

Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
2. a) Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Innerhalb der Fläche **ABCD** ist eine Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.
b) Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf zusätzlich eine weitere Überschreitung der GRZ um bis zu 50 vom Hundert stattfinden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)
3. In dem Baugebiet WA-4 ist innerhalb der Fläche **MNROP** anstelle der Tiefgarage ein weiteres Vollgeschoss zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
4. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Antennen, Schornsteine und Lüftungsanlagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
5. Östlich der Linie **QNROS** sind bauliche Anlagen mit Ausnahmen von Fußwegen und Einfriedungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
6. a) Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Pflanzenarten zu verwenden.
b) Mindestens 60 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.
c) Freiliegende Dachflächen der Tiefgarage sind zu mindestens 60 % mit einer intensiven Dachbegrünung zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
7. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der zeichnerischen Festsetzung Satteldach (SD) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 35 Grad auszubilden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
8. a) Wohnungen in Gebäuden westlich der Linie **EF** dürfen keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen aufweisen. In diesen Bereichen sind Festverglasungen, verglaste Wintergärten oder Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen.
b) Zum Schutz vor Lärm müssen bei Wohnungen in Gebäuden westlich der Linie **GH** - die Fenster von mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume an der lärmabgewandten Ostfassade angeordnet sein, oder
- bauliche Maßnahmen realisiert werden, so dass vor den Fenstern von mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume ein Beurteilungspegel / Nacht von $L_{p,N} < 50$ dB(A) nicht überschritten wird, oder
- schallgedämmte mechanische Lüftungsanlagen eingesetzt werden, so dass die Fenster schutzbedürftiger Räume zur Westfassade nicht zu Lüftungszwecken geöffnet werden müssen, oder
- Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden.
c) Schalldämmung der Fassaden von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen:
- Westlich der Linie **IJ** müssen die Fassaden ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w, res} \geq 48$ dB aufweisen.
- Zwischen den Linie **IJ** und **KL** müssen die Fassaden ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w, res} \geq 45$ dB aufweisen.
- Östlich der Linie **KL** müssen die Fassaden ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w, res} \geq 40$ dB aufweisen.
Schalldämmungen von Fassaden von Büroräumen oder ähnlichen Räumen können 5 dB geringere Werte aufweisen.
Es können Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
d) An den lärmabgewandten Ostfassaden geplanter Gebäude, dürfen die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Fassaden gemäß DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden. Bei der Ermittlung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Fassaden sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen. Die DIN 4109-2 ist in der Bauverwaltung der Gemeinde Mühlenbecker Land einsehbar. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan GML Nr. 31 "Wohnanlage Hauptstr. 22" wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Mühlenbecker Land, den _____
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land vom _____ bekannt gemacht worden.

Mühlenbecker Land, den _____
Bürgermeister

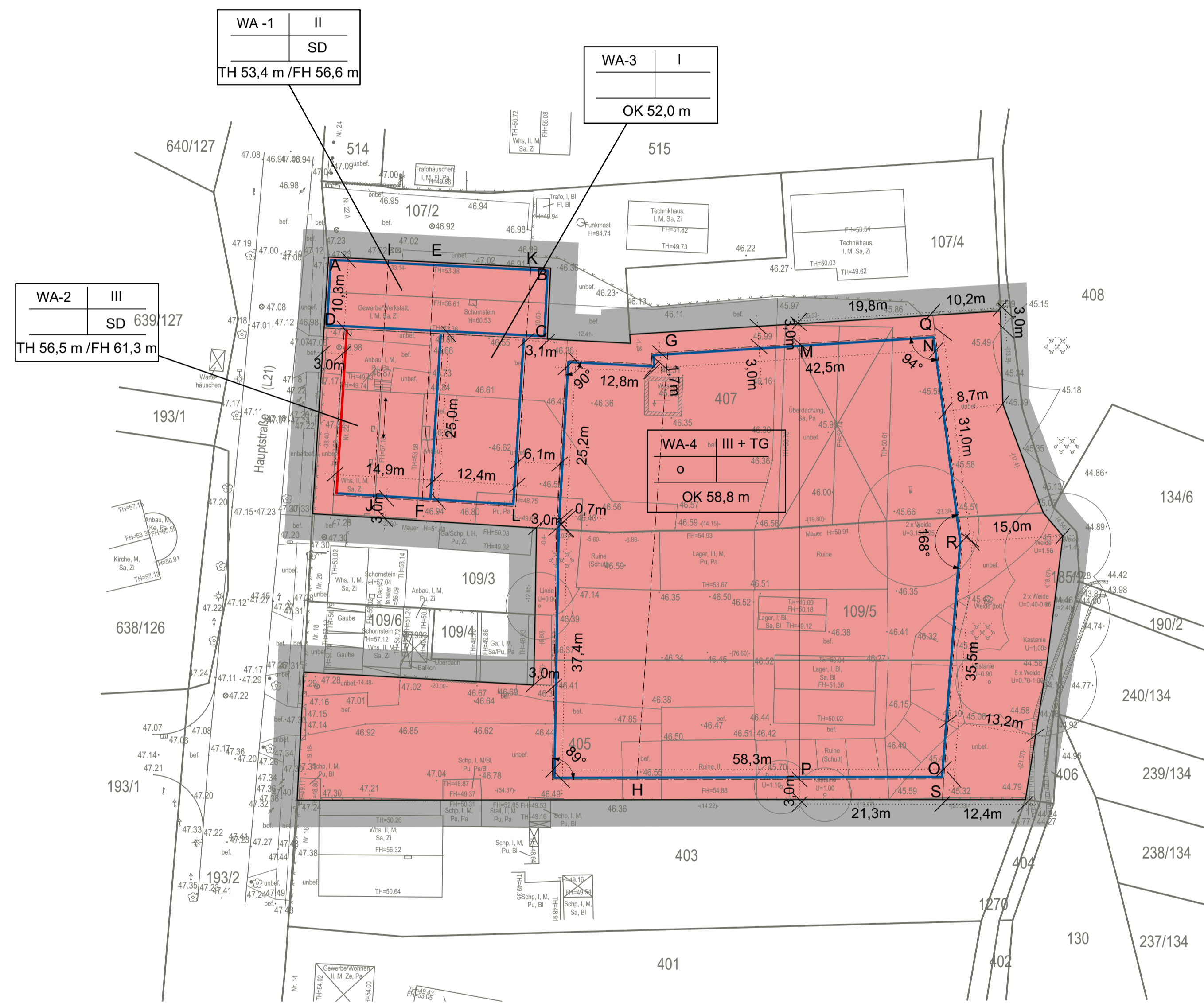
Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

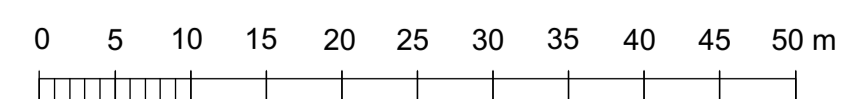
_____, den _____
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlage

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



ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich !



Maßstab 1 : 500
(Maßstab im Originalformat A1)

Zeichnerische Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. TH 53,4 m Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) als Höchstmaß über NHN im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. FH 56,6 m Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) als Höchstmaß über NHN im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. OK 52,0 m Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß über NHN im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TG Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

SD Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Firststrichung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

E—F—F zeichnerische Festsetzung zum Schallschutz

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone
Bauweise	Dachform	Höhe

Übersichtskarte Plangebiet Maßstab 1: 7.500



Quelle: Digitale Topographische Karte 1: 7.500, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2018

Gemeinde Mühlenbecker Land



Bebauungsplan GML Nr. 31 "Wohnanlage Hauptstr. 22", OT Mühlenbeck

Fassung vom 20. Dezember 2018

Planungsträger: Gemeinde Mühlenbecker Land
Liebenwalder Str. 1, 16567 Mühlenbecker Land

Bebauungsplan: SR · Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin