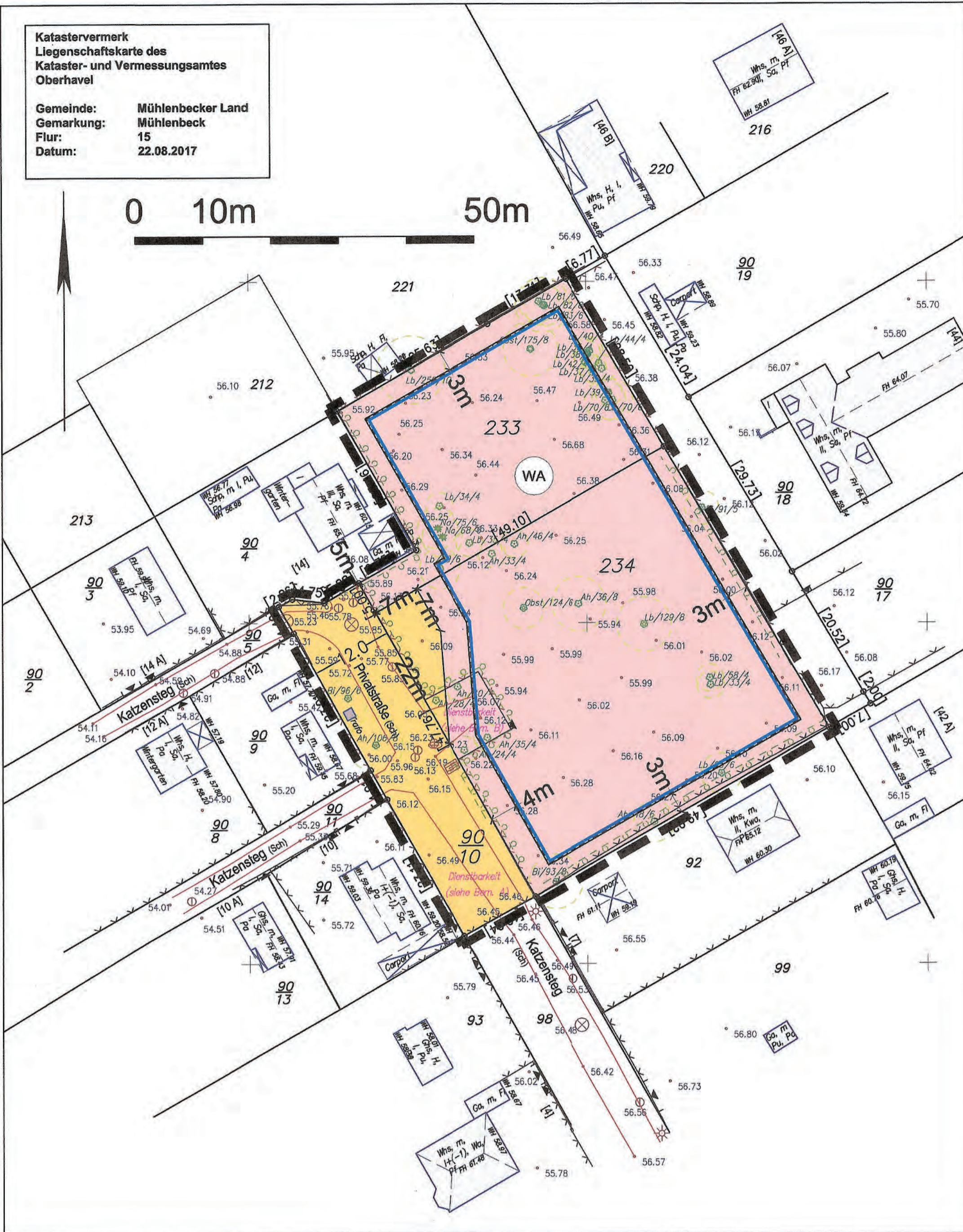


Planzeichnung M 1:500



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1. BauGB)	Sonstige Planzeichen	Darstellungen der Plangrundlage
Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)	vorhandene Flurstücksgrenze vorhandene Flurstücksnummer
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9(1)2. BauGB)	Hinweisliche Darstellung	vorhandenes Gebäude
Baugrenze (§23 Abs.1 u. 3 BauNVO)	Maßangabe in Meter	vorhandener Schacht
Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)		vorhandener E-Energie-Anschluss
private Straßenverkehrsflächen		vorhandene Zäunung
		vorhandener Baum
		vorhandene Hecke
		vorh. Geländehöhe über NHN

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des **allgemeinen Wohngebietes WA** gemäß §4 BauNVO wird festgesetzt:

- (1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Das sind:
1. Wohngebäude,
 2. nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4(2)2. BauNVO nicht zulässig sind: - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

(3) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

- (4) Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 bis 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltung,
 4. Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl und Größe der Grundflächen baulicher Anlagen (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauGB)

(2) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:
Grundflächenzahl: GRZ 0,2
maximale Grundfläche baulicher Anlagen: GRZ 200 m² je Gebäude

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB §16(2)3. BauNVO)

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze: II Vollgeschosse

3. Bauweise (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4. Mindestgrundstücksgröße (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, BauNVO)

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 600 m² festgesetzt.

5. Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)

Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)

(1) In den Gebäuden in dem in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiet WA muss zum Schutz gegen Lärm mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit mindestens jeweils einem zum Lüften notwendigen Fenster zu der nordwestlichen Baugrenze orientiert sein. Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
 Bei Maßnahmen gemäß Satz 2 müssen die Schalldämmforderungen gemäß den textlichen Festsetzungen 2 und 3 auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

(2) In den Gebäuden in dem in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiet WA müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen entlang der nach Südosten orientierten Fassaden gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erf. R_{w,ges} gemäß DIN 4109-1:2018-01 von mindestens 38 dB aufweisen.

(3) In den Gebäuden in dem in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiet WA müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen entlang der nach Südwesten und nach Nordosten orientierten Fassaden gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erf. R_{w,ges} gemäß DIN 4109-1:2018-01 von mindestens 36 dB aufweisen.

(4) Ausnahmsweise kann eine Minderung der sich aus den textlichen Festsetzungen 2 und 3 ergebenden Bau-Schalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.

Hinweis: Die Normen DIN 4109-1:2018-01, DIN 4109-2:2016-07 und E DIN 4109-2/A1:2017-01 werden in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land, Fachbereich 1 Bauen, Ordnung und Bürgerservice, Liebenwalder Straße 1, 16567 Mühlenbecker Land zur Einsichtnahme bereitgehalten.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(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.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung des Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016, Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)

- Planzeicherverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 03.10.2017 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §9(1) und §4(1) BauGB war abgesehen worden.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 22.3.2018 Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §4 Abs.1 ROG und §1 Abs.4 BauGB i. V.m. Art.2 Abs.2 Nr.3 sowie Art.12 u. 13 des Landesplanungsgesetzes vom 06.04.1995 (GVBl. S. 218) i. V.m. BauGB beteiligt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 29.3.2018 Der Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom Oktober 2017 haben in der Zeit vom 16.11.2017 bis einschließlich 18.12.2017 nach §13a BauGB in Verbindung mit §3(2) BauGB öffentlich ausgestellt. 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 Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ortsbildlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 29.3.2018 Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §13a BauGB in Verbindung mit §4(2) BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 09.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 29.3.2018 Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am 26.02.2018 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 29.3.2018 Der Bürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 22.08.2017 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ordnungsbau, 24.1.2018

Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

8. Der Bebauungsplan in der Fassung von Januar 2018 wurde am 26.02.2018 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von Januar 2018 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 29.3.2018 Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 27.02.2018 Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.02.2018 wie folgt bekannt gemacht worden: *Anh. Welt Nr. 2*
 In der Bekanntmachung ist gemäß §21(2) BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß §44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 28.02.2018 in Kraft getreten.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 29.3.2018 Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Mühlenbeck

Nr. 30 „Wohngebiet Am Katzensteg“
 (Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)

Satzung Januar 2018

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, - Architektin -

Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
 Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13
 16547 Birkenwerder, Tel.: 03303 502916
 e-mail: ludewig@planungsburoludewig.de

Planungsbüro

