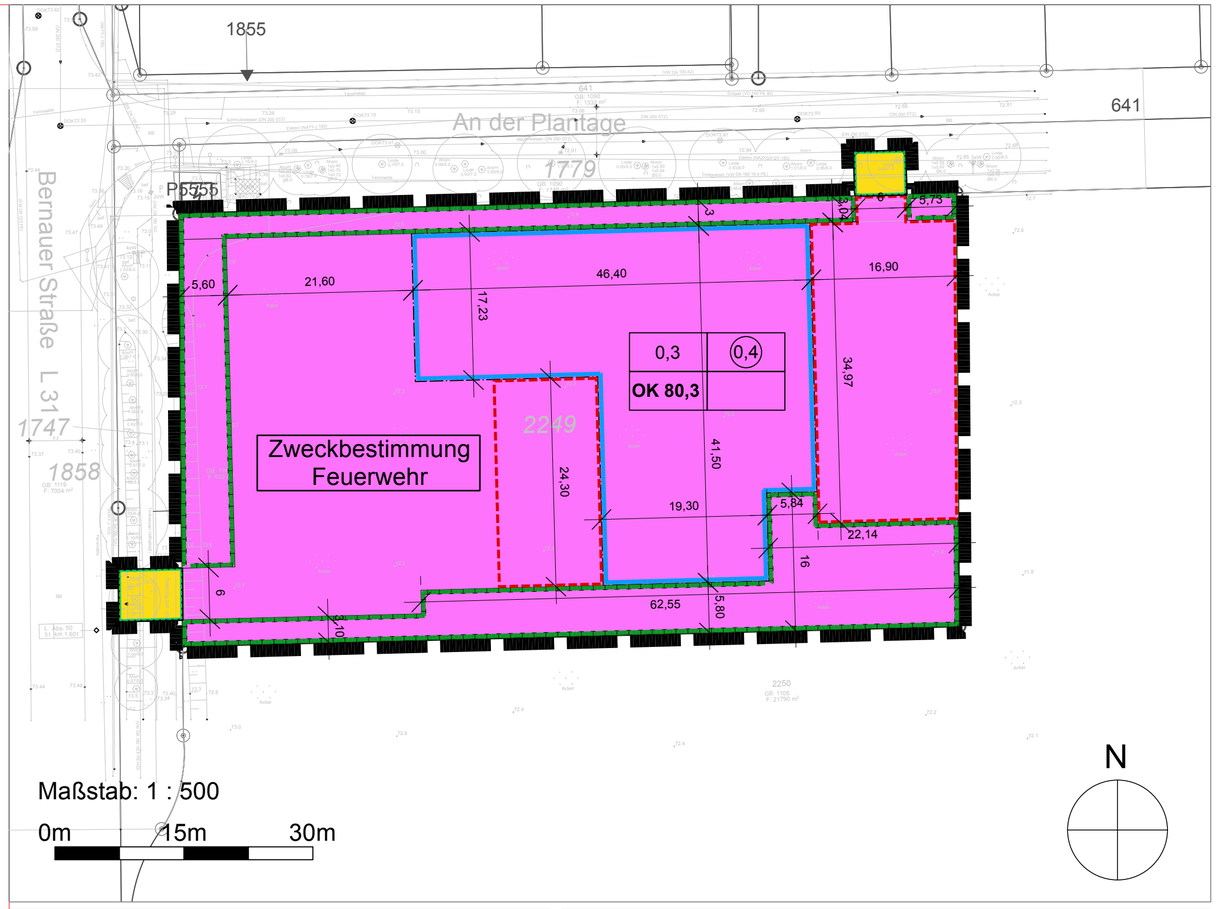


I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Nr. 9 BauGB)
Die Fläche für den Gemeinbedarf ist mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

2.1. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Stellplätze und Zufahrten bis zu 90 vom Hundert überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2. Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage. Die Höhenlage des Baufensters wird auf 72,3 m ü. NHN festgesetzt und stellt den Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe dar.

2.3. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann für technische Aufbauten (wie z.B. Photovoltaikanlagen) um maximal 1,50 m überschritten werden. (§ 18 Abs. 2 BauNVO)

3. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.vm § 14 BauNVO)

3.1. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Nebenanlagen können innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ausnahmsweise auch außerhalb überbaubarer Flächen zugelassen werden.

3.2. Pkw-Stellplätze, Zuwegungen und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (zu bevorzugen sind Beläge, bei denen über eine bewachsene Oberbodenschicht versickert wird) oder als breitflächige Versickerung (Passage durch eine mind. 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht) über den Seitenraum auf dem Grundstück zu entwässern.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und anderer Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mindestens 20 Sträucher gemäß Pflanzliste B vorzusehen. Die Sträucher können in Gruppen zu mindestens 5 Exemplaren gepflanzt werden, wobei konkurrenzschwächere bzw. niedrigere Arten immer außen platziert werden. Der Pflanzenabstand beträgt 0,75 m – 1,00 m.

4.2. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 4 Bäume gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 6 m² nachzuweisen.

4.3. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Rigolen zu versickern. Die Dimensionierung der Rigolen sind gem. DWA-A 138 zu ermitteln. Das auf sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und auf den angrenzenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in zu begrünenden Mulden mit einem Volumen von mindestens 15 Litern pro m² befestigter Fläche zu versickern. (54 Abs. 4 BbgWG über § 9 Abs. 4 BauGB)

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 87 BbgBO)

II.1 Dächer sind auf mindestens 50 % der Grundfläche als extensives Gründach zu gestalten. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 10 cm herzustellen. Für die Installation von nicht aufgeständerten Photovoltaikanlagen, kann ausnahmsweise eine Unterschreitung des Flächenanteils zugelassen werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

III KENNZEICHNUNGEN

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

V HINWEISE

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Naturpark (§ 27 BNatschG)
Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten. Für den Zeitraum der Erschließungsarbeiten sind Beeinträchtigung der angrenzende Saumstrukturen, insbesondere im Bereich der Bernauer Straße, z.B. durch Befahren, Nutzung als Lagerflächen o.ä., auf ein Minimum zu begrenzen. Vorkommen gesetzlich geschützter Pflanzenarten dürfen durch Bautätigkeiten nicht beeinträchtigt werden. Zur Kontrolle ist eine ökologische Baubegleitung zu binden, die Hinweise bezüglich angrenzender wertgebender Saumstrukturen geben kann und gegenüber den Baufirmen weisungsbefugt ist. Das Fachgutachten Artenschutz ist zu beachten.
Der Kreuzungsbereich von Rettungsfahrzeugen, Fahrrädern und Pkw an der Bernauer Straße soll durch geeignete Hinweise kenntlich gemacht werden.

Pflanzliste A (Standortsgerechte und gebietsheimische Baumarten)

Artname (wiss.)	Artname (deutsch)	Baumordnung	Code/FoVG	Bemerkung
Acer campestre	Feld-Ahorn	2	001	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	FoVG	nicht auf Parkplatz
Betula pendula	Sand-Birke	1	FoVG	nicht auf Parkplatz
Carpinus betulus	Gem. Hainbuche	2	FoVG	
Fagus sylvatica	Rot-Buche	1	FoVG	nicht auf Parkplatz
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel	3	052	
Pyrus pyraster	Wild-Birne	2	061	
Quercus petrea	Trauben-Eiche	1	FoVG	nicht auf Parkplatz
Quercus robur	Stiel-Eiche	1	FoVG	nicht auf Parkplatz
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche	3	128	
Sorbus torminalis	Elsbeere	3	133	
Salix caprea	Sal-Weide	2	106	
Tilia cordata	Winter-Linde	1	FoVG	nicht auf Parkplatz
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	1	FoVG	nicht auf Parkplatz
Ulmus minor	Feld-Ulme	2	139	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

(0,4) Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

OK 80,3 Oberkante baulicher Anlagen über Normalhöhennull (NHN)

GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Planunterlage

Gebäudebestand

1747 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Laubbaum

Böschung

72.4 Höhenpunkt mit Geländehöhe über NHN im DHHN 2016

Trafostation

21,60 Bemaßung

Pflanzliste B (Standortgerechte und gebietsheimische Straucharten)

Artname (wiss.)	Artname (deutsch)	Code/FoVG	Bemerkung
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	006	mäßig trockener Sto.
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	017	
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	021	
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel	013	frischer-mäßig feuchter Sto.
Corylus avellana	Strauch-Hasel	014	
Cytisus scoparius	Besenginster	025	mäßig trockener Sto.
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	029	
Prunus spinosa	Schlehe	060	
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn	062	mäßig trockener Sto.
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	072	Wildform
Rosa canina agg.	Hunds-Rose	201	mäßig trockener Sto.
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose	202	mäßig trockener Sto.
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose	204	
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose	203	
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose	205	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan i. d. F. vom ..... bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. .....). Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Bernau bei Berlin, ...

Bürgermeister Siegel

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen und Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übetragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

.....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Bernau bei Berlin, ...

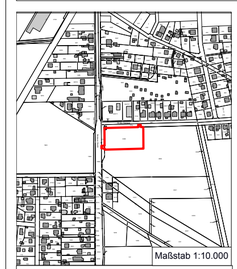
Bürgermeister Siegel

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 ..... im Amtsblatt Nr. ..... der Stadt Bernau bei Berlin bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Bernau bei Berlin, ...

Bürgermeister Siegel



Übersichtskarte

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, die zuletzt durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]) geändert worden ist.

BERNAU bei Berlin

Bebauungsplan "Feuerwache Ladeburg"

ENTWURF

Stand: November 2025