

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i.V.m. BauNVO und §81 BbgBO)

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(1) BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§(11) BauGB, BauNVO)**
 - (1) Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO
 - 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 störenden Handwerksbetriebe,
 - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - (2) Gem. §(6) BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:

- Betriebe des Behälterbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(11) BauGB, BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

(1) Es werden festgesetzt:

Grundflächenzahl GRZ 0,2

Geschossflächenzahl GFZ 0,4

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise (§9(12) BauGB, BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise entsprechend §22(2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Pflanzgebiete (§9(1) 20. und 25. a) BauGB)

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs ist eine 3m breite freiwachsende Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern, 1 Stck. je 1m² zu pflanzen.

Je angefangene 200 m² bebauter Grundfläche sind 2 hochstämmige Obstbäume auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu pflanzen.

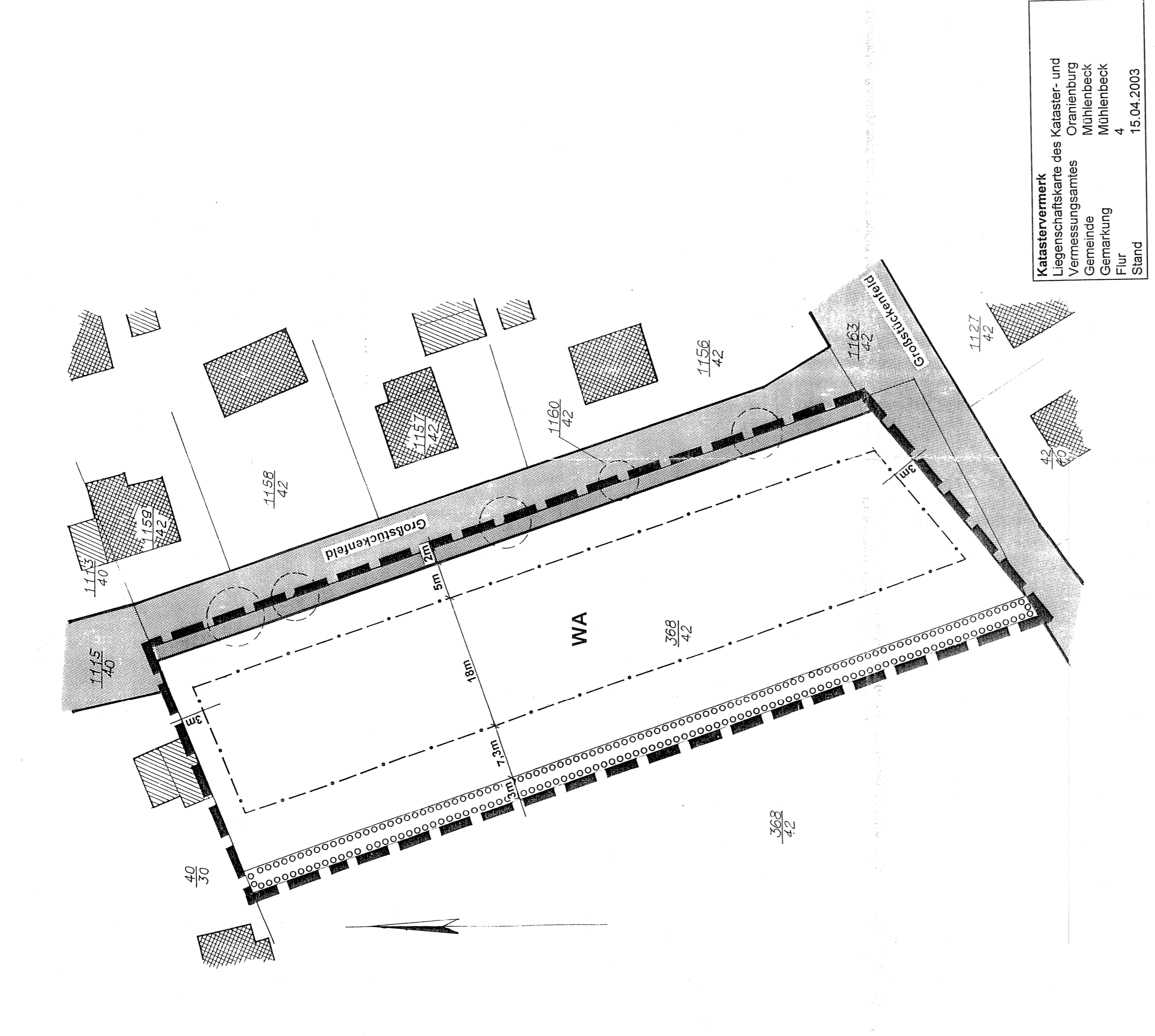
II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§81 BbgBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81(11) BbgBO)**
 - Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.
 - Für Gebäude mit über 20 m² Grundfläche mit Ausnahme untergeordneter Dachteile (Gauben, Eingangsüberdachungen) sowie mit Ausnahme von Garagen und Carports gilt:
 - Dachform: nur Steildach als Sattel-, Walim-, Krüppelwalm-, Zeit- oder Mansarddach
 - Dachneigung mit Ausnahme von Mansarddächern:
 - Oberdach nur 35° - 46°
 - Unterdach nur 25° - 40°
 - Dachneigungen für Mansarddächer: Oberdach nur 55° - 65°
 - Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die Drempelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- §244(2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) m.W.v. 20.7.2004
- i. V. m. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 (S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4, Abs. 10 des Gesetzes vom 5.5.2004 (BGBl. I S. 718).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsleistungsrungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003. (GVBl. I, vom 21.07.2003, S. 210)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990

PLANZEICHNUNG M 1 : 500



LEGENDE

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(11) BauGB)**
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§9(11) BauGB, § 4 BauNVO)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§9(1)2. BauGB)**
- BAUGRENZE (§9(1)2. BauGB, §23(1) und (3) BauNVO)
- VERKEHRSLÄCHEN (§9(11) BauGB)**
- STRASSENBEREICHUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSLÄCHEN (§9(11) BauGB)
 - STRASSEVERKEHRSLÄCHE (§9(11) BauGB)
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9(1) 20. und 25. a) und b) BauGB)**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9(1) 20. und 25. a) BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)
- HINWEISLICHE DARSTELLUNG**
- 5m MASSSTAB AUF MASSLINIE, MASSANGABE IN METERN

- DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE**
- VORHANDENE VERKEHRSLÄCHE
 - VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE
 - VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER
 - VORHANDENES GEBÄUDE
 - VORHANDENER BAUM

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs 1 BauGB wurde am 12.09.2002 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen.

Mühlenbecker Land, den 02.02.05

Der Bürgermeister

Die für die Baurechnung 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) beteiligt.

Mühlenbecker Land, den 03.02.05

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerbeteiligung durch öffentliche Anhörung am 28.10.02 - 15.11.02 durchgeführt.

Mühlenbecker Land, den 02.02.05

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat in ihrer Sitzung vom 28.08.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes vom 27.06.2003 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Mühlenbecker Land, den 02.02.05

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom 27.06.2003 haben in der Zeit vom 22.09.2003 bis zum 24.10.2003 nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mühlenbecker Land, den 02.02.05

Der Bürgermeister

Die von der Planung beruhten Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 15.09.2003 von der Offenlage informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Mühlenbecker Land, den 02.02.05

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.02.04 geprüft und alle Bedenken und Anregungen untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mühlenbecker Land, den 02.02.05

Der Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Mühlenbecker Land, den 02.02.05

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 246 Abs. 1a BauGB der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt. Die Verwaltungsbehörde hat Maßgaben und Auflagen erteilt.

Die Maßgaben wurden mit Beitrittsabschluss der Gemeindevertretung vom 25.10.2004 erfüllt. Die Erfüllung der Maßgaben wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.04.2005 bestätigt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Mühlenbecker Land, den 12.07.2005

Der Bürgermeister

Das Inkrafttreten 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 12.07.05 bekannt gemacht worden.

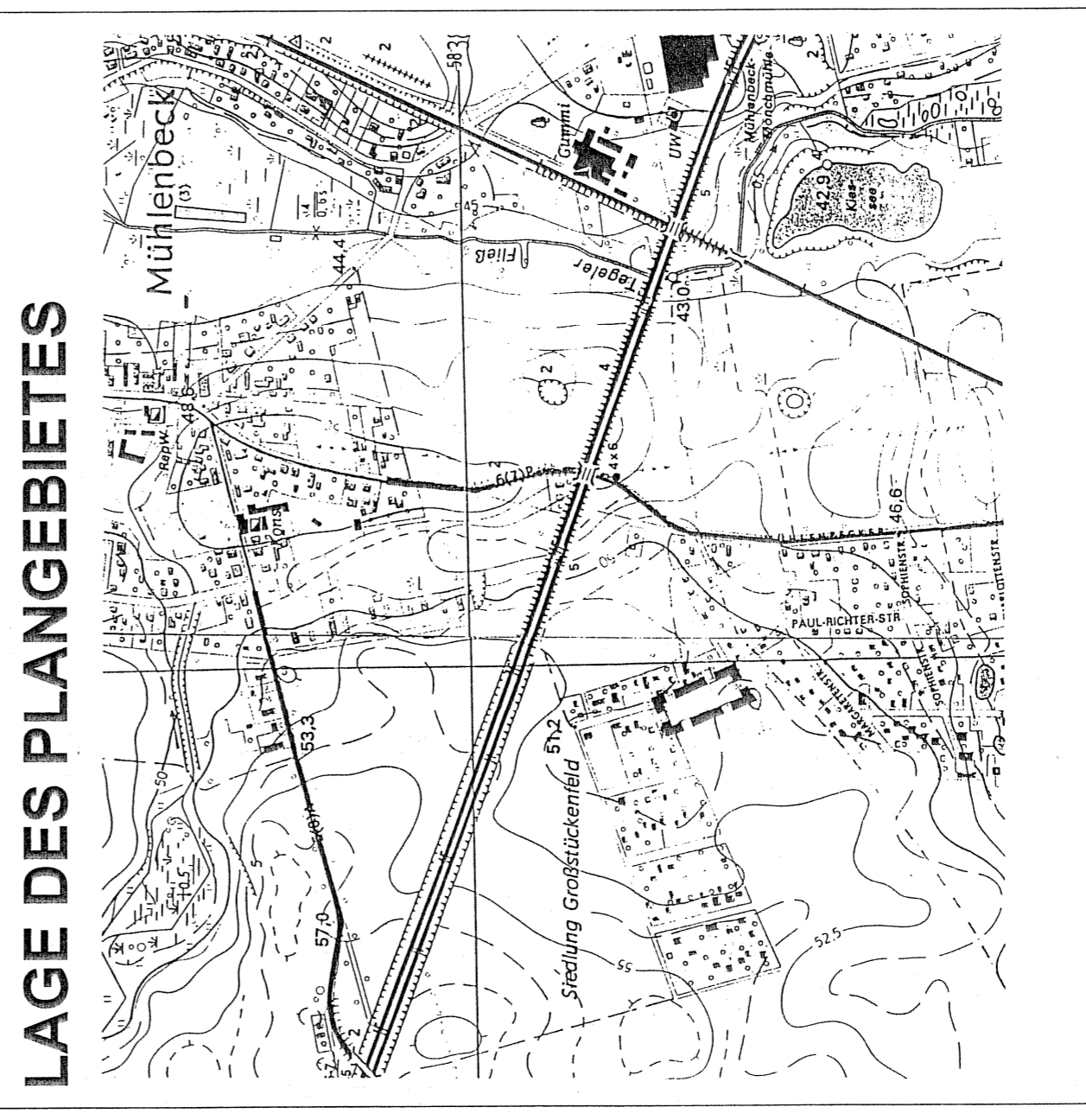
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erschehen von Einspruchsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.07.05 in Kraft getreten.

Mühlenbecker Land, den 15.07.05

Der Bürgermeister

Mühlenbecker Land, den 22.07.04

Reinhold



BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND, OT MÜHLENBECK

"Großstückfeld am Feldrain"

Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg

Planungsphase: Satzung

Datum: November 2003 mit Einarbeitung der Maßgaben und Auflagen aus dem Prüfvermerk des Bauordnungs- und Planungsamtes Oranienburg gemäß Beitrittsbeschluss vom 25.10.2004

Plangrundlage: vermessener Lageplan (OBV Dipl.-Ing. Schwich, Lehmitzstraße 21, 18515 Oranienburg, Tel.: 03301568532, Fax 03301 / 806072)

Planverfasser: Dipl.-Ing. Arno Ludewig, Architektbüro, BA 1230-01-1-A, A. Ludewig

Gründordnung: Planungsbüro Ludewig, Tel./Fax: 03303-502316/17, Rosa-Luxemburg-Str. 13, 18547 Birkenwerder

PLANUNGSBEZUG: LUDEWIG