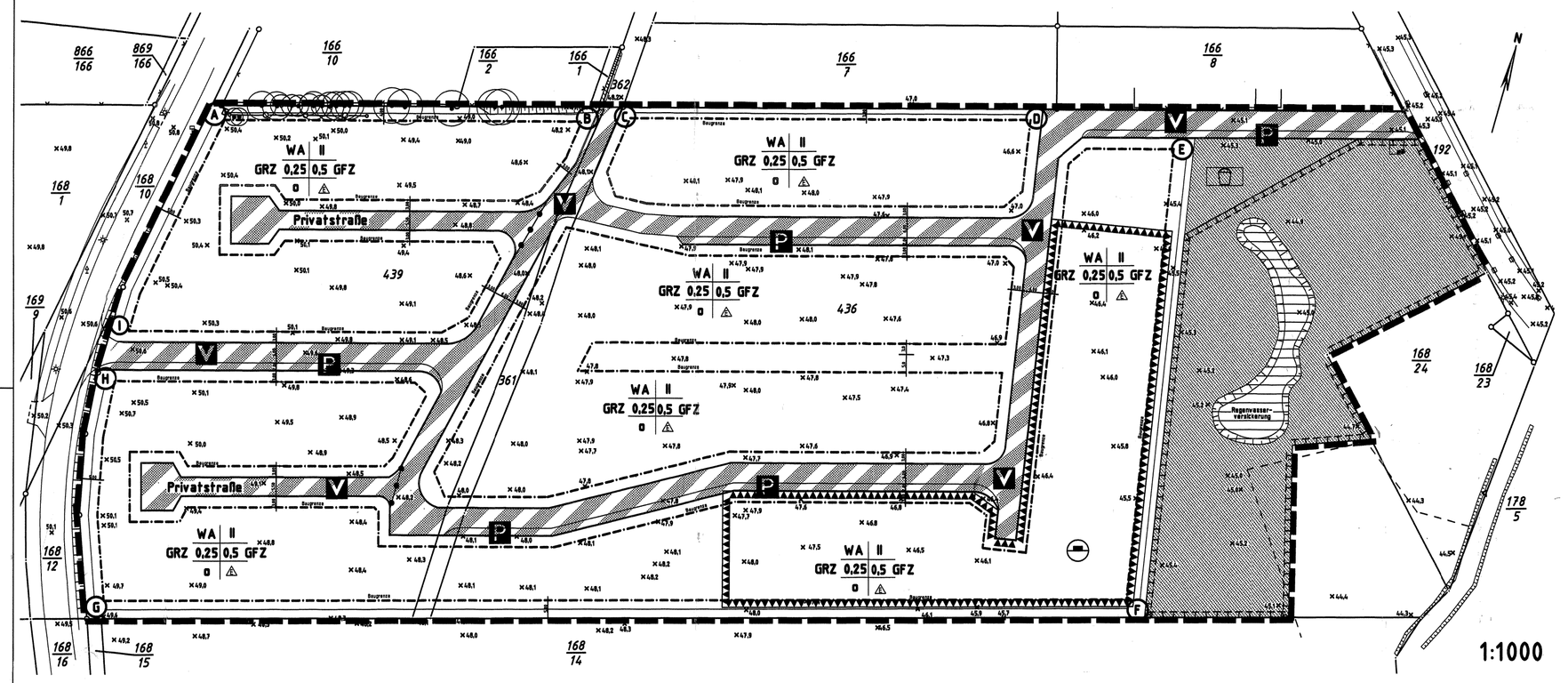
Teil A: Planzeichnung



Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes: Oberhavel, Gemarkung: Mühlenbeck, Flur: 4, Maßstab 1:1000, Flurstücke: 361, 436 und 439, Stand: 15.01.2005, Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 01.03.2002, Aktenzeichen: E242-02

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   - WA — Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 ff BauNVO
   - z.B. 0,25 — Grundflächenzahl
   - z.B. 0,5 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
   - z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baugrenze nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
   - o — offene Bauweise
   - △ — nur Einzelhäuser zulässig
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
   - Straßenbegrenzungslinie
   - V — Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
   - V P — Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich und baumbepflanzten öffentlichen Parkstreifen
5. Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
   - öffentliche Grünfläche
   - öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
   - Erhaltung von Bäumen
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
   - Regenwasserversickerung
8. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
   - Abgrenzung der Privatstraße von öffentlicher Straße
   - A B — Linie für zu pflanzende Hecke
   - zulässige Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
   - V 3,00 — Maßbezeichnung in Meter
9. Bestandssignatur
   - bestehende Grundstücksgrenzen
   - z.B. 436 — Flurstücksnummer
   - z.B. 361 — ehemaliger Feldweg
   - z.B. ×34,1 — Höhenangabe DHHN92
10. Nutzungsschablone

WA	II	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,25	0,5 GFZ	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl
o	△	Bauweise	Art der Bebauung

SATZUNG DER GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND,
ORTSTEIL MÜHLENBECK ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 15

"WOHNPARK MÜHLENFELD"

Teil A.: Planzeichnung
Teil B: Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 27.07.2001.

Die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG. vom 22.04.1993.

Das Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG in der Fassung vom 21.09.1998, zuletzt geändert am 27.07.2001.

Die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990.

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003, in Kraft getreten am 01.09.2003.

Das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25.06.1992.

Teil B:

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet gilt die bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Gebäude und Einrichtungen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 3, 4 und 5 BauNVO

2. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BbgBO

2.1. Dachgestaltung

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 20°, mit Ausnahme von Pultdächern, die nicht zulässig sind.

2.2. Schallschutz

In dem Bereich von der B-Plangrenze entlang der Berliner Straße (L 21) bis zu einer Tiefe von 20 m hinter dieser B-Plangrenze wird für Aufenthaltsräume folgendes festgesetzt:

- Für nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer) wird gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – ein resultierendes, bewertetes Schalldämmmaß von 35 dB (A) festgesetzt.
- Aufenthaltsräume, die überwiegend dem Schlafen oder als Kinderzimmer dienen und nur eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmzugewandten Seite besitzen, sind mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten.

2.3. Regenwasser

Das auf den beiden Privatstraßen und den öffentlichen Erschließungsstraßen anfallende Regenwasser ist auf die Fläche für Regenwasserversickerung zu leiten.

2.4. Fläche für Aufschüttungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken bis zur Höhe der Bordsteinkante der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Der Abstand des Böschungsauslaufes bis zu der der Erschließungsstraße gegenüberliegenden Grundstücksgrenze muß 3m betragen.

2.5. Einfriedungen

Werden neben den festgesetzten Hecken weitere Einfriedungen vorgenommen, so ist ~~entlang der Gärten,~~ die an das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim" oder das Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal" grenzen, eine Bodenfreiheit von min. 10cm Höhe zu gewährleisten. Dies gilt in diesem Bereich auch für Zäune zwischen den einzelnen Grundstücken.

für Zäune

Grünordnerische Festsetzungen

Diese Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB.

1. Entlang der Linien von A nach B, C nach D, E nach F, F nach G und G nach H und I nach A ist eine Hecke mit 2 Sträuchern pro m² in einer versetzten Reihenpflanzung frei wachsend (vergleiche Pflanzliste A) anzulegen.
2. Auf den Baugrundstücken ist je 100m² überbauter Fläche ein Obstbaum zu pflanzen.
3. Terrassen, Fahrwege und Stellplätze auf den Grundstücken sind in Wasser- und Luftdurchlässigem Aufbau durchzuführen.
4. Auf den öffentlichen Parkstreifen entlang der Straßenverkehrsflächen ist alle zwölf Meter ein Baum zu pflanzen (vergleiche Pflanzliste C). Der Standort kann bis zu drei Meter nach links oder rechts variieren, wenn dies aufgrund von Grundstückszufahrten, technischer Einbauten oder aus sonstigen technischen Gründen erforderlich ist.
5. Auf der Fläche, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen ist, sind mindestens 1.000 Sträucher (vergleiche Pflanzliste A) und mindestens 25 waldartige Feldgehölze (vergleiche Pflanzliste B) anzupflanzen.

Hinweise

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –Bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum (Arbeitsstelle Gebietsreferat Prignitz-Havelland, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang, Tel. 033232/36940, Ansprechpartner: Gebietsreferatsleiter Herr May) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel (Tel. 03301/601351) anzuzeigen.
   Die Fundstätte ist mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu halten. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig.
   Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.
2. Nach Auswertung der im Umweltamt vorliegenden Unterlagen ist ein Altlastenverdacht nicht ersichtlich. Treten bei Erdarbeiten Veränderungen der Bodenstruktur (Geruch, Verfärbung o.ä.) so ist die weitere Vorgehensweise mit dem Umweltamt des Landkreises abzustimmen.
3. Elektrische Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn vom hundert des Gesamtwärmebedarfs und mehr als 2 KW Leistung/Hauseinheit sind verboten.
4. Müllbehälter, Standplätze und Zuwegungen sind so anzulegen, das sie den Erfordernissen der Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung VBG 126 entsprechen. Die Erfordernisse der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises sind zu berücksichtigen.
5. Der Mutterboden ist zu Beginn der Bauarbeiten gemäß DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder einzubauen oder einer oberbodengerechten Nutzung zuzuführen.

Pflanzlisten

(Typische Auswahl aus allen einheimischen, standortgerechten Gehölzen)

Pflanzliste A (Feldhecke)

Bäume:
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Betula spec. (Birken)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Ulmus spec. (Ulmen)

Sträucher:
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Zaunrose)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Geißblatt)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Salix caprea (Salweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Salix aurita (Ohrweide)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Sambucus nigra (Holunder)
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Acer campestre (Feldahorn)

Pflanzenliste B (waldartige Feldgehölze)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Fraxinus excelsior (Esche)
Ulmus laevis (Elatterulme)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Betula pubescens (Moorbirke)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Salix cinerea (Grauweide)
Salix aurita (Ohrweide)
Virburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Corylus avellana (Haselnuss)

Pflanzenliste C (Neupflanzung von Bäumen im Straßenraum)

Acer platanoides (Spitzahorn)
Tilia cordata (Winterlinde)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Ulmus minor (Feldulme)
Kleinkronige Bäume/Großsträucher:
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus laevigata "Pauls Scarlet' (Rotdorn)
Acer campestre (Feldahorn)

Verfahrensvermerke

für den Bebauungsplan Nr. 15 „Wohnpark Mühlenfeld"

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 28.02.2002.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist vom 18.03.2002 bis 08.04.2002 erfolgt.

   Mühlenbeck, den 05.08.06
   Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden und hat ihre Zustimmung und Stellungnahme mit Schreiben vom 12.04.2002 abgegeben.

   Mühlenbeck, den 05.08.06
   Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine Bürgerversammlung am 30.04.2002 erfolgt.

   Mühlenbeck, den 05.08.06
   Der Bürgermeister

4. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.01.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Mühlenbeck, den 05.08.06
   Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 11.07.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung von Juni 2002 gebilligt und die Auslegung beschlossen.

   Mühlenbeck, den 05.08.06
   Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.02.2003 bis zum 12.03.2003 während folgender Zeiten:

Montags	9.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr
Dienstags	9.00-12.00 Uhr und 14.00-18.00 Uhr
Mittwochs	9.00-12.00 Uhr
Donnerstags	9.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr
Freitags	9.00-13.00 Uhr

   nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 29.01.2003 bis zum 13.03.2003 öffentlich bekannt gemacht worden.

   Mühlenbeck, den 05.08.06
   Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange am 19.03.2004 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Mühlenbeck, den 05.08.06
   Der Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juni 2002 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden und wurde auf Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 19.03.2004 mit Begründung in der Fassung vom April 2004 in der Zeit vom 25.05.2004 bis 11.06.2004 während der o.g. Dienststunden gemäß § 3 Absatz 3 BauGB ausgelegt. Die Dauer der Auslegung war verkürzt auf 2 Wochen.

   Mühlenbeck, den 05.08.06
   Der Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

   Oranienburg, den 9.2.2004
   ObVI Bernd Sinnhöfer

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 25.10.2004 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen.
    Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertreterversammlung am 25.10.2004 gebilligt.

    Mühlenbeck, den 05.08.06
    Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan wurde durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung am 07.03.2005 geändert. Korrekturen wurden durchgeführt.

    Mühlenbeck, den 05.08.06
    Der Bürgermeister

12. Der geänderte Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 06.03.06 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

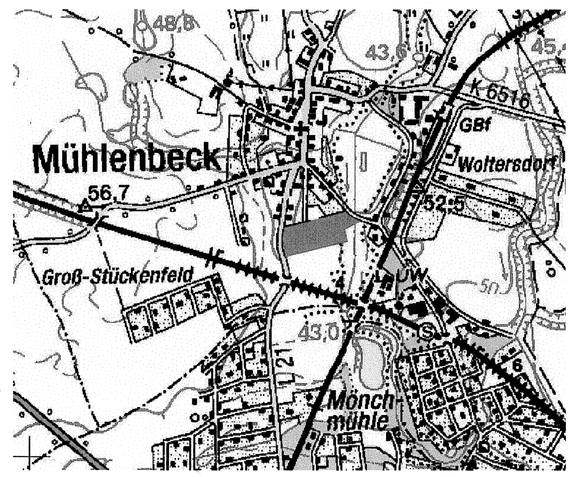
    Mühlenbeck, den 05.08.06
    Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

    Mühlenbeck, den 05.08.06
    Der Bürgermeister

14. 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 20.07.06 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften sowie von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 20.07.06 in Kraft getreten.

    Mühlenbeck, den 05.08.06
    Der Bürgermeister



Satzungsdokument in der Fassung vom September 2005		**Gemeinde Mühlenbecker Land** **Ortsteil Mühlenbeck**	
		Planung **Bebauungsplan Nr. 15**	
		Projekt **„Wohnpark Mühlenfeld"**	
Planung Dipl.-Ing. (FH) Freier Architekt Oswald Schmid Philipp - Welser - Straße 15 86150 Augsburg	Vermessung u. graphische Bearbeitung ObVI Dipl.Ing. (FH) Bernd Sinnhöfer Rungestraße 20 16515 Oranienburg		**1:1000**
Bearbeitung März 2002 16.04.2004	Unterschrift		
Juli 2004 Februar 2005 Sept. 2005	Unterschrift		