

**TEIL B: TEXT**

**Auf der Grundlage**

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl./18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, (Nr. 5),
- des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl./13, (Nr. 3)), ber. durch GVBl. I/13 (Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl./20, (Nr. 28)), und
- der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2020 (GVBl. I/20, (Nr. 38))

wird festgesetzt:

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
  - 1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Bauflächen ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässig.
  - 1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
  - 1.3 Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Höhenbezugspunkt  
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straße (OKS) in m NHN DHHN2016. Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung festgesetzt.

**3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

- 3.1 Zu Gunsten des Flurstückes 92/2 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung **A** festgesetzt.
- 3.2 Zu Gunsten des Flurstückes 92/3 wird ein Geh- und Fahrrecht mit der Bezeichnung **B** festgesetzt.

**4. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

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

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

- 5.1 Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau auszuführen.

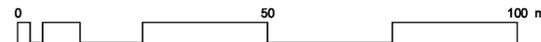
**II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Ersatzquartiere für Fledermäuse und Avifauna  
Um den Eingriff in den Lebensraum geschützter Arten zu kompensieren, wird die Anbringung von Ersatzquartieren an Neubauten festgesetzt. Es sind mindestens 10 Verstecke für Fledermäuse und mindestens 15 Nistplätze für Gebäudebrüter in die Neubauten zu integrieren.  
Die Kompensation der Funktion „Brutplatz für Höhlenbrüter“ ist durch die Aufhängung von Vogelnistkästen verschiedener Gestaltung sicherzustellen. Dabei sind die unterschiedlichen Ansprüche der Vogelarten an ihre Nistplätze zu beachten. Für den Verlust von Nistplätzen wird die Anbringung von mindestens 10 Nistkästen für Höhlenbrüter festgesetzt.
2. Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

**III: HINWEISE**

1. Nachfolgende gemeindliche Satzungen sind zu beachten:
  - Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in Verbindung mit der 1. und 2. Änderung
  - Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)
2. Bodenfunde  
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.  
Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.  
Bodenfunde sind nach § 11 Abs. 3 und 4 und §12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

**TEIL A: PLANZEICHNUNG**



Plangrundlage:  
Ingenieurbüro Noffke+Berteit, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Berliner Straße 64 A, 16540 Hohen Neuendorf, Stand: 10.01.2022  
Gemarkung Mühlenbeck, Flur 4, Flurstücke 650/193-teilweise, 1299, 92/3, 190/1-teilweise

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 4 BauNVO)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN
  - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
  - ERHALT VON BÄUMEN
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- WASSERFLÄCHE
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - BODENDENKMAL
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - OBERKANTE STRASSE (OKS) IN m NHN DHHN2016
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSMAßE
  - GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT MIT DER BEZEICHNUNG A UND B

**NUTZUNGSSCHABLONE**

GEBIETS-BEZEICHNUNG
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL (GRZ)
GESCHOßZAHL
HÖHE BAULICHER ANLAGEN in m

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Katastervermerk  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 10.01.2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.  
  
Hohen Neuendorf, den .....  
- ÖbVI -
2. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde von der Gemeindevertretung Mühlenbeck am ..... als Satzung beschlossen.  
Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung Mühlenbeck vom ..... gebilligt.  
  
Gemeinde Mühlenbecker Land, den .....  
Bürgermeister
3. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) wird hiermit ausgefertigt.  
  
Gemeinde Mühlenbecker Land, den .....  
Bürgermeister
4. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, ist am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
  
Gemeinde Mühlenbecker Land, den .....  
Bürgermeister

**LAGE DES PLANGEBIETES** M 1:10.000



**Planverfahren**  
**Bebauungsplan GML Nr. 50 "Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5"**  
**Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck**

**VORENTWURF**

**PLANVERFASSER**  
DIPL.-ING. VOLKER HERGER  
FREISCHAFFENDER STADTPLANER/SRL  
MULACKSTRASSE 37, 10119 BERLIN  
TEL.: 030-2823793, MAIL: info@planung-herger.de

