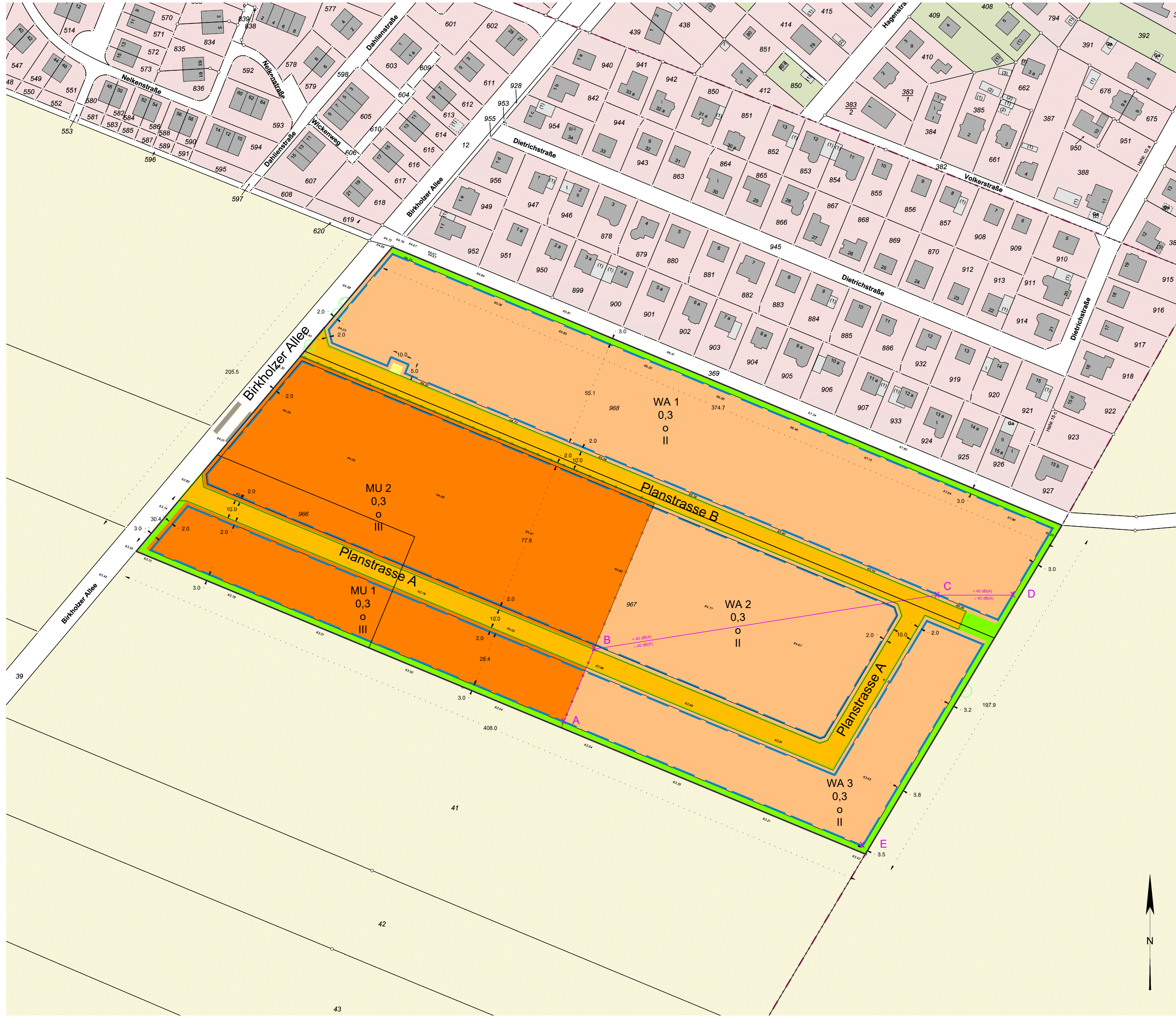
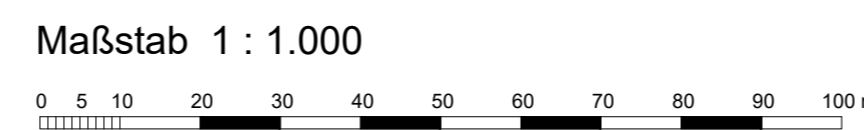


**Teil A - Planzeichnung**



Planunterlagen: Vermessungen mit Stand Sept. 2024  
 ÖbVI Gebbert  
 Lagesystem: ETRS 89  
 Höhensystem: DHHN 2016



**Teil B - Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**
- Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen WA 1, WA 2 und WA 3 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
  - Im Urbanen Gebiet MU 1 und 2 sind zulässig:
    - Wohngebäude
    - Geschäfts- und Bürogebäude
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Maß der baulichen Nutzung**
- Im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA 1, WA 2 und WA 3, darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

- Grünfestsetzungen**
- M1 - Erhalt von möglichst vielen Gehölzen im Plangebiet, vor allem entlang der Birkholzer Alle. Pflanzung mit standortgerechten und gebietsheimischen Gehölzen (Bäume und Sträucher).
  - M2 - Festsetzung SPE-Fläche 1 an der Birkholzer Alle (Flst. 966) mit einer Flächengröße von ca. 100m<sup>2</sup> als Umsetzungsfläche für Zauneidechsen. Festsetzung SPE-Fläche 2 am südlichen Rand mit einer Flächengröße von ca. 400 m<sup>2</sup> als Lebensraum für Blüthänfling und andere Vogelarten als lückige Heckenstruktur.
  - V1 - Der neu aufgebaute Boden ist bei den Bauarbeiten vor negativen Wirkungen zu schützen. Es sind die relevanten Hinweise aus DIN 19731, DIN 19639 und DIN 18915 zu beachten. Es ist zu vermeiden, dass es außerhalb der zu versiegelnden Flächen zu flächigen Bodenverdichtungen kommt, die die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser beeinträchtigen.
  - V2 - Baubedingte Verunreinigungen des Bodenkörpers und der Entwässerung/Vorflut mit mobilen Schadstoffen (z.B. bei Austritt technischer Flüssigkeiten aus Baumaschinen) sind zu vermeiden.
  - V3 - Die im Rahmen des Vorhabens zu fallenden Bäume und zurückzubauenden Gebäude sind unmittelbar bis maximal eine Woche vor Fällung bzw. Abriss durch einen Sachverständigen auf Quartierstrukturen bzw. Besatz zu kontrollieren.
  - V4 - Für den Zeitraum der Bauarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung einzubinden.
  - V5 - Die Bauarbeiten erfolgen am Tage. Irritationen durch Baustrahler / Beleuchtung und durch vernebelte Geräusche sind zu vermeiden.
  - V6 - Zum Schutz von Nest-, Brut- und Lebensstätten wild lebender Tiere ist die Baumfällung und die Entnahme von Sträuchern/Hecken im Zeitraum 01.03. - 30.09. verboten.
  - V7 - Während der Aktivitätszeit der Reptilien, möglichst vor der Eiablage (März - Mai), bei Bedarf auch nach dem Schlupf (Juli - Oktober) werden die wenigen Individuen (insbes. Zauneidechsen, auch ggf. vorkommende Ringelnattern, Blindschleichen) gefangen und in die Fläche SPE 1 (Maßnahme M2) auf dem Grundstück Nr. 966 umgesetzt. Zur Verhinderung der Rückwanderung der Reptilien aus der Umsetzungsfläche in das Baufeld wird ein Reptilien-/Amphibienschutzzaun um die Fläche SPE 1 aufgestellt. Ein glatter Schutzzaun mit mind. 40 cm Höhe verhindert das Passieren verschiedener Kleintiere.
  - V8 - Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, 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 Entdeckungsstätte 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).
  - E1 - Nicht vermeidbarer Gehölzverlust wird nach Barmimer Baumschutzverordnung innerhalb des Plangebiets kompensiert. Sämtliche im B-Plangebiet und unmittelbar angrenzende Einzelbäume wurden dokumentiert.
  - E2 - Als Kompensation kommen Flächenentsiegelungen im Verhältnis 1:1 in Betracht aber auch funktionsadäquate Maßnahmen, wie eine Landnutzungsintensivierung (Intensivacker zu extensivem Dauergrünland), sind anerkannt, dann aber im Verhältnis 1:2 oder höher (MLUV 2009, MLUV 2017). Können keine Flächen im Gemeindegebiet oder Naturraum entsiegelt oder „extensiviert“ werden, sind als Ausgleichszahlung nach Kostentabelle des Barmimer Modells (Mencke & Bobertz 2020) 11 €/m<sup>2</sup> zu veranschlagen.
  - CEF1 - Der Verlust von Lebensstätten (Brutplätze, Reviere) wird ausgeglichen.
    - Installation von vier Nischenbrütermischkästen an Bäumen im Plangebiet oder an unmittelbar angrenzenden Gehölzen (Schafstelze, Haussperling).
    - Strauchpflanzungen auf SPE-Fläche 2 (Blüthänfling, Stieglitz).
    - Anlage von zwei Feldlerchenfenster (ca. 20 m<sup>2</sup>) auf benachbarten Ackerflächen.

- Immissionsschutz**
- In den Flächen ABCDE gilt der Betrieb des Gasturbinenkraftwerks im Zeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr als seltenes Ereignis.

**Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

- Bei Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 25 Grad sind für die Dachendeckung nur Dachziegel in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit zulässig.
  - Im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA 1, WA 2 und WA 3 ist das oberste zulässige Vollgeschoss wie folgt auszubilden:
    - als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad, oder
    - als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens einer Seite um mindestens 1,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.
- Sonstige Festsetzungen**
- Von baulichen Anlagen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Grundstückes schadfrei zu versickern oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen.
  - Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Gemeinde sowie der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.
  - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

**Hinweise**

- Satzungen der Gemeinde Ahrensfelde**
- Es wird auf die Berücksichtigung folgender Satzungen der Gemeinde Ahrensfelde hingewiesen:
- Satzung der Gemeinde Ahrensfelde über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 15.08.2005

**Katastervermerk**

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.

....., den ..

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

**Verfahrensvermerke**

Die Gemeindevertretung Ahrensfelde hat am 15.01.2024 mit Beschluss-Nr. BV-GV/2023-2556 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom ..... bis zum ..... Die ortsübliche Bekanntmachung ist am ..... erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und benachbarter Gemeinden erfolgte mit Schreiben vom ..... zur Aufforderung einer fristgerechten Stellungnahme. Die Gemeindevertretung Ahrensfelde hat die vorgebrachten Stellungnahmen am ..... mit Beschluss-Nr. .... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung Ahrensfelde hat am ..... mit Beschluss-Nr. BV-GV/..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung sowie die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und die Beteiligung der Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Ahrensfelde, den .....

Gehrke Bürgermeister Siegel

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... Die ortsübliche Bekanntmachung ist am ..... erfolgt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer fristgerechten Stellungnahme aufgefordert. Die Gemeindevertretung Ahrensfelde hat die vorgebrachten Stellungnahmen am ..... mit Beschluss-Nr. BV-GV/..... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ahrensfelde, den .....

Gehrke Bürgermeister Siegel

Der Bebauungsplan, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurde am ..... mit Beschluss-Nr. BV-GV/..... von der Gemeindevertretung Ahrensfelde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Ahrensfelde, den .....

Gehrke Bürgermeister Siegel

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung Ahrensfelde übereinstimmen.

Ahrensfelde, den .....

Gehrke Bürgermeister Siegel

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 ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ahrensfelde, den .....

Gehrke Bürgermeister Siegel

**Zeichenerklärung**  
**Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung		
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	WA
Urbanes Gebiet	(§ 8 BauNVO)	MU
Maß der baulichen Nutzung		
Grundflächenzahl	(§ 18 BauNVO)	0,3
Zahl der Vollgeschosse	(§ 20 BauNVO)	III
Höhe der baulichen Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß	z. B.	OK 54,5 m über NHN
Oberkante	z. B.	

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche		
Bauweise	(§ 23 Abs. 1 BauNVO)	0
Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	

Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		
Straßenbegrenzungslinie		

Grünflächen		
Öffentliche Grünfläche		
Einhaltung von Bäumen		

Sonstige Festsetzungen		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		
Flächen für Versorgungsanlagen		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen		
Beurteilungspegel nachts über 40 dB(A)		

**Planunterlage**

Gebäude	mit Dachstuhl	
Geländehöhe, Straßenhöhe	in Meter über NHN, z.B.	42,71
Laubbaum, Nadelbaum		
Flurstücksgrenze		
Flurgrenze		
Flurstücknummer, Flurnummer	z.B.	Flur 6
Grundstücknummer	z.B.	555
Zaun		
Bordante		

**Übersichtskarte M 1 : 10.000**



Zielerreichung:		Datum:		Name:	
Nr.:	Änderungen bzw. Ergänzungen:	Datum:		Name:	
Auftraggeber: HVB Ingenieurgesellschaft mbH Prenzlauer Chaussee 163 15348 Wandlitz Tel.: 033397/22341		Projekt-Nr.:			
Bauherr: Makros-Lindenberg-Süd GmbH & Co. oGfR Bahnhofstraße 20 13125 Berlin Tel.: 030/9606062		Bauherr-Berechtigt:			
Maßstab:	Projektbezeichnung:	2008	Datum:	Name:	
1:1000	"Birkholzer Alle" in der Gemeinde Ahrensfelde, Gemarkung Lindenberg	2024	07.01.	Bauverlei	
Planbezeichnung: Bebauungsplan Entwurf für die Flurstücke 966, 967 und 968 in der Flur 04		2024	07.01.	Bauverlei	
		Höhensystem:		DHHN 2016	
		Lagesystem:		ETRS 89	