

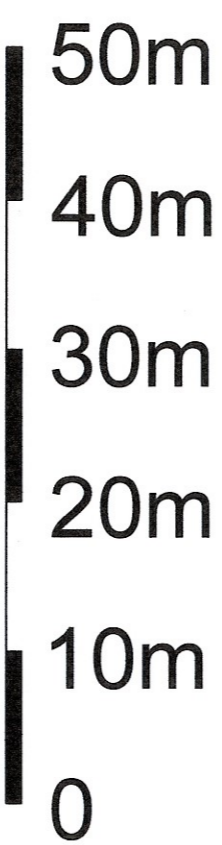
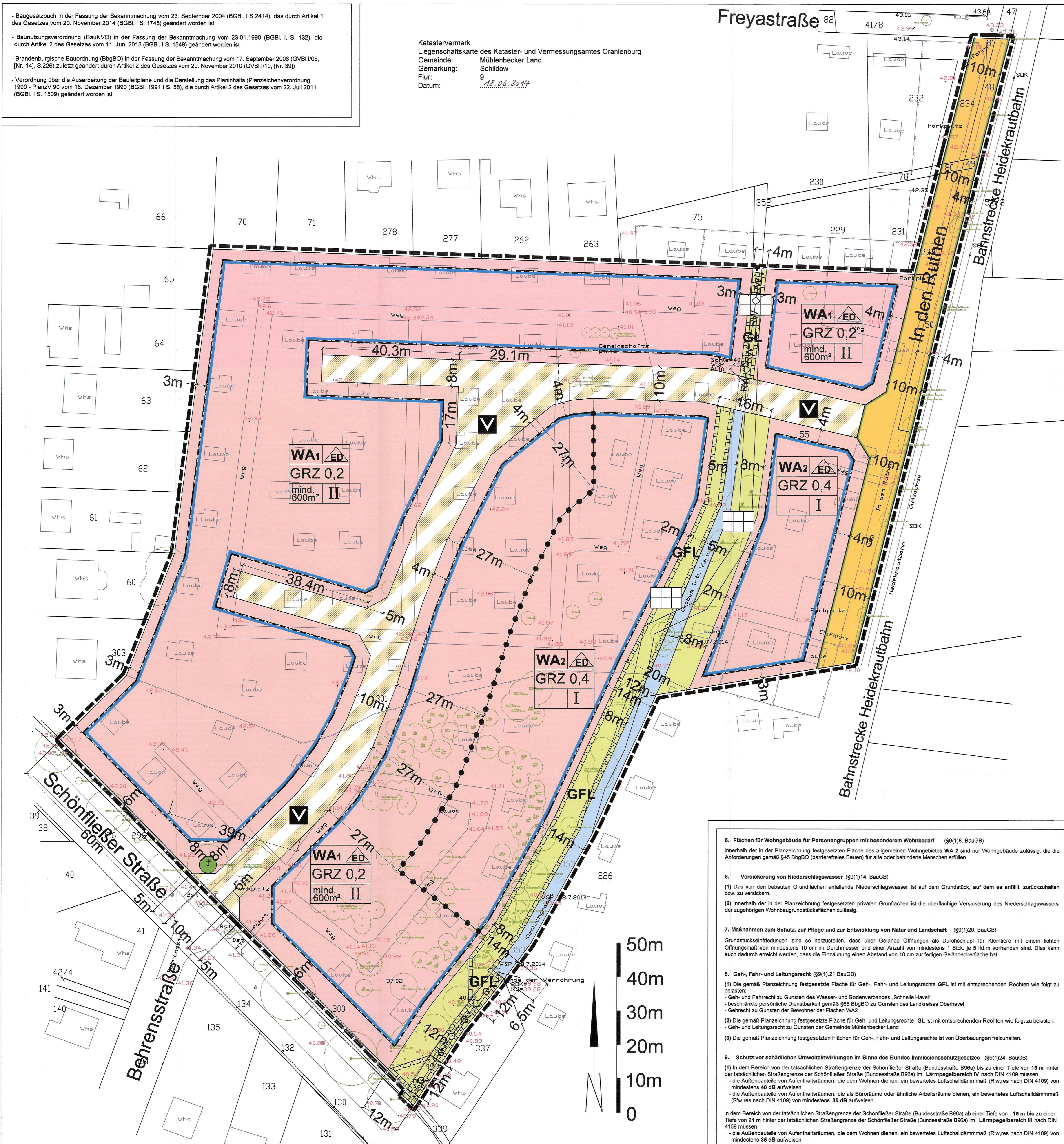
Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. II 08, Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. November 2010 (GVBl. II 10, Nr. 39)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Planzeichnung M 1:500

Katastervermerk
Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Oranienburg
Gemeinde: Mühlenbecker Land
Gemarkung: Schildow
Flur: 9
Datum: 18.06.2014

Freyastraße



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

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)
Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugrubenflächen des allgemeinen Wohngebietes gemäß §4 BauNVO WA 1 und WA 2 wird festgesetzt:
(1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Das sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(2) Gem. §1(8) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4(3) BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.
(3) 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 Verwertung,
4. Gartenbetriebe.

- 5. Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§9(1)8. BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind nur Wohngebäude zulässig, die die Anforderungen gemäß §45 BbgBO (barrierefreies Bauen) für alle oder behinderte Menschen erfüllen.
6. Versicherung von Niederschlagswasser (§9(1)4. BauGB)
(1) Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuführen bzw. zu versickern.
(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen ist die oberflächige Versicherung des Niederschlagswassers der zugehörigen Wohnbaugrundstückflächen zulässig.
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)
Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Geländeöffnungen als Durchsicht für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stück je 5 lfdm vorhanden sind. Das kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzinkung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.
8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9(1) 21 BauGB)
(1) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL ist mit entsprechenden Rechten wie folgt zu belasten:
- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Schnelle Havel“
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß §65 BbgBO zu Gunsten des Landkreises Oberhavel
- Gehrecht zu Gunsten der Bewohner der Flächen WA2.
(2) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh- und Leitungsrechte GL ist mit entsprechenden Rechten wie folgt zu belasten:
- Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Mühlenbecker Land
(3) Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist von Überbauten freizuhalten.
9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB)
(1) In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) bis zu einer Tiefe von 15 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) im Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 müssen
- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die dem Wohnen dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw,res nach DIN 4109) von mindestens 40 dB aufweisen,
- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die als Büroräume oder ähnliche Arbeitsräume dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw,res nach DIN 4109) von mindestens 35 dB aufweisen.
In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) ab einer Tiefe von 15 m bis zu einer Tiefe von 21 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) im Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 müssen
- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die dem Wohnen dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw,res nach DIN 4109) von mindestens 35 dB aufweisen,
- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die als Büroräume oder ähnliche Arbeitsräume dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw,res nach DIN 4109) von mindestens 30 dB aufweisen.
Ausgenommen von der Festsetzung nach (1) sind Außenwände, die nach Nordost ausgerichtet sind.
(2) In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) bis zu einer Tiefe von 36 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) sind Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen und die nur eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmzugewandten Seite besitzen, mit einer schallgedämmten Lüftungsmöglichkeit auszustatten.
(3) Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn in einem späteren Schallgutachten ein anderer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 nachgewiesen wird, als in (1) angenommen wurde.
10. Höhenlage der Geländehöhe (§9(3) BauGB)
(1) Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und den an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraßen zulässig. Hierbei darf die Geländehöhe des höchsten Punktes an der jeweiligen Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück nicht überschritten werden.
(2) Darüber hinaus sind Aufschüttungen zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und Nachbargrundstücken zulässig, wenn die Geländehöhe, die das Nachbargrundstück am betreffenden Punkt der Nachbargrenze hat, nicht überschritten wird.
11. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB
(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stalplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stalplatzsatzung) 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.

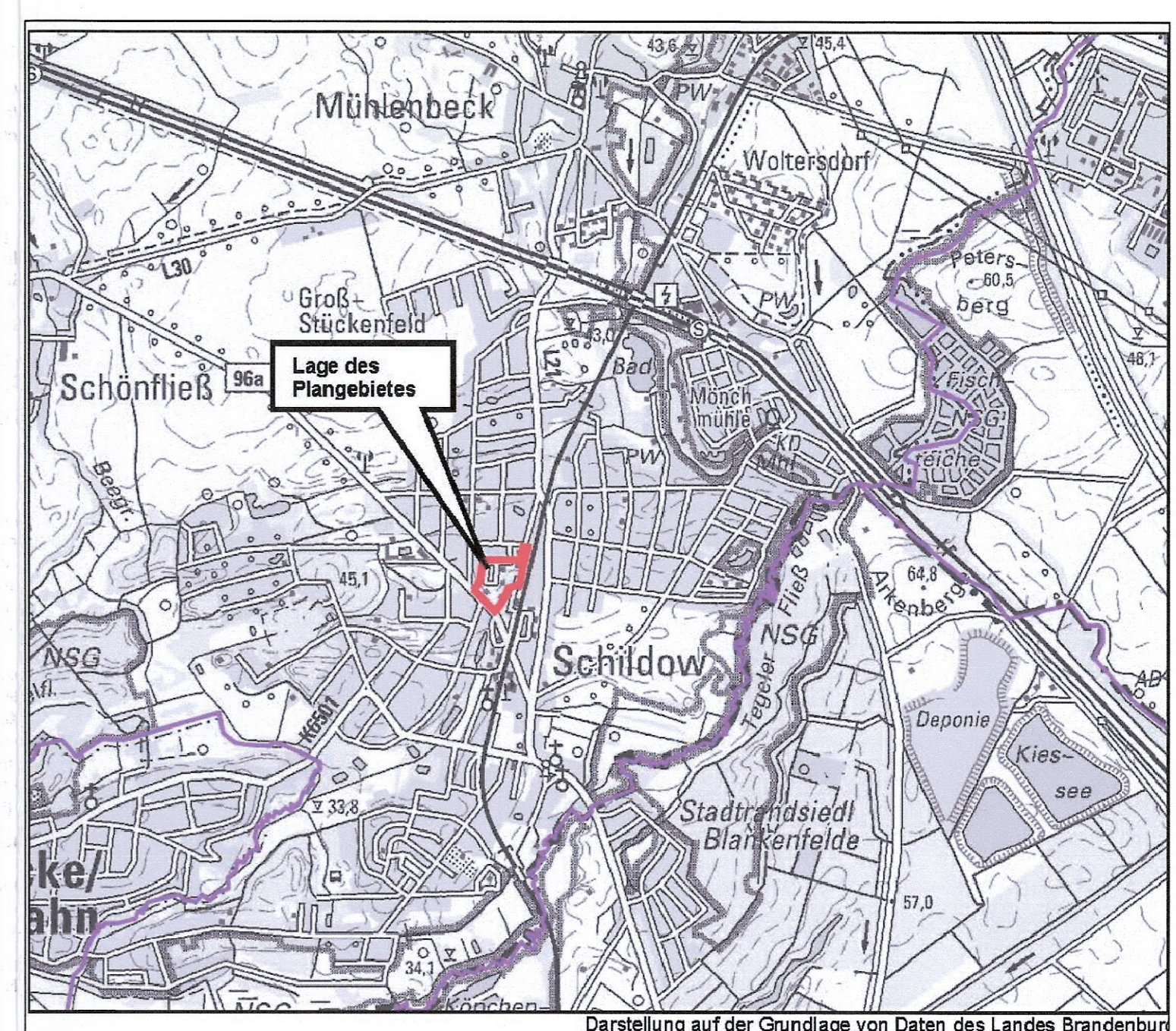
Planzeichnerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)
allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB)
Baugrenze (§23(1)und(3) BauNVO)
Nutzungs-Schablone: Bezeichnung der Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Grundflächenzahl: WA1, ED, GRZ 0,2, mind. 600m², II
Mindestgröße der Baugrundstücke: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie
Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)
GFL: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß textlicher Festsetzung zu belastende Fläche §9(1) Nr.21 BauGB
GL: mit Geh- und Leitungsrecht gemäß textlicher Festsetzung zu belastende Fläche §9(1) Nr.21 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
G - verrohrter Graben - Gewässer II. Ordnung
RW - Regenwasserkanal
Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)
Private Grünfläche
Zweckbestimmung Wohngarten
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.25 BauGB
Erhaltung von Bäumen §9 Abs.1 Nr.25 BauGB
Hinweisliche Darstellung: Bemaßung, Maßangabe in Meter
Darstellungen der Plangrundlage: vorhandene Flurstücksgrenze, vorhandene Flurstücksnummer, vorhandenes Gebäude, vorhandene Zäunung, vorhandene Böschung, vorh. Baum mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser, vorh. Kanaldeckel, vorh. Straßenleuchte, vorh. Geländehöhe in m über NHN

Verfahrensvermerke

- 1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 13.10.2014 von der Gemeindevertretersammlung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3(1) und §4(1) BauGB war abgesehen worden.
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 Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 (GVBl. I S. 210) i. V. m. BauGB beteiligt.
3. Die Gemeindevertretersammlung hat am 13.10.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom August 2014 haben in der Zeit vom 07.11.2014 bis einschließlich 08.12.2014 nach §13a BauGB in Verbindung mit §3(2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fruchtbar abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ordentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
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 03.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Die Gemeindevertretersammlung hat die Stellungnahmen am 02.03.2015 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 18.06.2014 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
8. Der Bebauungsplan in der Fassung von Januar 2015 wurde am 02.03.2015 von der Gemeindevertretersammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von Januar 2015 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
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 23.10.2015 wie folgt bekannt gemacht worden:
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.
In der Bekanntmachung ist gemäß §215(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 29.10.2015 in Kraft getreten.

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schildow Nr. 20
"Wohnbebauung Schönfließer Straße - Am Kienluchgraben"
(Satzungsgutachten im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)
Satzung Januar 2015

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, - Architektin -
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder, Tel.: 03303 602916
e-mail: ludewig@planungsburoludewig.de