

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- In den Allgemeinen Wohngebieten WAA, WAB und WAC sind
 - nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, nämlich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
 - ebenfalls die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WAD sind
 - nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig.
 - die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WAA, WAB, WAC und WAD wird die maximale Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit 57 m über NHN im DHHN 2016 festgesetzt. Die Bezugshöhe ist auf 45,5 m über DHHN festgesetzt.
- Im Allgemeinen Wohngebiet D ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf eine GRZ (GRZ I + II) von bis zu 0,8 zulässig, ausschließlich für Nebenanlagen, und dient der Herstellung einer gemeinschaftlich nutzbaren Fläche.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)

- Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Dorfstraße bis zu einer Tiefe von 25 m ab östlicher Grundstücksgrenze mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
- Bei Wohnungen mit Fenstern zur Dorfstraße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
- Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der entlang der Dorfstraße bis zu einer Tiefe von 16 m ab östlicher Grundstücksgrenze nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaste Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
- Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nachfolgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
 $R'_{w,ges} = L_A + K_{Raum}$
 mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel
 mit $K_{Raum} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH vom 18.12.2025 abzuleiten, welcher Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern.

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

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und PKW-Stellflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als Beläge sind nur kleinteilige Natursteine, Ziegel oder wassergebundene Decken, Schotterrasen und Betonpflaster zulässig. Betonverbundsteine sind nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften gemäß §87 Abs. 1 BbgBO

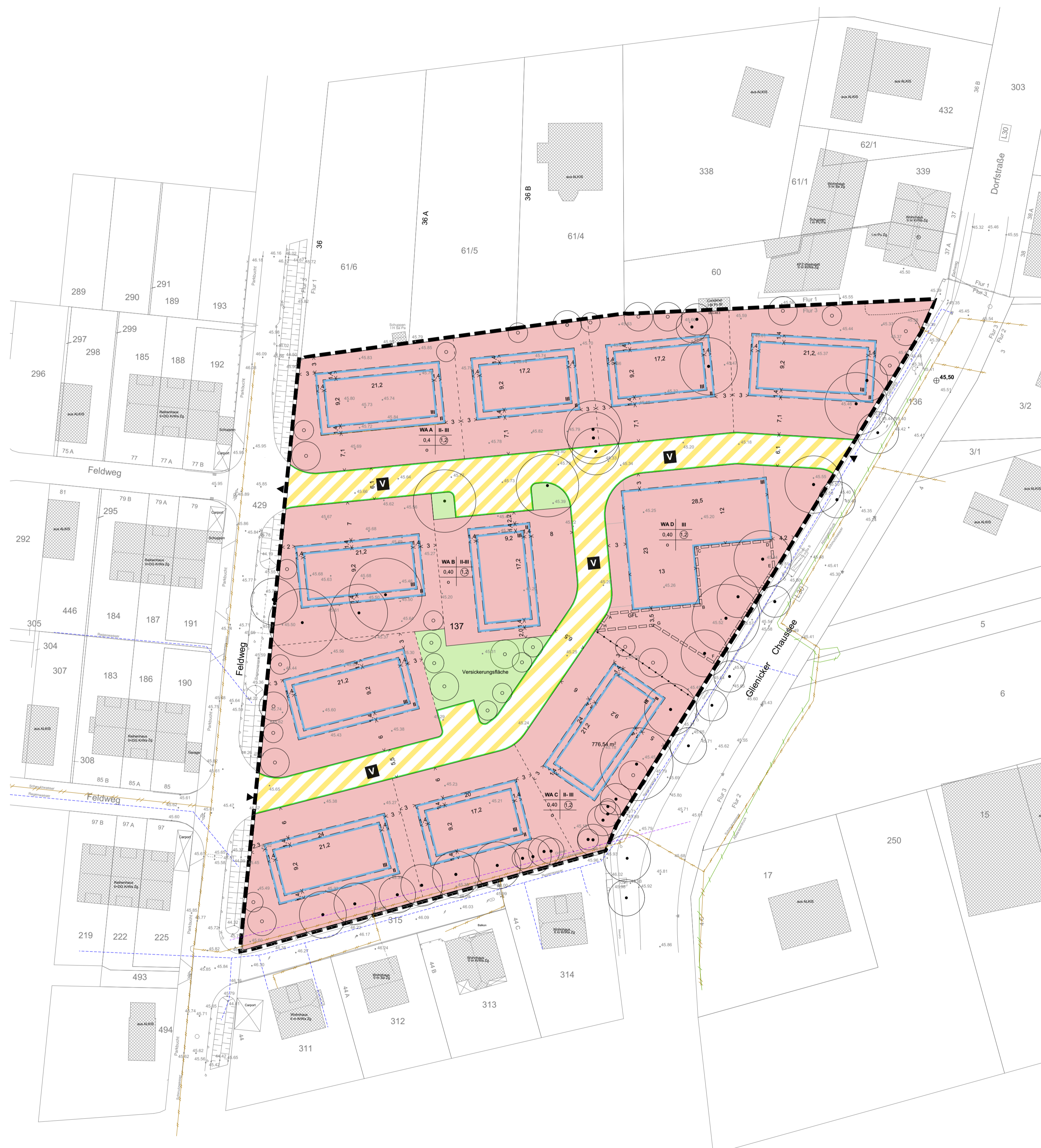
- Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind im Plangebiet nur mit einem Öffnungsanteil von mindestens 50% der Ansichtfläche zulässig. Hecken als Grundstückseinfriedungen sind zulässig.
- Die Anlage von Schottergärten ist im Plangebiet unzulässig.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind während der Brutzeit (01. März bis 30. September) zu erhalten. Vor dem Abriss der im Plangebiet befindlichen Bestandsgebäude sind die dort vorhandenen Nistkästen an geeignete, dauerhaft nutzbare Standorte im Plangebiet umzusetzen. Die Umsetzung hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Um den Eingriff in den Lebensraum möglichst gut zu kompensieren, wird die Anbringung von Ersatzquartieren an Neubauten festgesetzt. Es sind 4 Ersatzniststätten 1 MF (die 8 Niststätten enthalten) und 4 Nistkästen für den Haasrosenschwanz 1 II zu einbringen.
- Die vorhandenen Bäume sowie etablierte Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist durch standortgerechte Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Der Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) festzulegen.
- Werden im Zuge von Baumaßnahmen Höhlenblume entfernt, ist ein Ausgleich durch Anbringung geeigneter Ersatzniststätten vorzusehen. Es sind mindestens doppelt so viele Ersatznistkästen für höhlenbrütende Vogelarten sowie zusätzliche Quartierkästen für Fledermäuse bereitzustellen. Auswahl und Anbringung erfolgen nach den Empfehlungen des artenschutzfachlichen Gutachtens.

Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs. 6 BauGB

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die aktuelle Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stellplatzsatzung) anzuwenden.
- Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.



Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 02.12.2024 für das Plangebiet gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 64 "Wohngebiet zwischen Glienicker Chaussee und Feldweg, OT Schönfließ" beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat beschlossen, den Bebauungsplan als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne Umweltprüfung aufzustellen und im Plangebiet den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 (2) BauGB anzupassen. Der Aufstellungsbeschluss würde ortsüblich bekannt gemacht.

Mühlenbeck,
 Der Bürgermeister

2. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung des Bebauungsplanes GML Nr. 64 „Wohngebiet zwischen Glienicker Chaussee und Feldweg“ informiert. Die Unterrichtung erfolgte in der Zeit vom 23.06.2025 bis 25.07.2025. Während dieses Zeitraums lagen die Planunterlagen in der Gemeinde Mühlenbecker Land, Kastanienallee 19, Gemeinsames Bauamt (2. OG) während der Dienststunden öffentlich aus.

Mühlenbeck,
 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 20.08.2025 in der Zeit vom 20.08.2025 bis 20.09.2025 durchgeführt.

Mühlenbeck,
 Der Bürgermeister

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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Längenmaße und Höhenangaben sind in Meter angegeben, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf die DHHN 2016. Der Kartenausschnitt (Ingenieurtechnische Vermessung des ÖbVI Dipl.-Ing. Matthias Noffke und Dipl.-Ing. Bert Berteit im Lagesystem ETRS 89) in den die Flurstücksgrenzen eingetragen wurden, entspricht den Stand vom 11. September 2024.

Hohen Neuendorf,
 Dipl.-Ing. Matthias Noffke

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Bauliche Anlagen
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans
Maß der baulichen Nutzung und Gestaltungsbindungen	Grundflächenzahl (§19 BauNVO) 0,4 Geschossflächenzahl (§20 BauNVO) z.B. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§20 BauNVO) z.B. III Bezugshöhe: in Meter über NHN hier 45,50 m ü NHN (§18 BauNVO) 45,50
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	Planunterlage
Baugrenze	Anlagen vorhanden
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	Flurstücksgrenze
Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Flurstücknummer (z.B.) 173
Straßenbegrenzungslinie	vorh. Zaun
Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung	Stützmauer
Verkehrsberuhigter Bereich	Boschung
Grünflächen	vorh. Geländeöhe in m ü NHN im DHHN 2016 z.B. -45,41
Grünflächen	Verkehrsschild
vorhandene Bäume	Regenwasserleitung
Anpflanzen: Bäume	Schmutzwasserleitung

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

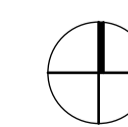
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenerverordnung (PlanZV) - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]) die zuletzt durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18]) geändert worden ist.

Bebauungsplan GML Nr. 64
"Wohngebiet zwischen Glienicker Chaussee und Feldweg", OT-Schönfließ

Stand: Entwurf Januar 2026



M 1 : 500

