

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind Gebäude und Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Gebäude und Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind Schulen einschließlich ergänzender schulischer Einrichtungen z.B. Schulhort, Sporthalle, sonstige Sport- und Spielanlagen, Mensa sowie sonstige Einrichtungen der Kinder- und Jugendbetreuung.

Die Nutzung der schulischen und sportlichen Anlagen zu außerschulischen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken ist zulässig.

1.2.1 Nebenanlagen

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind der zulässigen baulichen Nutzung dienende untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

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

2.1. Gemäß § 16 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet und für die Gemeinbedarfsfläche Gm1 durch die Grundflächenzahl - GRZ -, die Geschosflächenzahl - GFZ - und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.2. In der Gemeinbedarfsfläche 2 darf die Grundfläche (GF) baulicher Anlagen 40 v.H. der Gesamtfläche (Gm 2) nicht überschreiten.
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

In der Gemeinbedarfsfläche 1 und im Mischgebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen gemäß § 6 Abs. 7 BbgBO bis zu 1,5 m überschritten werden.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 43 und 81 BbgBO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wandlitz. Die für den Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtungen i.S.v. Festsetzung Nr. 1.2 nachzuweisenden Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ herzustellen. Zusätzlich können Stellplätze für das Personal der Gemeinbedarfseinrichtungen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf angeordnet werden.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 24 und 25 BauGB)

Allgemein gilt:

Für alle Gehölzanzpflanzungen sind Gehölze heimische und standortgerechter Arten aus der Pflanzenliste des Umweltberichtes zu verwenden.

Zur Verbesserung der Einbindung in den Landschaftsraum und zum vorbeugenden Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind in den Maßnahmeflächen M2 bis M6 Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

Als Ersatz für den unvermeidbaren baubedingten Abgang von Bäumen, die gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wandlitz geschützt sind, sind auf den nicht überbauten Flächen für den Gemeinbedarf Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 mit Gehölzen aus der Pflanzenliste (Stammumfang mindestens 12 bis 14 cm, 3-fach verschult) vorzunehmen.

5.1. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die zulässige Nutzung der öffentlichen Grünflächen wird in der Planzeichnung durch Symbole und Einschriebe präzisiert.

5.2. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzstreifen aus heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen; gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützte Gehölze sind zu sichern und der Gesamtbestand dauerhaft zu unterhalten.

5.3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -SPE- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmeflächen M1 bis M6 sind Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nach Maßgabe des Umweltberichtes durchzuführen.

M1:

Das vorhandene Kleingewässer ist als geschütztes Biotop mit seinem Uferbereich und Baumbestand zu erhalten.

M2 bis M6:

Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

- das in den Gemeinbedarfsflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und auf den angrenzenden Flächen (M2 bis M6) zum Schutz von Boden und Natur in zu begrünenden Mulden und Senken zu versickern;
- Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in den Mischgebiets- und Gemeinbedarfsflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Innerhalb der Maßnahmeflächen M2 bis M6 sind unter Einbeziehung vorhandener Bäume und Sträucher struktur- und blütenreiche Gras- und Krautfluren anzulegen;
- zusätzlich sind in M2 bis M6 auf einer Grundfläche von jeweils mindestens 100 m² Gehölze aus der Pflanzenliste (mindestens 3-reihig oder 5 m breit) anzupflanzen.

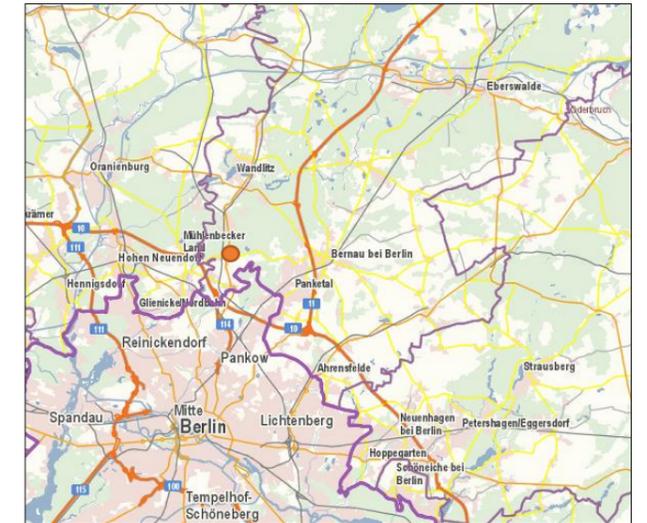
Nachrichtlich:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht innerhalb des Plangebietes realisiert werden können (Kompensationsbedarf aus Neuversiegelung) sind außerhalb des Plangebietes (Flächenpool des LK Barnim) zu realisieren. Die Durchführung der Maßnahmen ist vertraglich zu sichern.

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 Baumschutzsatzung der Gemeinde Wandlitz.
3. Bauzeitenregelung:
Aus Gründen des Artenschutzes ist eine Bauzeitfreimachung ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 01. März durchzuführen.
4. Gebäude- und Baumkontrolle:
Vor dem Abriss von Gebäuden oder vor Baumfällungen sind Kontrollen auf Niststätten von Brutvögeln oder Fledermausquartieren durchzuführen.

Lage im Raum - Übersichtsplan (BB-Viewer 2020)



VERFAHRENSSTAND:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Gemeinde Wandlitz, Ortsteil Schönwalde
Bebauungsplan
„Grundschule Schönwalde - Bernauer Damm“

Planstand: ENTWURF 26.09.23 / 06.10.2023

a.r.s. Planungsbüro Bernau info@ars-planungsbuero.de