

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Kennzeichnung 2. Änderung

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

1.1 Für die als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Wohnbauflächen wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit bis 7,5 von Hundert der zulässigen GRZ zugelassen

1.2 zur höhenmäßigen Einordnung der Gebäude werden für die als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Wohnbauflächen folgende zusätzliche Festsetzungen getroffen:

Traufhöhe TH max. und Firsthöhe FH max. beziehen sich auf die zur Erschließungsseite geplante Straßenhöhe (Bezug: Mitte der Seite der Erschließungsfassade und Höhe der Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze). Höhermittlung durch Interpolation. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 16 BauNVO). Zulässige Höhen für alle Baufelder 0

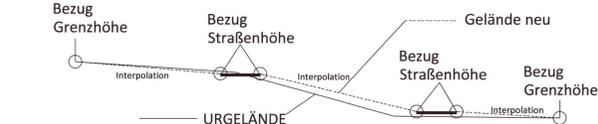
Zulässige Traufhöhe TH max. 6,7m / Entlang der Landesstraße TH max. 9,0m

Zulässige Firsthöhe FH max. 9,0m

2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Es sind RH (Reihenhäuser) DH (Doppelhäuser) und EH (Einzelhäuser) zulässig. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Die einzuhaltenden Abstandsflächen nach LBO beziehen sich auf das neu zu schaffende Geländerelev, das sich aus den interpolierten Höhen zwischen den neuen Erschließungsstraßen und den vorhandenen Höhen an den Grundstücksgrenzen ergibt. (§9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) (siehe Grafik) Grafisches Berechnungsmuster:



2.3 Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden höhenmäßig auf H max <= 1.2 m begrenzt. (§ 81 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.4 Terrassenflächen mit einer Größe von bis zu 3 m Tiefe und 4 m Breite sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

3 Festsetzung über die äußere Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Folgende Dachformen sind allgemein zulässig:

- SD\KWD Satteldach\ Krüppelwalmdach
• WD\GD Walmdach\ Gründach
• FD\ Flachdach

3.2 Die Dachneigung für Hauptanlagen und Nebenanlagen als auch für Garagen ist bis max. 45 ° zu wählen. (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

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

4.1 Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

5 Festsetzungen der Grünordnungsplanung (gemäß § 7 Abs. 2 und 3 BbgNatSchG; § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

5.1.1Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern-A

Als Abgrenzung und Immissionsschutz zur Eberswalder Straße ist der vorhandene lückige Strauchaufwuchs auf Stock zu setzen und in eine neu anzulegende 4 m breite Heckenanpflanzung, freiwachsende Hecke, mit einheimischen Sträuchern entsprechend Pflanzenliste zu integrieren. Die Sträucher, 60 bis 100 cm, sind im durchschnittlichen Abstand von 1 Pflanze/ lfd.m zu setzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.

5.1.2Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern-B

Als Abgrenzung und Pufferzone zwischen der landwirtschaftlichen Nutzfläche und der Wohnbebauung ist im westlichen Grenzbereich eine 5-10 m breite freiwachsende Hecke mit heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend Pflanzenliste auf den Baugrundstücksflächen anzulegen. Je Grundstück ist mindestens ein Heister, 200 bis 250 cm zu pflanzen. Die Sträucher, 60 bis 100 cm, sind im durchschnittlichen Abstand von 1 Pflanze/ lfd.m zu setzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.

5.1.3Innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen des Wohngebietes sowie entlang der Fläche V1 (Abstand zur Verkehrsfläche max. 1,5m) sind mindestens 40 einheimische Hochstämme mit einem STU von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist abzusichern. Abgänge an Pflanzen sind zu ersetzen.

5.1.4 Die als Verkehrsbegleitgrün anzulegenden Grünflächen sind mit Gruppen von Sträuchern eingebettet in Landschaftsrasen zu gestalten. Es sind mindestens 400 Sträucher zu pflanzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.

5.1.5 Das im Baugebiet anfallende Regenwasser ist in einer dem Baugebiet anliegenden Fläche vollständig zur Versickerung zu bringen. (Flurstück 920)

5.2 Festsetzungen für Baugrundstücksflächen

5.2.1Die Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen auf den Baugrundstücksflächen und die öffentlichen Parkflächen innerhalb der Mischverkehrsfläche sind mit einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung zu gestalten.

5.2.2 Geschlossene Wandflächen von mehr als 20 m² sind mit mindestens einer Kletterpflanze je 1,5 m Wandlänge zu bepflanzen.

Pflanzenliste für die Gehölzanpflanzungen (nicht abschließend):

Hochstämme (16 bis 18 cm STU)

Heister (Höhe 200 bis 250 cm)

- Acer campestre, Acer platanoides, Betula pendula, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Malus sylvestris, Pinus sylvestris Gewöhnliche, Populus tremula, Prunus avium, Pyrus communis, Quercus robur, Quercus petraea, Salix alba, Sorbus aucuparia Nordische, Tilia cordata, Ulmus minor, Feldahorn, Spitzahorn, Sandbiche, Hainbuche, Rotbuche, Wildapfel, Kiefer, Zittelpappel, Vogelkirsche, Wildbirne, Stieleiche, Traubeneiche, Silberweide, Eberesche, Winterlinde, Feldulme

Sträucher (60 bis 100 cm hoch)

- Berberis vulgaris, Cornus sanguinea Roter, Corylus avellana, Cytisus scoparius, Crataegus laevigata Zweigriffliger, Crataegus monogyna Eingriffliger, Euonymus europaeus, Hippophae rhamnoides, Juniperus communis Gewöhnlicher, Ligustrum vulgare Gemeinder, Lonicera xylosteum Gemeine, Prunus spinosa, Rhamnus catharticus, Rosa spec., Rubus fruticosus, Rubus ideaus, Sambucus nigra Schwarzer, Viburnum opulus Gemeinder, Berberitze, Hartriegel, Haselnuss, Besen-Ginster, Weißdorn, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Sanddorn, Wachholder, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Wildrosen, Brombeere, Himbeere, Holunder, Schneeball

Hinweise:

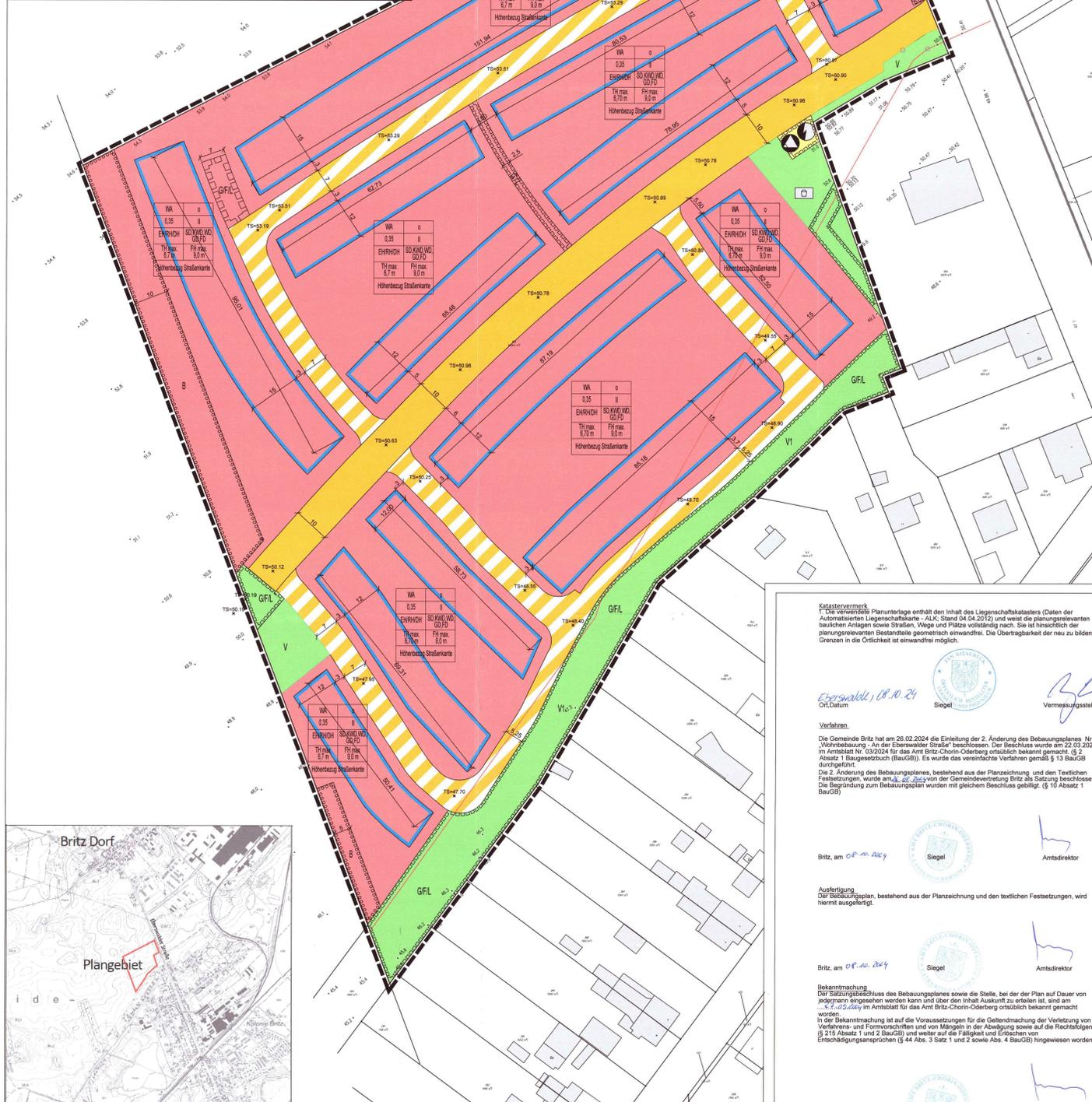
Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III und III A des Wasserwerkes I

Eberswalde-Finow (Ww I Ebw. - Finow) und im Landschaftsschutzgebiet "Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin"

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 23.08.2023
• Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 04.01.2023
• Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58), geändert durch Art. 4 G v 04.06.2021
• Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr.14], S.226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl.I/23 [Nr. 18])
• Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Änderung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer umweltrechtlicher Vorschriften vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
• Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) Vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr.03]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Table with 2 columns: Flächenart and corresponding area in m². Includes Geltungsbereich der Planänderung (41.727,00 m²), Ausweisung Wohnbauflächen (31.539,00 m²), Verkehrsflächen (9.570,00 m²), and Grünflächen (568 m²).



Administrative section containing: Katastervermerk, Verfahren, Ausfertigung, and Bekannmachung. Includes official seals and signatures of the Ortsdatum, Amtsdirektor, and Planungsstellen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Festsetzungen: WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Sonstige Planzeichen
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 i.V.m § 81 BbgBO)
Festsetzungen zur äußeren Gestaltung
SD\KWD\WD - Satteldach/Krüppelwalmdach/Walmdach
GD/FD Gründach/Flachdach
Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
Nachrichtliche Übernahme
Darstellungen ohne Normcharakter
Bemaßung in Meter
Planungshöhe und Höhenbezugspunkt DHHN 2016
Geländehöhe
Kataster/ Gebäude
Flurstücksnummer

Table with 2 columns: Bemaßung in Meter and Bauweise. Lists various symbols and their corresponding building types and measurement methods.

Project information for Amt Britz-Chorin-Oderberg, Gemeinde Britz. Includes: Gemeindeführer, Planungsleiter, Datum, Maßstab, and Planzustand (Entwurf).

Bebauungsplan Nr. III

Wohnbebauung -An der Eberswalder Straße" -

2. Änderung

Einfache Planänderung

Begründung
Amt Britz-Chorin-Oderberg Gemeinde Britz
Eisenwerkstraße 11
16230 Britz

06. Juli 2024

Planung: Planungsteam Desor plan D Ingenieure PartG
Hagenstraße 27
65205 Wiesbaden
Tel: 0611.900 684 0
Fax: 0611.900 684 21
e-mail: info@pland.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erforderlichkeit der einfachen Planänderung.....	4
2	Einführung.....	5
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2.2	Folgende Flurstücke der Gemarkung Britz liegen innerhalb des Geltungsbereiches:.....	5
3	Ausgangssituation	5
3.1	Bebauung und Nutzung	5
3.2	Erschließung/ Ver- und Entsorgung	6
3.3	Löschwasserversorgung	7
3.4	Natur, Landschaft, Umwelt.....	7
3.5	Trinkwasserschutzzone	7
3.6	Landschaftsschutzgebiete	7
3.7	Eigentumsverhältnisse	7
3.8	Altlasten.....	8
4	Planungsbindungen	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.2	Landes- und Regionalplanung	8
4.3	Flächennutzungsplan	8
4.4	Landschaftsplan	8
5	Planungskonzept	8
5.1	Ziele und Zwecke der Planänderung.....	8
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
6	Planinhalt (Begründung).....	9

6.1	Nutzung der Baugrundstücke	9
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise	9
6.1.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
6.1.5	Verkehrsflächen	10
6.1.6	Flächen für Versorgungsanlagen	11
6.1.7	Geh-Fahr- und Leitungsrechte	11
6.1.8	Grünflächen	11
6.1.9	Flächenbilanz	11
6.2	Ausgleichsmaßnahmen	11
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	12
7	Umweltbericht	12
8	Auswirkungen der Planung	12
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	12
8.2	Verkehr	12
8.3	Ver- und Entsorgung	13
8.4	Natur, Landschaft, Umwelt	13
9	Verfahren	13
10	RECHTSGRUNDLAGEN	14

1 Anlass und Erforderlichkeit der einfachen Planänderung

Seit 2. Februar 2003 ist der Bebauungsplanes Nr. III Wohnbebauung-An der Eberswalder Straße rechtswirksam. Für diesen wurden am 17. Oktober 2013 eine erste Planänderung beschlossen. Die Planungsziele des Bebauungsplanes wurden seitdem bis auf die Errichtung des Feuerwehrgebäudes Britz-Chorin einschließlich deren Zufahrt auf der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche noch nicht realisiert. Seitens der PE development GmbH mit Sitz in 15806 Zossen, als Entwickler und Investor, besteht nunmehr die Absicht das Planungsziel des ausgewiesenen Wohngebietes umzusetzen. Geplant ist eine moderne Doppel- und Reihenhausbauung. Die Trauf- und Firsthöhen sollen zur Erzielung einer maximalen Bauflexibilität durchgängig mit TH max. 6,7m und FH max. 9,0 m festgesetzt werden. Die Festlegung der Sockelhöhen soll entfallen. In dem aktuellen Bebauungsplan wird ein Höhenbezug auf einzelne in den Baufeldern festgelegte Höhenpunkte vorgeschrieben. Diese Festlegung wird als schwer umsetzbar angesehen und soll angepasst werden. Der Höhenbezug soll nun von den herzustellenden Erschließungsstraßen abgeleitet werden.

Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes werden die festgelegten grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigt. Jedoch ist es nicht möglich alle bestimmten 40 hochstämmiger Laubgehölze innerhalb der Erschließungsstraße anzuordnen, so dass die textliche Festsetzung sich hierzu auf den gesamten öffentlichen Verkehrsraum und das Verkehrsgrün beziehen muss. Darüber hinaus wird zusätzlich festgelegt, dass die Abgrenzung der Gartengrundstücke gegeneinander mit einer Laubgehölzhecke einzufrieden sind.

In dem grünordnerischen Konzept wird festgelegt, dass das anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist. Diese Festlegung behält bestand. Abweichend von der Festsetzung wird das Niederschlagswasser aufgrund zwischenzeitlich vorliegender Erkenntnisse zum Baugrund nicht im Baugebiet versickert, sondern in einer Fläche die unmittelbar an das Baugebiet angrenzt. Eine wasserrechtliche Genehmigung hierfür liegt bereits vor.

Das Flurstück 854, der Flur 2, auf dem sich das Feuerwehrgebäude einschließlich der Nebenanlagen befindet wird entsprechend der 1. Änderung nicht in den Geltungsbereich der einfachen Planänderung des Bebauungsplanes einbezogen.

Zusammenfassung der vorgesehenen Änderungen:

1. Festlegung von Trauf- und Firsthöhen von TH max. 6,7m (entlang der Landesstraße TH max. 9,0m) und FH max. 9,0 m
2. Der Höhenbezug für die Gebäude soll geändert werden.
3. Terrassen sollen je Wohneinheit mit einer Größe von max. 3x4m auch außerhalb der Baugrenze zugelassen werden.
4. Für Nebenanlagen soll eine Überschreitung der GRZ mit 7,5 von Hundert zugelassen werden.
5. Die Hauptachse der Straßenverkehrsfläche soll von 15 auf 10 m verringert werden.

6. Anpassung der grünordnerischen Festsetzung zur Verteilung der zu pflanzenden Bäume auf den gesamten öffentlichen Verkehrsraum.
7. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in einer an das Baugebiet angrenzenden Fläche,

Da die vorgesehenen Änderungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren, soll das Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes, die nicht durch die einfache Änderung betroffen sind, gelten weiter uneingeschränkt fort. Die schräg gestellten Ausführungen der nachstehenden Begründung der Planänderung sind wortlautgleich aus der Planbegründung der Genehmigungsfassung von 2001 und / oder 2013 entnommen.

2 Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Norden: Ackerfläche

Westen: Ackerfläche

Süden: Grundstücksgrenzen der nördlichen Bebauung der Heegermühler Straße

Osten: Joachimsthaler – bzw. Eberswalder Straße (L 23)

2.2 Folgende Flurstücke der Gemarkung Britz liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Gemarkung: Britz

Flur: 2

Flurstück: 855

Der Geltungsbereich der einfachen Planänderung des Bebauungsplanes umfasst 41.725 m².

3 Ausgangssituation

3.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet hat eine Länge in West-Ost-Richtung von ca. 260 m und eine Breite bis zu ca. 240m. Die Landschaft des zu überplanenden Bereiches ist geprägt durch Golzow- Britzer Hochfläche. Während der alte Ort sich auf der Hochfläche befindet (50 bis 60m müNN), erstreckt sich die Kolonie unterbrochen durch den Erosionsrand der Hochfläche und die ursprüngliche Sanderfläche unterbrechende Stadtseerinne auf der Sanderfläche der Angermünder Staffel, welche an die Hochfläche im Nordosten andacht und in südwestlicher Richtung nur noch eine Höhe von 39 müNN aufweist. Im Plangebiet fällt das Gelände von Norden von ca. 54 müNN nach Süden auf 45 müNN. Während die Böden der Kolonie durch die Sanderfläche eine gute Versickerungsfähigkeit besitzen, ist in dem zu überplanenden Bereich davon auszugehen, dass durch die an dem Erosionsrand der Hochfläche befindlichen Lehmschichten eine Versickerung des Regenwassers erschwert ist. Zu den Stärken der einzelnen Lehmschichten kann im Rahmen des Bebauungsplanes noch keine

Aussage getroffen werden. Die künftigen Baugebietsflächen wurden bisher ausschließlich als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Städtebaulich teilt sich der Ort Britz in zwei unterschiedlich zu bewertende Bereiche. Der ältere Teil des Ortes ist das Dorf Britz mit seiner für ein Angerdorf typischen Aufteilung. Der Ort wurde erstmals 1277 urkundlich erwähnt. Die Gründung der Kolonie Britz erfolgte im Zusammenhang mit der Industrialisierung im 19. Jahrhundert. Das älteste Haus ist 1876 gebaut. Die gezielte Ansiedlung der Industriebetriebe und die damit verbundene Anlage von Wohnbauten für die Arbeiter hatte eine sehr zweckmäßig angelegte städtebauliche Struktur zur Folge, welches bei der Betrachtung des schachbrettartig angelegten Straßennetzes nachvollziehbar ist. Bei den Überlegungen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Ortes ist eine Erweiterung des Ortes im Bereich der Kolonie städtebaulich wertvoller. Hier besteht die Möglichkeit die vorhandene Struktur aufzunehmen, zu erweitern und gleichzeitig eine ansprechende Siedlungskante zu schaffen. Seit des in Krafttretens des Bebauungsplanes im Februar 2003 wurde auf der ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche das Feuerwehrgebäude des Amtes Britz-Chorin errichtet. Hierzu wurde aus dem damaligen überplanten Flurstück 613 der Flur 2, Gemarkung Britz ein Grundstück direkt an der Eberswalder Straße (§23) in einer Größe von 3377 m2 herausgelöst und seit dem katastermäßig als Flurstück 854 geführt. Die verbliebene Fläche des Flurstücks 613 bekam die Flurstücksnummer 855. Auf dem Flurstück 854 entstanden neben dem 2-geschossigen Feuerwehrgebäude gleichwohl 15 PKW Stellplätze.



Abb. 1 Feuerwehrgebäude

3.2 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Vom Plangebiet des Bebauungsplan Nr. III Wohnbebauung-An der Eberswalder Straße, ist bislang nur der Bereich des zwischenzeitlich errichteten Feuerwehrgebäudes, welches sich auf dem Flurstück 854 befindet, erschlossen.

3.3 Löschwasserversorgung

Von der Gemeinde Britz ist der entsprechende Löschwasserbedarf für das geplante Wohngebiet entsprechend den Richtwerten der TR Arbeitsblatt W 405 mindestens 48 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden nachzuweisen. Die Umsetzung dieses Nachweises soll im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

3.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Das geplante Gebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich als Ackerbaufläche genutzt.



Abb.2 Blick auf die noch unbebaute Ackerflur, rechts im Bild die straßenbegleitenden Gehölze der L 23, links im Bild das Feuerwehrgebäude

3.5 Trinkwasserschutzzone

Der gesamte Planbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III und III A des Wasserwerkes I Eberswalde-Finow (Ww I Ebw. - Finow)

3.6 Landschaftsschutzgebiete

Der gesamte Planbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“. Im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. III Wohnbebauung- An der Eberswalder Straße wurde eine Vereinbarkeit der Schutzziele des Biosphärenreservates mit den Planungszielen des Bebauungsplanes erreicht. Eine Ausgliederung wurde somit nicht erforderlich. Hinsichtlich der Prüfung zur Vereinbarkeit des Schutzzweckes des Biosphärenreservates mit der einfachen Planänderung wurde eine Anfrage an das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz gestellt. Laut Antwortschreiben des Ministeriums ist eine Vereinbarkeit weiterhin gegeben, wenn die Ausgleichsmaßnahmen zum rechtswirksamen Bebauungsplan weiterhin Bestand haben und umgesetzt werden.

3.7 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der PE development GmbH.

3.8 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine Altlasten bekannt.

4 Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Es liegt ein rechtswirksamer Bebauungsplan vor, der überwiegend Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Gemeinbedarfsflächen und Verkehrsflächen ausweist. Für das Wohngebiet wurde die Grundflächenzahl (GRZ) 0,35, eine II und III-geschossige und offene Bauweise für Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser festgesetzt. Zulässig sind gemäß den bauordnungsrechtlichen Festlegungen folgende Dachformen: Satteldach, Krüppel- walmdach, Walmdach, Flachdach und Gründach. Es wurden umfangreiche grünordnerische Festlegungen getroffen, die Ausgleichsfunktionen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen übernehmen und für die Einbindung in das Landschaftsbild dienen sollen. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wurde mittels einer Baugrenze bestimmt. Auf der Gemeinbedarfsfläche wurde zwischenzeitlich das Gebäude und die Nebenanlagen der Feuerwehr Britz-Chorin errichtet. Dieser Planabschnitt ist nicht Bestandteil der einfachen Planänderung.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Entsprechend dem § 1 Absatz 4 des Baugesetzbuches sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die rechtlichen Grundlagen für die Beurteilung der Planungsabsicht bilden das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LE Pro 2007) und die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009, bekannt gemacht im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 13 für das Land Brandenburg am 14.05.2009. Hingegen der allgemeinen Zustimmung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Entwicklung der Fläche als allgemeines Wohngebiet im Zusammenhang mit dem im Jahr 2003 abgeschlossenen Bauleitplanverfahren, lehnte die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim die Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet ab. Der Bebauungsplan trat als Satzung mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 2.2.2003 mit der 1. Änderung am 17.10.2013 in Kraft.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

4.4 Landschaftsplan

Zum Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan aufgestellt, dessen Vorschläge hinsichtlich der Kompensation sich in den getroffenen Festsetzungen widerspiegeln.

5 Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Ziele und Zwecke des Bebauungsplan Nr. III Wohnbebauung- An der Eberswalder Straße gelten weiterhin fort. Zielstellung der einfachen Planänderung ist die

Festsetzung der eingeschossigen Bauweise gemäß den geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften anzupassen. Nur so kann die effiziente und wirtschaftlich tragbare Umsetzung des Planungszieles des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. III Wohnbebauung-An der Eberswalder Straße erfolgen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Es ergeben sich keine Widersprüche. Der Bebauungsplan wurde und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6 Planinhalt (Begründung)

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO bleibt bestehen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 bleibt bestehen. Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird mit 7,5 von Hundert zugelassen.

Die Trauf- und Firshöhen werden vereinheitlicht. TH max. 6,7 m (Entlang der Landesstraße 9,0m), FH max. 9,0 m.

Die maximale Sockelhöhe von 1,00 m entfällt als Festsetzung.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wurde mittels zeichnerischer Festlegung einer Baugrenze bestimmt. Diese bleibt bis auf sehr geringfügige Abweichungen bestehen. Die geringfügigen Änderungen resultieren aus geringen verkehrsgeometrischen Anpassungen der Erschließungsanlagen. Terrassenflächen mit einer Größe von bis zu 3 m Tiefe und 4 m Breite sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Die gewählte und festgesetzte offene Bauweise sowie die Häusertypen (Einzelhaus, Doppelhaus und Reihenhaus) bleiben bestehen.

Die bauordnungsrechtlichen Festlegungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung von Gebäuden bleibt unverändert.

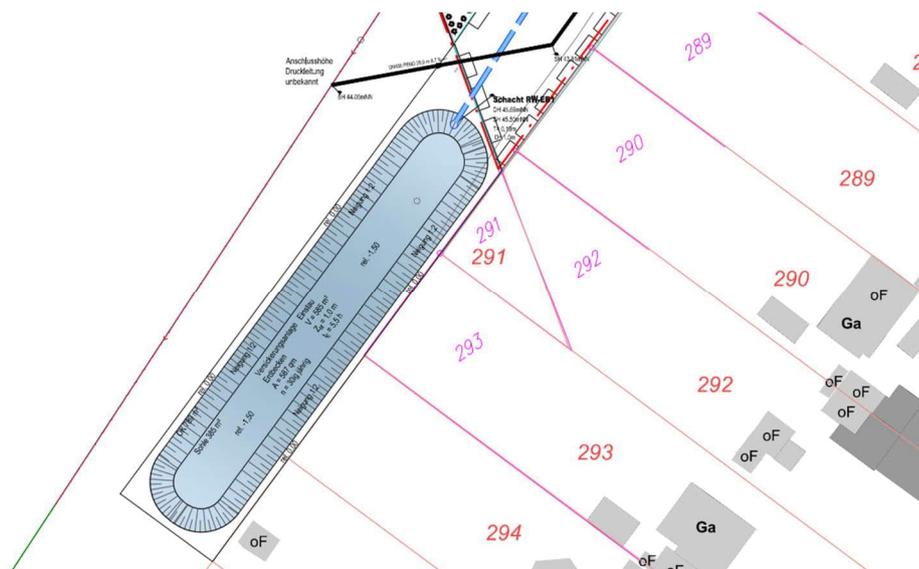
6.1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan Nr. III Wohnbebauung-An der Eberswalder Straße festgelegten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Boden, Natur und Landschaft bleiben unverändert bestehen. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan getroffene Festlegung:

„Anpflanzungen von mindestens 40 heimischen Hochstämmen mit 16 bis 18 cm StU aus der Pflanzliste als Allee entlang der Straßenverkehrsfläche II. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.“ wird in der vorliegenden 2. einfachen Planänderung insofern klargestellt, dass die Bepflanzung innerhalb der gesamten Verkehrsfläche sowie dem Verkehrsgrün des Wohngebietes umzusetzen ist. Die Modifikation ist erforderlich, da die 40 Bäume nicht alleine in der Straßenverkehrsfläche untergebracht werden können. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen sind zu ersetzen.

Da sich das Baugebiet nach baugrundgutachterlicher Beratung zur Versickerung nicht eignet, ist das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser vollständig auf einer dem Baugebiet anliegenden Fläche (Flurstück 920) in einem offenen Erdbecken zu versickern. Eine wasserrechtliche Genehmigung liegt mit der Registernummer AB-O III-Bd-3/23 vor.



6.1.5 Verkehrsflächen

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen, einschließlich der Flächen für Verkehrsgrün im Bebauungsplan Nr. III Wohnbebauung-An der Eberswalder Straße werden dahingehend angepasst, als dass die Haupteerschließungsstraße von einer zulässigen Breite von 15 m auf eine Breite von 10 m reduziert wird. Die Anpassung ist möglich, da die gem. der Grünordnungsplanung angedachte Muldenversickerung im Baugebiet aufgrund der Bodenkennwerte nicht möglich ist. Die weiteren Straßen wurden geringfügig aufgrund verkehrsgemäßer Anforderungen angepasst.

Die Anbindung des Wohngebietes erfolgt unverändert an die Landesstraße 23. Der Anbindungsbereich wurde auf Grund dessen entsprechend der 1. Änderung nicht in den Geltungsbereich der einfachen Planänderung einbezogen.

6.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Ausweisung von Flächen für Versorgungslagen wurde beibehalten jedoch geringfügig verschoben.

6.1.7 Geh-Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Geh- und Leitungsrecht und Geh-/Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit (AG) sowie ein Leitungsrecht für die Abwasserdruckrohrleitung (ADL) festgesetzt. Die Rechte bleiben erhalten.

Die Festsetzung der Rechte erfolgte einerseits zur Sicherung der Erschließung von Grundstücken als auch zur Sicherung der Umsetzung der Erschließung der Bauflächen in einzelnen Bauabschnitten. Über die Trasse der teilweise zu verlegenden Abwasserdruckrohrleitung wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers der Leitung festgesetzt.

6.1.8 Grünflächen

Die Festsetzungen der Grünflächen bleiben entsprechend der 1. Änderung unverändert. Es wurden nur geringfügige Anpassungen vorgenommen.

6.1.9 Flächenbilanz

Flächenart	1. Änderung	2. Änderung	Bilanz	Eh
Geltungsbereich der Planänderung		41.727,00	-	m ²
Ausweisung Wohnbauflächen	30.351,00	31.539,00	1.188,00	m ²
davon Nettobauland GRZ 0,35	10.622,85	11.038,65	415,8	m ²
davon zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen mit 7,5 von Hundert.	-	827,90	827,90	m ²
Verkehrsflächen	10.811,00	9.570,00		m ²
Verkehrsfläche mit Trennungsprinzip	3.748,00	2.397,00	1.351,00	m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	4.223,00	4.333,00	110	m ²
Verkehrsgrün	2.840,00	2.840,00	-	m ²
Versorgungsflächen 50 m ²	50	50	0	m ²
Grünflächen	515	568	-53	m ²
			result. Mehr-/Minderversiegelung	-50,30 m ²

Es wird nachgewiesen, dass es durch die geplanten Anpassungen zu keiner Mehrversiegelung gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan kommt.

6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Verringerung der Verkehrsflächen und das Zulassen der Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen mit einem Wert von 7,5 von Hundert kommt es zu einer

Minderversiegelung in Höhe von 50,30 m². Eine Kompensation ist demnach nicht erforderlich

6.3 Nachrichtliche Übernahme

Die nachrichtliche Übernahme betrifft die vom Zweckwasserverband für Trink- und Abwasser GmbH betriebene Abwasserdruckrohrleitung. Die Leitung wurde aus Vermessungsplänen des Zweckwasserverbandes übernommen. Da diese nicht in digitaler Form vorlagen, mussten die Pläne durch manuellen Eintrag übernommen werden. Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Eon-edis AG. Diese sind vorhabenkonkret zu berücksichtigen.

7 Umweltbericht

Entsprechend dem § 13 Abs. 3 wird in einem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie von dem Umweltbericht nach §2a abgesehen.

Im Vorfeld der Tragweite der geplanten Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes wurde geprüft, ob die Grundzüge der Planung berührt werden. Es wurde im Rahmen dieser Prüfung festgestellt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und somit von der Notwendigkeit eines Umweltberichtes abgesehen werden kann.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Planbegründung zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. III Wohnbebauung- An der Eberswalder Straße beschreibt die zu erwartenden Auswirkungen wie folgt:

Die Verwirklichung und Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes hat unmittelbare Auswirkungen auf Natur und Landschaft einerseits und die Lebensqualität der in den angrenzenden Bereichen lebenden Menschen andererseits.

8.2 Verkehr

Die Planbegründung zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. III Wohnbebauung- An der Eberswalder Straße beschreibt die zu erwartenden Auswirkungen wie folgt: Durch die städtebauliche Lösung einerseits und die Festsetzungen im Bebauungsplan andererseits wird z. B auf die Leitung der Verkehrsströme direkt Einfluss genommen, und somit die Belastung der vorhandenen Wohnbebauung eingeschränkt bzw. verhindert. Zur Minderung der zu erwartenden Belastungen erfolgt die verkehrstechnische Anbindung so, dass eine Belastung der angrenzenden Wohnbebauung nicht gegeben ist. Zwischen den vorhandenen und den geplanten Wohnbauflächen wird ein Verkehrsgrünstreifen eingeordnet, welcher als

Versickerungsfläche für das anfallende Regenwasser der geplanten Straßenfunktions- und gleichzeitig eine Grünzone zwischen o.g. Bereichen bildet.

8.3 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Entwicklung und Realisierung des Wohngebietes sind die Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes vorzugsweise in den Verkehrsflächen zu verlegen und zu dimensionieren. Hinsichtlich des Anschlusses an vorhandene Ver- und Entsorgungsträgern, deren Anschlusspunkte sich an der Eberswalder Straße befinden, sind detaillierte Abstimmungen mit den jeweiligen Institutionen zu treffen. In den Bebauungsplan wurde die das Plangebiet tangierende Abwasserdruckrohrleitung nachrichtlich übernommen. Die genaue Lage ist mit der Realisierung des Baugebietes durch Sondierung festzustellen. Die Abwasserdruckrohrleitung muss auf eine Länge von 155m umverlegt werden. Dies ist im Erschließungsvertrag mit dem Versorgungsträger zu regeln. Die Umverlegung wird notwendig, um die Bauflächen effektiv erschließen zu können. Dies betrifft sowohl die verkehrstechnische als auch die versorgungstechnischen Anlagen. Das anfallende Regenwasser ist entsprechend der Festsetzungen des Grünordnungsplanes vor Ort zu versickern. Die Art und Weise der Versickerung ist ebenfalls wie die nicht städtebaulich relevanten Maßnahmen des Grünordnungsplanes im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

8.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Planbegründung zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. III „Wohnbebauung-An der Eberswalder Straße“ beschreibt die zu erwartenden Auswirkungen wie folgt:

Auf Natur und Umwelt hat die Planung wesentliche Auswirkungen. Für die Versiegelung von Bodenflächen und die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen, Ruderalfluren und Gehölze, werden innerhalb des Planungsgebietes Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen realisiert. Der durch die Baumaßnahmen bedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig kompensiert. So ist auf der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche, die Anlegung eines ca. 50 m breiten Gehölzstreifens vorgesehen. Dies ist besonders für das Landschaftsbild von großer Bedeutung. Neben der auch städtebaulich nachvollziehbaren Forderung der Erhaltung des Grünzuges zwischen Britz Dorf und Britz Kolonie wird die vorhandene Siedlungskante optisch begrenzt. Eine entsprechende Auflistung ist in der Ausgleichs- und Ersatzplanung des Grünordnungsplanes erbracht und nachvollziehbar. Auswirkungen darüber hinaus, verursacht durch die geplanten Änderung werden nicht erwartet.

9 Verfahren

Da durch die vorgesehene Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Änderungsverfahren gemäß § 13

BauGB geführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Dokumentation im Umweltbericht wird daher abgesehen.

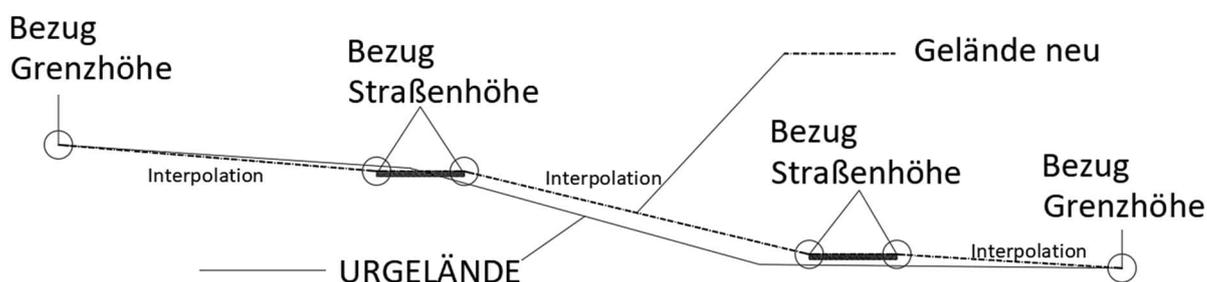
10 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 23.08.2023
- Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 04.01.2023
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58), geändert durch Art. 4 G v 04.06.2021
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr.14], S.226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl.I/23 [Nr. 18])
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Änderung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer umweltrechtlicher Vorschriften vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) Vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr.03]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Teil B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Kennzeichnung 2. Änderung

- 1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
 - 1.1 Für die als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Wohnbauflächen wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit bis 7,5 von Hundert der zulässigen GRZ zugelassen
 - 1.2 Zur höhenmäßigen Einordnung der Gebäude werden für die als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Wohnbauflächen folgende zusätzliche Festsetzungen getroffen:
Traufhöhe TH max. und Firsthöhe FH max. beziehen sich auf die zur Erschließungsseite geplante Straßenhöhe (Bezug: Mitte der Seite der Erschließungsfassade und Höhe der Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze). Höhenermittlung durch Interpolation. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 16 BauNVO). Zulässige Höhen für alle Baufelder 0
Zulässige Traufhöhe TH max. 6,7m / Th max. 9,0m entlang der Landesstraße
Zulässige Firsthöhe FH max. 9,0m
- 2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 2.1 Es sind RH (Reihenhäuser) DH (Doppelhäuser) und EH (Einzelhäuser) zulässig. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - 2.2 Die einzuhaltenden Abstandsflächen nach LBO beziehen sich auf das neu zu schaffende Geländere relief, das sich aus den interpolierten Höhen zwischen den neuen Erschließungsstraßen und den vorhandenen Höhen an den Grundstücksgrenzen ergibt. (§9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) (siehe Grafik) Grafisches Berechnungsmuster:



- 2.3 Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden höhenmäßig auf H max <= 1.2 m begrenzt. (§ 81 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.4 Terrassenflächen mit einer Größe von bis zu 3 m Tiefe und 4 m Breite sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

3 Festsetzung über die äußere Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Folgende Dachformen sind allgemein zulässig:

- SD\KWD Satteldach\ Krüppelwalmdach
- WD\GD Walmdach\ Gründach
- FD\ Flachdach

3.2 Die Dachneigung für Hauptanlagen und Nebenanlagen als auch für Garagen ist bis max. 45 ° zu wählen. (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

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

4.1 Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

5 Festsetzungen der Grünordnungsplanung (gemäß § 7 Abs. 2 und 3 BbgNatSchG; § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

5.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern-A

Als Abgrenzung und Immissionsschutz zur Eberswalder Straße ist der vorhandene lückige Strauchaufwuchs auf Stock zu setzen und in eine neu anzulegende 4 m breite Heckenanpflanzung, freiwachsende Hecke, mit einheimischen Sträuchern entsprechend Pflanzenliste zu integrieren. Die Sträucher, 60 bis 100 cm, sind im durchschnittlichen Abstand von 1 Pflanze/ m zu setzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.

5.1.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern-B

Als Abgrenzung und Pufferzone zwischen der landwirtschaftlichen Nutzfläche und der Wohnbebauung ist im westlichen Grenzbereich eine 5-10 m breite freiwachsende Hecke mit heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend Pflanzenliste auf den Baugrundstücksflächen anzulegen. Je Grundstück ist mindestens ein Heister, 200 bis 250 cm zu pflanzen. Die Sträucher, 60 bis 100 cm, sind im durchschnittlichen Abstand von 1 Pflanze/ m zu setzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.

- 5.1.3 Innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen des Wohngebietes sowie entlang der Fläche V1 (Abstand zur Verkehrsfläche max. 1,5m) sind mindestens 40 einheimische Hochstämme mit einem STU von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist abzusichern. Abgänge an Pflanzen sind zu ersetzen.
- 5.1.4 Die als Verkehrsbegleitgrün anzulegenden Grünflächen sind mit Gruppen von Sträuchern eingebettet in Landschaftsrasen zu gestalten. Es sind mindestens 400 Sträucher zu pflanzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen zu ersetzen.
- 5.1.5 Das im Baugebiet anfallende Regenwasser ist in einer dem Baugebiet anliegenden Fläche vollständig zur Versickerung zu bringen. (Flurstück 920)
- 5.2 Festsetzungen für Baugrundstücksflächen
- 5.2.1 Die Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen auf den Baugrundstücksflächen und die öffentlichen Parkflächen innerhalb der Mischverkehrsfläche sind mit einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung zu gestalten.
- 5.2.2 Geschlossene Wandflächen von mehr als 20 m² sind mit mindestens einer Kletterpflanze je 1,5 m Wandlänge zu bepflanzen.

Pflanzliste für die Gehölzanpflanzungen (nicht abschließend):

Hochstämme (16 bis 18 cm StU)

Heister (Höhe 200 bis 250 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pinus sylvestris Gewöhnliche	Kiefer
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia Nordische	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher (60 bis 100 cm hoch)

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea Roter	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Cytisus scoparius	Besen-Ginster

Crataegus laevigata Zweigriffliger	Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffliger	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Juniperus communis Gewöhnlicher	Wachholder
Ligustrum vulgare Gemeinder	Liguster
Lonicera xylosteum Gemeine	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa spec.	Wildrosen
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus ideaus	Himbeere
Sambucus nigra Schwarzer	Holunder
Viburnum opulus Gemeinder	Schneeball

Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III und III A des Wasserwerkes I

Eberswalde-Finow (Ww I Ebw. - Finow) und im Landschaftsschutzgebiet "Biosphärenreservat
Schorfheide-Chorin"

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 23.08.2023
- Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 04.01.2023
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58), geändert durch Art. 4 G v 04.06.2021
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr.14], S.226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl.I/23 [Nr. 18])
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Änderung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer umweltrechtlicher Vorschriften vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) Vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr.03]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])