

Planzeichenerklärung

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

- Reines Wohngebiet §3 BauNVO
Bezeichnung der Teilflächen des Reinen Wohngebietes
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Baugrenze §9, Abs.1 Nr.2 BauGB
Verkehrsfächen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Straßenverkehrsfächen
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
Grünflächen §9 Abs.2 Nr.5 BauGB
öffentliche Grünflächen
Parkanlage
Spielplatz
Wasserflächen §9 Abs.1 Nr.16 BauGB
Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.2b BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans §9 Abs.7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme

- Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Westbarnim"

Hinweisliche Darstellungen

- Maßangabe in Metern
geschützte Biotop auf Niedermoorböden

Darstellungen der Plangrundlage

- vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücknummer
vorhandenes Gebäude mit Angabe Hausnummer
vorhandene bauliche Anlage / Nebenanlage
vorhandene Böschung
vorhandene Mauer mit Einmessung Höhe OK
vorhandene Zäunung
vorh. Geländehöhe in Meter über NNH

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
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)
Planzeichnerverordnung 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

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Reines Wohngebiet - WR - gemäß §3 BauNVO

Für die gemäß Planzeichnung als reines Wohngebiet - WR - festgesetzten Flächen wird festgesetzt:

- Zulässig sind gemäß §3(2) BauNVO
1. Wohngebäude. Hierzu gehören gemäß §3(4) BauNVO auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Nutzungen nach §3(3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:

- 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. (§13 BauNVO)

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

2.1 Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauGB)

(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des reinen Wohngebietes wird die Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze wie folgt festgesetzt:

Teilflächen 1: Grundflächenzahl GRZ 0,3

Teilflächen 2: für Baugrundstücke von Reihenhäusern: Grundflächenzahl GRZ 0,3, für Baugrundstücke von Reihennittelhäusern: Grundflächenzahl GRZ 0,4

(2) Durch die Grundflächen bauliche Anlagen gemäß §19(4) BauNVO dürfen die gemäß (1) festgesetzten Grundflächenzahlen um 50% überschritten werden.

(3) Eine Überschreitung der unter (1) und (2) festgesetzten Grundflächenzahlen ist zulässig, wenn diese Überschreitung durch rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen vor dem (Datum des Satzungsbeschlusses) bereits bestand.

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

Es wird festgesetzt: Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze: III Vollgeschosse

3. Bauweise (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt. In den gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen 1 und 2 des reinen Wohngebietes sind nur folgende Hausformen zulässig:

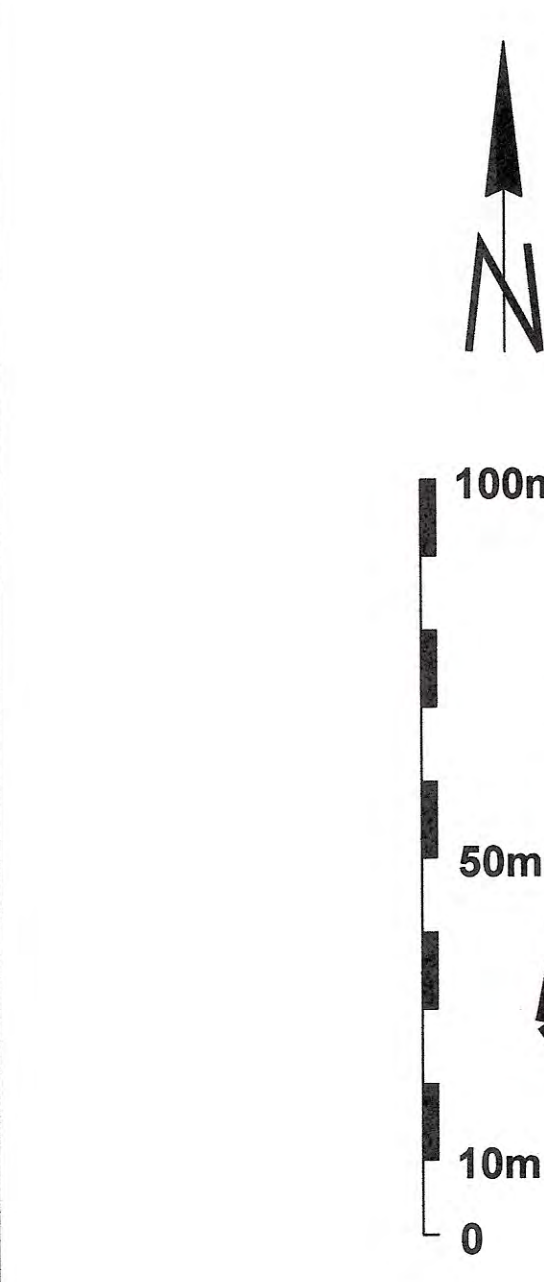
Teilflächen 1: nur Doppelhäuser und Einzelhäuser

Teilflächen 2: nur Hausgruppen in Form von Reihenhäusern

Planzeichnung M 1:1000



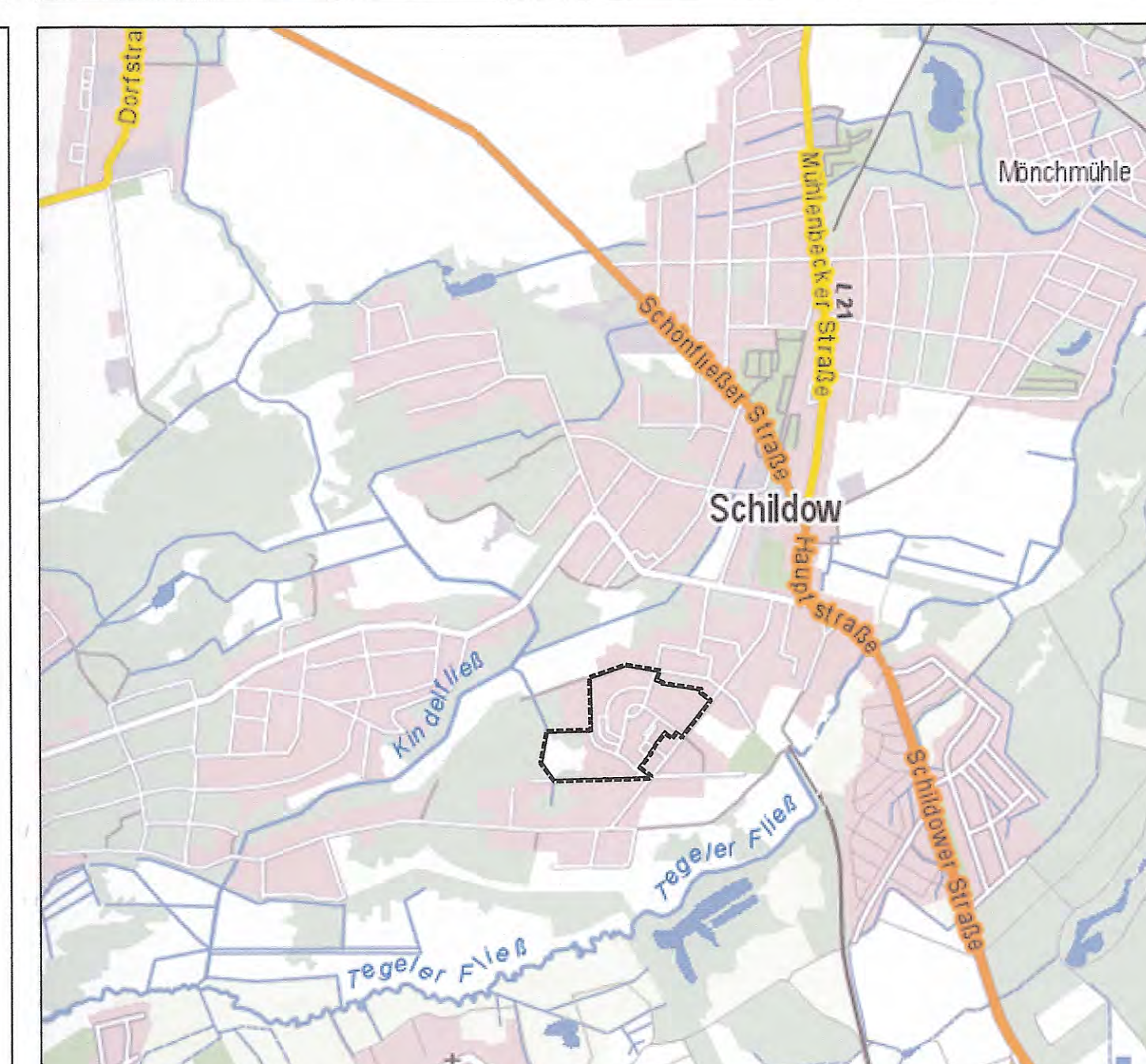
Katastervermerk Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Oberhavel
Gemeinde: Mühlentor Land
Gemarkung: Schildow
Flur: ALKIS
Datenbestand: 23.07.2014



Verfahrensvermerke

- 1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 07.12.2015 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3(1) BauGB war abgesehen worden. Im Vorfeld der Planung war eine Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB (zu §13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB) erfolgt.
Gemeinde Mühlentor Land, den 28.11.2017 Der Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §4 Abs.1 FOG und §1 Abs.4 BauGB i. V.m. Art.2 Abs.2 Nr.3 sowie Art.12 u. 13 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.1992 (GVBl. I S. 210) i. V. m. BauGB beteiligt.
Gemeinde Mühlentor Land, den 28.11.2017 Der Bürgermeister
3. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 06.05.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Gemeinde Mühlentor Land, den 28.11.2017 Der Bürgermeister
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom 21. Februar 2017 haben in der Zeit vom 08.06.2017 bis einschließlich 10.07.2017 nach §13a BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Gemeinde Mühlentor Land, den 28.11.2017 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 06.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Gemeinde Mühlentor Land, den 28.11.2017 Der Bürgermeister
6. Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am 28.11.2017 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst.
Gemeinde Mühlentor Land, den 28.11.2017 Der Bürgermeister
7. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 23.07.2014 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Orthofotografie ist einwandfrei möglich.
8. Der Bebauungsplan in der Fassung von Oktober 2017 wurde am 28.11.2017 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von Oktober 2017 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Gemeinde Mühlentor Land, den 28.11.2017 Der Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.
Gemeinde Mühlentor Land, den 28.11.2017 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 28.11.2017 wie folgt bekannt gemacht worden:
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde. 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 Erdsuchen von Entscheidungssprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 29.11.2017 in Kraft getreten.
Gemeinde Mühlentor Land, den 28.11.2017 Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes



Administrative information including: Gemeinde Mühlentor Land OT Schildow, Bebauungsplan GML Nr. 23 "Wohngebiet am Pfaffenwald", Satzung Oktober 2017, Planverfasser: Dipl.-Ing. Anke Ludewig, - Architektin - Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, Planungsbüro Ludewig, Rose-Luxemburg-Str. 13, 15091 Bismarkheim, Tel.: 03331 920916, e-mail: ludewig@planungsburoludewig.de, Planungsbüro Ludewig logo.

7.3 Bäume und Sträucher auf Baugrundstücken

(1) Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind Strauchpflanzungen von mind. 1m Breite entlang mind. 50% der Grundstücksgrenze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Maßgeblich ist hierfür der katastrische Bestand, der in der Plangrundlage des Bebauungsplans dargestellt ist. Die bei Abgang als Ersatz zu verwendenden Arten der Strauchgehölze müssen zu einem Anteil von 80% standortgerecht und heimisch sein.

(2) Auf den Baugrundstücken mit Grundstücksgrößen bis einschließlich 300m² ist 1 heimischer standortgerechter Laubbaum je Baugrundstück zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf den Baugrundstücken mit Grundstücksgrößen über 300m² sind 2 heimische standortgerechte Laubbäume je Baugrundstück zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hochstämmige Obstbäume sind auf die Anzahl der zu erhaltenden Laubbäume auf den Baugrundstücken mit anzurechnen. Die bei Abgang als Ersatz zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 12-15cm bei kleinkronigen Arten und von 20cm bei großkronigen Arten aufweisen. Die zu verwendenden Arten müssen standortgerecht und heimisch sein.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)

7.4 Stellplätze

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports sind nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 BbgBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Dachgestaltung (§81(1)1. BbgBO)

1.1 Dächer

- (1) Das dritte zulässige Vollgeschoss ist vollständig im Dachraum auszuführen.
(2) Für die Gestaltung der Dächer der Hauptgebäude wird festgesetzt:
Dachform: Steldach als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach, Zwerchhäuser (vorgesetzte Giebel), Gauben und Dachflächenfenster sind zulässig.
Dachneigung: 30° bis 45°
Dachdeckung: Für die Eindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden; das Einfügen von Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig
Farbgebung: rot bzw. braun
(3) Für Überdachung von Terrassen und Wintergärten sind auch Dachneigungen unter 30° und die Verwendung von Glas oder durchsichtigen Kunststoffplatten zulässig, sofern die Überdachungen eine Grundfläche von 15m² nicht überschreiten. Ebenfalls zulässig sind Markisen.

1.2 Garagen

(1) Garagen sind nur als Carports zulässig, die mindestens an der Baukörperseite, an der die Einfahrt erfolgt, offen und nicht durch Außenwände oder Tore abgeschlossen sind. Für die Gestaltung der äußeren Oberflächen der Seitenwände von Carports ist nur Holz als geschlossene Fläche, Lattung oder Rankgitter zulässig. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, wenn diese aus Gründen des Brandschutzes erforderlich ist.
(2) Von der Festsetzung nach (1) ausgenommen sind die Flurstücke 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1369 der Flur 18 Gemarkung Schildow, gelegen an der Eberschenstraße.

1.3 Nebengebäude

Zulässig sind nur Nebengebäude, deren von außen sichtbare Außenwandflächen aus Holz bestehen und die eine Grundfläche von 8m² nicht überschreiten.

1.4 Einfriedungen

(1) Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur sockellose Zäune aus Holz oder aus Metall mit senkrechter oder diagonaler Gliederung und einem Abstand der Gliederungselemente untereinander von mind. 4 cm zulässig. Der Öffnungsanteil der Ansichtflächen der Zäune muss mindestens 30 % betragen. Für die Einfriedung von Flächen für Abfallbehälter und Recyclingbehälter sind blockdicke Einfriedungen aus Holz zulässig. Sockel sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Stützmauer erforderlich sind und der Festsetzung I/6 nicht widersprechen.

(2) Angrenzend an Verkehrsflächen darf die Höhe von Einfriedungen maximal 1,2m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche betragen. Maßgebliche Bezugshöhen sind die vorhandenen Höhen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die in der Plangrundlage der Planzeichnung dargestellt sind. Eine größere Höhe von Einfriedungen ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie über erforderlichen Stützmauern errichtet werden, die der Festsetzung I/6 nicht widersprechen. Die zulässige Höhe der Einfriedung vergrößert sich dann um die Höhe der jeweiligen Stützmauer.

(3) Für die Einfriedung der Grundstücke innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Einfriedungen an Verkehrsflächen und Grünflächen, sind zusätzlich zu den Einfriedungen gemäß (1) auch blockdicke Einfriedungen aus Holz bis zu einer Höhe von maximal 2m über Gelände zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§9(6) BauGB)

(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlentor Land (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Mühlentor Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.