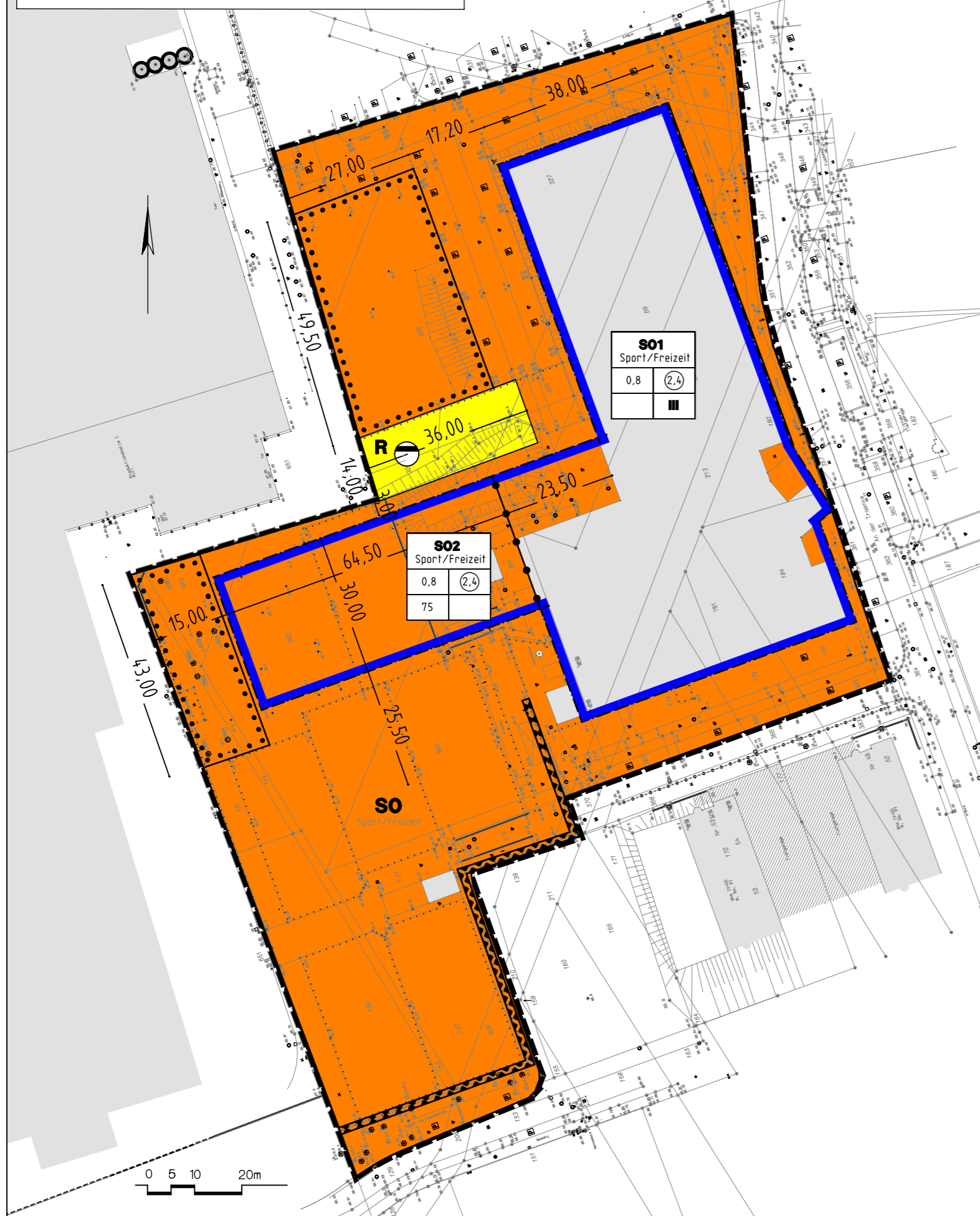


**GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2027 (GGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394)  
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des G vom 03.07.2023 (BGBl. I, Nr. 176)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)  
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 (GVBl. I/18 Nr. 39) zuletzt geändert durch G vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

**TEIL A: PLANZEICHNUNG**



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Art und Maß der baulichen Nutzung

- SO** Sondergebiet für Sport und Freizeit (§ 11 BauNVO)
- 0,8** Grundflächenzahl -GRZ- (§ 19 BauNVO)
- (2,4)** Geschößflächenzahl -GFZ- (§ 20 BauNVO)
- III** Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) als Höchstmaß
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Grünordnerische Festsetzungen

- Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Lärmschutzanlage (Schutz vor Sportlärm)-
- Plangebietsgrenze (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen Versorgungsanlagen/Abwasser (Regenwasserrückhaltung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

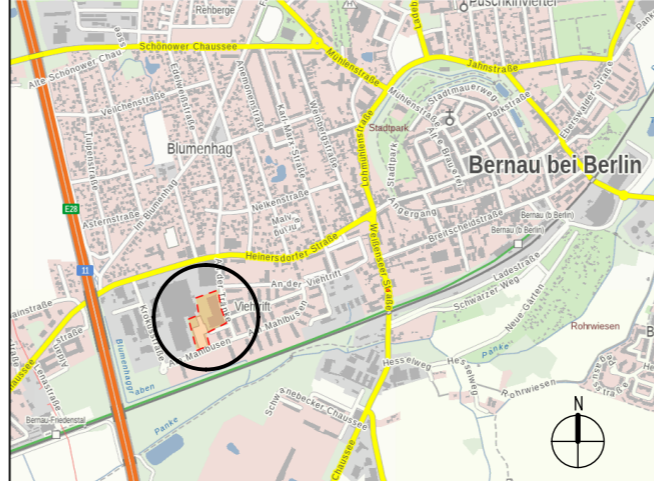
Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl -GRZ-	Geschößflächenzahl -GFZ-
max. Firsthöhe m/NHN	Geschößzahl/Vollgeschosse

Nachrichtliche Übernahme (ohne Normcharakter):

- 69 Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Gebäude/Bestand
- Böschungen
- P Parken/Stellplätze

Lage im Stadtgebiet - Übersichtsplan (Geobasis-DE/LGB 2023)



**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)  
 Die Flächen des Plangebietes ist insgesamt als Sondergebiete für Sport und Freizeit gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.  
 Zulässig sind:  
 - Anlagen und Einrichtungen für den Freizeit- und Vereinssport sowie den Schulsport;  
 - Hallenbäder;  
 - Tennisplätze;  
 - Einrichtungen für gesundheitliche, soziale und kulturelle Zwecke;  
 - Einrichtungen des Sport- und Kulturmanagements;  
 - Gastronomie und Verkaufseinrichtungen, die der Versorgung der Nutzer der ansonsten zulässigen Einrichtungen dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)  
 Gemäß § 16 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl -GRZ- und die Geschößflächenzahl -GFZ- sowie die Anzahl der Vollgeschosse oder der maximalen Firsthöhe festgesetzt. Es gelten die Einschriebe in der Nutzungsschablone.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.  
 Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile (§ 6 Abs. 7 BbgBO) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4. Oberflächenentwässerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO)  
 4.1. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen ist anteilig in ein naturnah gestaltetes Rückhaltebecken einzuleiten.  
 4.2. Der Ableitung und Rückhaltung Oberflächenwassers dienende Nebenanlagen sind den gesamten Sondergebietsflächen ausnahmsweise zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

5.1. Allgemein gilt:  
 Für Gehölzpflanzungen sind Sorten aus der Pflanzenliste des Umweltbeitrages zu verwenden.  
 Nicht überbaute und nicht für zulässige Nebenanlagen erforderliche Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.  
 5.2. Erhaltungsbindung:  
 Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Vegetationsstrukturen zu erhalten und zu sichern.  
 Bei unvermeidbaren Abgängen geschützter Gehölze ist eine Ersatzpflanzung unter Beachtung der Barnimer Baumschutzverordnung vorzunehmen.

Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz:  
 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen im Zuge der Baufeldfreimachung und Bau-durchführung zu beachten:  
 V1 - Bauzeitenregelung (siehe nachrichtliche Hinweise Nr. 4)  
 V2 - Besatzkontrolle Gebäude (Avifauna)  
 V3 - Baumkontrolle auf Fortpflanzungsstätten vor Fällung  
 V4 - Ökologische Baubegleitung  
 V5 - Erhalt von Gehölzen  
 V6 - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

HINWEISE (nachrichtlich)

1. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bernau bei Berlin
2. 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.
3. Es gilt die Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV); - § 6 BarBaumSchV bei Abgängen von Bäumen.
4. Bauzeitenregelung:  
 Zum Schutz von Nestern und Gelegen von Vögeln sind Maßnahmen zur Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit durchzuführen (zwischen dem 30.09. und 01.03.).

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Bebauungsplan der Stadt Bernau bei Berlin in der Fassung vom ..... bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B in der Planfassung vom ..... wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadt-verordnetenversammlung am ..... mit Beschl.-Nr. .... als Satzung beschlossen.  
 Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Bernau bei Berlin, den .....  
 Bürgermeister SIEGEL

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrechtlich relevanten baulichen Anlagen sowie Straßen und Plätze vollständig nach.  
 Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Bernau bei Berlin, den .....  
 Öfftl. best. Verming. Ld. BB SIEGEL

3. Die vorliegende Planfassung des Bebauungsplanes "Erweiterung des Sportforums An der Tränke" vom ..... bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B stimmt vollumfänglich mit dem am ..... von der Stadt-verordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit Beschl.-Nr. .... gefassten Satzungsbeschluss überein. Die Satzung zum Bebauungsplan "Erweiterung Sportforum An der Tränke" wird hiermit ausgefertigt.

Bernau bei Berlin, den .....  
 Bürgermeister SIEGEL

4. Die Satzung des Bebauungsplanes "Erweiterung des Sportforums An der Tränke" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Dienststunden von jederman eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... im Amtsblatt der Stadt Bernau bei Berlin ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.  
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan am ..... in Kraft.

Bernau bei Berlin, den .....  
 Bürgermeister SIEGEL

Bernau bei Berlin Bebauungsplan  
**"Erweiterung des Sportforums An der Tränke"**

**ENTWURF**  
 Planstand: Juni 2024

M 1 : 750 im Blattformat A2  
 Planzeichnung besteht aus Teil A und Teil B  
 a.r.s. Planungsbüro, Dipl.-Ing. Gundula Haß  
 August-Bebel-Str. 16, 16321 Bernau b. Berlin  
 Tel. 03338 / 45474 e-mail : info@ars-planungsbuero.de

