 Amtsdirektor

Textliche Festsetzungen Teil - B -

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 2.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, zulässig. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 2 Abs. 4 BauNVO)
- Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 3.1. Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 3.2. Auf den privaten Grundstücken sind pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzlisten Nr. I, II a und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 3.3. In der Planstraße Am Rüggen sind beidseitig begleitend zur Straße insgesamt 28 Bäume der Pflanzliste Nr. II b mit einem Mindestabstand von 15 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 3.4. Auf den privaten Grundstücken sind pro Grundstück auf einer Fläche von 10 % Sträucher aus Laubgehölzen mit einer Pflanzqualität von mindestens 50-70 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzliste IV zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften**
 4.1. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB LV.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:
 5.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Mauern und andere, aus durchgehend geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Hecken sind zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
 5.2. Je Wohnung ist ein PKW-Stellplatz; je Wohnung mit mehr als 110 m² Nutzfläche gem. DIN 271-2(2015-01) sind zwei PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. (§ 87 Abs. 4 BbgBO)
- Hinweise zum Artenschutz**
 1. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, insbesondere der Tötung oder Verletzung von Jungvögeln und Eiern in Nestern sollen die Bauverfahren sowie gegebenenfalls notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine neu begonnenen Bruten gefährdet werden.

2. Um den großflächigen Verlust von Ackerlebensraum der Felderleiche zu kompensieren, sollen die Brutbedingungen für diese Art durch Extensivierung einer anderen Landwirtschaftsfläche verbessert werden. Hierfür ist auf einer externen Ausgleichsfläche im Hauptort Melchow vom 1. April bis 31. Juli auf Mähroboter zu verzichten. Zusätzlich soll kein Raps- oder Maisanbau stattfinden, da es sich hierbei um für die Felderleiche ungeeignete Kulturen handelt. Als Ersatzhabitat in diesem Sinne vorgesehen ist das Flurstück 508 der Flur 5, Gemarkung Biesenthal. Diese Artenschutzmaßnahme ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu sichern und deren Umsetzung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abzustimmen.

Pflanzlisten		Nr. III Hochstämmige Obstbäume:	
Nr. I Großkronige Laubbäume:		Apfel (Malus domestica) in Sorten wie: 'Golden Delicious', 'Landsberger Renet', 'Walden-Pippin', 'Altliner Pfannkuchensaft', 'Chauspagenerrenet', 'Ordnauer', 'Golden Reinette', 'Gala-Lady', 'Hahn', 'Pistonecker', 'Rosa c. Flacandensis', 'Südkönig (Prunus avium) in Sorten wie: 'König', 'Hägel', 'Schmeißer-Südkönig', 'Mädgenma', 'Pflaume (Prunus domestica) in Sorten wie: 'Anna Späät', 'Neuzweitzer', 'Graf Adolph Reinette', 'Wergenerma'	
Nr. II a Kleinkronige Laubbäume (Baugrundstücke):		Nr. IV Sträucher:	
Acer platanoides	Berg-Ahorn	Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberis
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Rapax sylvatica	Roth-Buche	Cornus sanguinea	Roter Haindiele
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Crataegus monogyna	Hackdorn
Quercus pedunculata	Stieleiche	Waldron (Ligustrum)	Waldron
Quercus robur	Traubeneiche	Cydonia oblonga	Quitten
Vitis cordata	Wilder Rebe	Evonymus alatus	Flügelhülzchen
Ulmus glabra	Berg-Ulm	Ulmus vulgaris	Liguster
		Lonicera xylosteum	Rote Hackdorn
		Prunus spinosa	Schlehdorn
		Rosa canina	Hundsrose
		Rosa rugosa	Waldrose
		Rosa serotina	Brombeere
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
		* "Inkludiert 20 % der Strauchgehölzen gemäß textlicher Festsetzung 3.4 des Bebauungsplans	
			Hochst. 10 m

Gemeinde Melchow

Bebauungsplan "Am Rüggen Ost"

Satzungsfassung
 Stand Juli 2021

Maßstab 1:1000

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
 16321 Bernau bei Berlin
 Tel.: 033 38 / 75 66 00
 Fax: 0 33 38 / 75 66 02
 e-mail: info@wow-bernaue.de