

# PLANZEICHNERKLÄRUNG

# PLANZEICHNUNG M 1:500



**Katastervermerk**  
 Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Oranienburg  
 Gemeinde: Mühlenbecker Land  
 Gemarkung: Zühlsdorf  
 Flur: 4  
 Datum: 05.11.2020

**Legende**

**Art und Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

**überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)  
 Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

**Sonstige Planzeichen**  
 Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)  
 Hinweisliche Darstellung  
 Bemaßung - Maßangabe in Meter

**Darstellungen der Plangrundlage**  
 vorhandene Flurstücksgrenze, vorhandene Flurstücknummer  
 vorhandenes Gebäude  
 vorhandene Nebenanlagen  
 vorhandene Zäunung  
 vorhandene Geländehöhe in Meter über NN im DHHN 2016

vorhandener Nadelbaum  
 vorhandener Laubbaum  
 jeweils mit Angabe Art und Stammumfang in 1,3m Höhe  
 Hecke  
 Schacht

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./I/21, [Nr. 5])
- **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

# VERFAHRENSVERMERKE 1

- Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am ..... für das Plangebiet gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr.47 „Wohnbebauung Fuchsgasse - Ottostraße“ beschlossen. Es wurde beschlossen, den Bebauungsplan gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufzustellen und im Plangebiet den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §1(4) BauGB beteiligt.
- Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) Satz 1 BauGB ist durch Veröffentlichung der Unterlagen im Internet und öffentliche Auslegung in der Zeit vom 07.06.2021 bis zum 09.07.2021 erfolgt.
- Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4 (1) Satz 1 BauGB mit Anschieben vom 01.06.2021 durchgeführt.
- Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

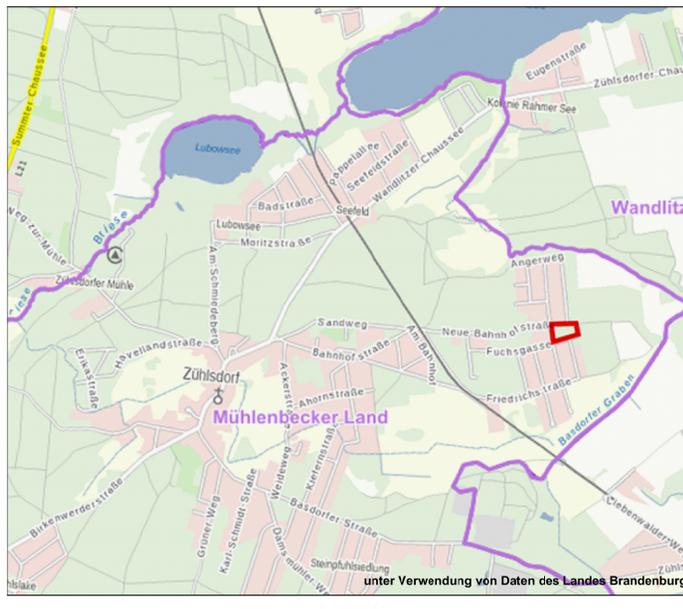
gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** (§9 BauGB, BauNVO)  
 Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des **reinen Wohngebietes WR** gemäß §3 BauNVO wird festgesetzt:  
 (1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §3 Abs.2 BauNVO. Das sind:  
 1. Wohngebäude,  
 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.  
 (2) Gem. §1 Abs.8 BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahme nach §3 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:  
 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Maß der baulichen Nutzung** (§9 BauGB, BauNVO)  
 2.1 **Größe der Grundflächen baulicher Anlagen** (§9 Abs.1 Nr.1. BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1. BauGB)  
 (1) Für die in der Planzeichnung mit 1 bis 13 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen werden die zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen sowie die zulässigen Überschreitungen durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf den zugehörigen Baugrundstücken wie folgt festgesetzt:
- | Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche | maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR) | maximal zulässige Überschreitung durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf den zugehörigen Baugrundstücken |
|--|--|---|
| 1  | 120 m²   | 90 m²   |
| 2  | 120 m²   | 90 m²   |
| 3  | 90 m²  | 90 m²   |
| 4  | 82 m²  | 40 m²   |
| 5  | 120 m²   | 90 m²   |
| 6  | 120 m²   | 75 m²   |
| 7  | 120 m²   | 75 m²   |
| 8  | 120 m²   | 65 m²   |
| 9  | 120 m²   | 65 m²   |
| 10   | 116 m²   | 59 m²   |
| 11   | 116 m²   | 59 m²   |
| 12   | 110 m²   | 54 m²   |
| 13   | 110 m²   | 54 m²   |
- (2) Eine Überschreitung der unter (1) festgesetzten Grundfläche baulicher Anlagen (GR) ist ausnahmsweise zulässig, wenn die baulichen Anlagen vor dem Datum des Aufstellungsbeschlusses (21.09.2020) bestanden und im Falle einer Neubebauung die zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Grundflächen baulicher Anlagen auf dem betreffenden Baugrundstück insgesamt nicht überschritten werden.
- Zahl der Vollgeschosse** (§9 Abs.1 Nr.1. BauGB §16 Abs.2 Nr.3. BauNVO)  
 Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des reinen Wohngebietes wird festgesetzt:  
 Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze: **II Vollgeschosse**
  - Höhe baulicher Anlagen** (§9 Abs.3 BauGB)  
 Für das Plangebiet werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen wie folgt festgesetzt:
- | Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche | zu Grunde gelegte Geländehöhe in m über NN im Deutschen Haupthöhennetz DHHN 2016 für die überbaubaren Grundstücksflächen | maximal zulässigen Gebäudehöhen in m über NN im Deutschen Haupthöhennetz DHHN 2016 |
|--|--|--|
| 1  | unter 58,5   | 67,5   |
| 2  | unter 58,5   | 67,5   |
| 3  | unter 58,5   | 67,5   |
| 4  | unter 58,5   | 67,5   |
| 5  | unter 58,5   | 67,5   |
| 6  | 58,5 bis unter 59,0  | 68,0   |
| 7  | unter 58,5   | 67,5   |
| 8  | 59,0 bis unter 59,5  | 68,5   |
| 9  | unter 58,5   | 67,5   |
| 10   | 59,5 bis unter 60,0  | 69,0   |
| 11   | 58,5 bis unter 59,0  | 68,0   |
| 12   | 59,5 bis unter 60,0  | 69,0   |
| 13   | 58,5 bis unter 59,0  | 68,0   |
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen wie Schornsteine, Entlüftungen oder Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien um maximal 1m überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO)  
 (1) Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. (Festsetzung gemäß §22. Abs.2 BauNVO)  
 (2) Es sind nur Einzelhäuser zulässig. (Festsetzung gemäß § 22. Abs. 2 BauNVO)  
 (3) Innerhalb der Flächen zwischen den tatsächlichen Straßengrenzen der an das Plangebiet angrenzenden Straßen und einem Abstand von 4m von den tatsächlichen Straßengrenzen ist die Errichtung von Nebenanlagen, die Gebäude sind oder von denen gebäudegleiche Wirkungen ausgehen (einschließlich Carports) unzulässig. (Festsetzung gemäß § 23. Abs. 5 BauNVO)
  - Versickerung von Niederschlagswasser** (§9 Abs.1 Nr.14. BauGB)  
 Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB, §1a BauGB)  
 (1) Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau auszuführen.  
 (2) Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je fl. m vorhanden sind.
  - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)  
 Gemäß § 19 der 1. BImSchV müssen die Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die errichtet oder wesentlich geändert werden,  
 1. bei Dachneigungen  
 a) bis einschließlich 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder von der Dachfläche mindestens 1 Meter entfernt sein,  
 b) von mehr als 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder einen horizontalen Abstand von der Dachfläche von mindestens 2 Meter und 30 Zentimeter haben;  
 2. bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen.  
 Um auf den Grundstücken im Plangebiet bei einer zweigeschossigen Bebauung erhebliche Immissionsbelastungen über Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen zu vermeiden, müssen die Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt folgende Mindesthöhen zusätzlich zur Einhaltung der Anforderungen gemäß § 19 der 1. BImSchV aufweisen:
- | Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche | Mindesthöhen von Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in m über NN im DHHN 2016 zusätzlich zur Einhaltung der Anforderungen gemäß § 19 der 1. BImSchV |
|--|--|
| 1  | 65,5   |
| 2  | 65,5   |
| 3  | 66,0   |
| 4  | -  |
| 5  | -  |
| 6  | 66,5   |
| 7  | 65,5   |
| 8  | 67,0   |
| 9  | 66,0   |
| 10   | 67,0   |
| 11   | 66,0   |
| 12   | 67,0   |
| 13   | 66,0   |
- Eine Unterschreitung der festgesetzten Mindesthöhen von Austrittsöffnung von Schornsteinen ist ausnahmsweise zulässig, wenn im Umkreis von 15 Metern vom betreffenden Schornstein keine in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzte benachbarte überbaubare Grundstücksfläche betroffen ist.
- Örtliche Bauvorschriften** gemäß §87 Abs.1 BbgBO  
 (1) Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind im Plangebiet nur mit einem durchblickbaren Anteil von mindestens 50% der Ansichtfläche zulässig. Hecken als Grundstückseinfriedungen sind zulässig.  
 (2) Die Anlage von Schottergärten ist im Plangebiet unzulässig.
  - Nachrichtliche Übernahme** gemäß §9 Abs.6 BauGB  
 (1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.  
 (2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
  - Hinweise zum besonderen Artenschutz**  
 Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres) zu erhalten.  
 Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet umzulagern.  
 Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten hat vor der Entnahme von Bäumen - wie auch vor der Entnahme von Nisthilfen - und vor dem Abriss von Gebäuden eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu erfolgen.  
 Soweit sich aus der geplanten Entnahme von Bäumen - wie auch vor der Entnahme von Nisthilfen - und vor dem Abriss von Gebäuden drohende Verstöße gegen den Artenschutz ergeben, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde hierzu vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durch das Anbringen und dauerhafte Erhalten von zusätzlichen Nisthilfen bzw. die Schaffung von Ersatzbiotopen umzusetzen.

# VERFAHRENSVERMERKE 2

- Die Gemeindevertreterversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... einschließlich Festsetzungen und Begründung sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Ergänzend wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung in das Internet eingestellt. Die Unterlagen konnten jederzeit während der Auslegungsfrist unter <http://www.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauen-planung/bauleit-flaechennutzungspläne-planungsunterlagen/aktuelle-beteiligungen-auslegungen/> eingesehen werden. Zusätzlich wurden die Unterlagen über das Zentrale Landesportal Brandenburg unter <http://bip.brandenburg.de> oder <http://bauleitplanung.brandenburg.de> zugänglich gemacht.
- Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 (2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offertage informiert.
- Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am ..... geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.
- Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von 05.11.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
- Mühlenbeck, den ..... Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde am ..... von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung - vom ..... zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Ausfertigungsvermerk:  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmt.
- Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stele, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10(4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
- Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

# LAGE DES PLANGEBIETES



**Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf**

**Nr. 47 „Wohnbebauung Fuchsgasse - Ottostraße“**  
 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB i.V.m. §13b BauGB  
 mit Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß §13 a Abs.2 Nr. 2 BauGB

**Entwurf November 2021**

**Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, - Architektin -**  
 Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer  
 Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13  
 16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916  
 e-mail: [Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de](mailto:Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de)

**Planungsbüro Ludewig**