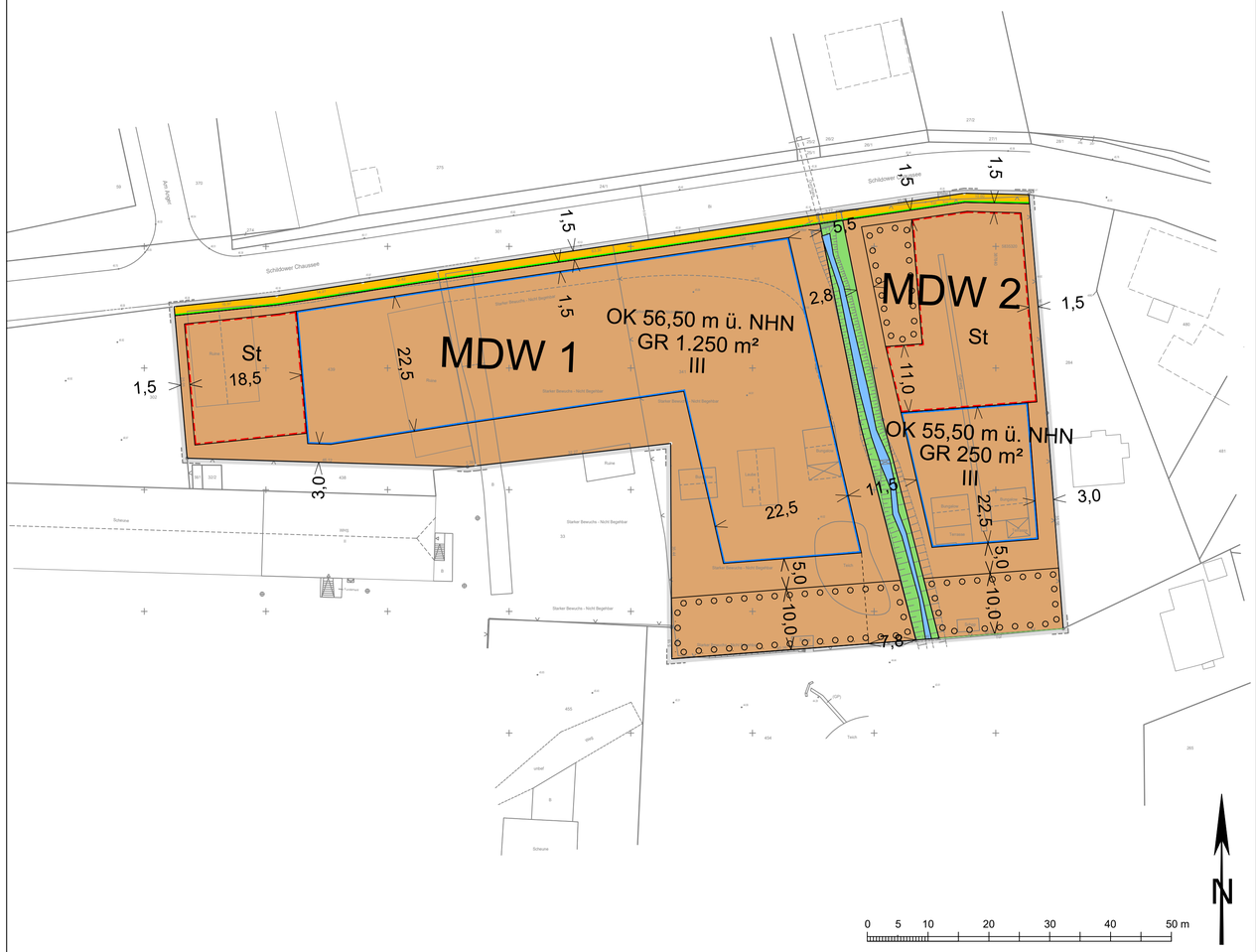
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

MDW — Dörfliches Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. GR 250 m² — Grundfläche
z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. OK 56,50 m ü. NHN — Oberkante über NHN im DHHN2016

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Private Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen

8. Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Januar 2023 (BGBl I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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

Teil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im dörflichen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 BauGB (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

2. In den dörflichen Wohngebieten MDW 1 und MDW 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

3. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4. Im dörflichen Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass die maximale Länge einer Hauptanlage in der Teilfläche MDW1 20,0 m und in der Teilfläche MDW2 18,0 m nicht überschreiten darf.

Weitere Arten der Nutzung

5. Im dörflichen Wohngebiet sind Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

6. Im dörflichen Wohngebiet sind Stellplätze ausschließlich in den mit "St" gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig.

7. Innerhalb der mit "St" gekennzeichneten Flächen für Stellplätze sind Aufstellflächen für Müll- und Wertstoffbehälter zulässig.

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Grünfestsetzungen

9. [... wird im weiteren Verfahren ergänzt...]

10. In der Teilfläche MDW 2 des dörflichen Wohngebiets ist innerhalb der mit "St" gekennzeichneten Fläche für Stellplätze mindestens ein Viertel der Fläche gärtnerisch anzulegen.

11. Im dörflichen Wohngebiet sind ebenerdige Stellplätze durch die Anpflanzung jeweils eines heimischen Laubbaums je angefangene vier Stellplätze zu gliedern.

Immissionsschutzfestsetzungen

12. [... wird im weiteren Verfahren ergänzt...]

II Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der baulichen Anlagen

13. Im dörflichen Wohngebiet ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens zwei Seiten um jeweils mindestens 2,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, auszubilden. Die Geschossfläche des Staffelegeschosses darf 75 von Hundert der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten.

14. Im dörflichen Wohngebiet sind die Dächer von Gebäuden als flache oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von nicht mehr als 10 Grad auszubilden.

Begrünung baulicher Anlagen

15. Die Dachflächen des obersten Vollgeschosses sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 15 cm herzustellen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

[... wird im weiteren Verfahren ergänzt...]

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 55 wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.05.2023 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

   Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister Siegel

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 und 13 des Landesvertrages vom 06.04.1995 (GVBl I S. 210) i. V. m. BauGB beteiligt.

   Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister Siegel

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit zwischen dem und dem erfolgt.

   Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister Siegel

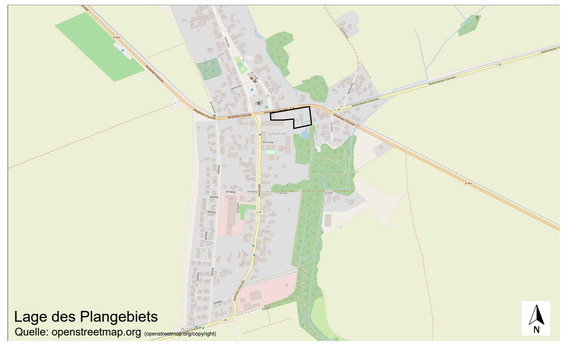
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, ist gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom erfolgt.

   Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister Siegel

5. [...wird im weiteren Verfahren ergänzt...]

Gemeinde Mühlenbecker Land

Bebauungsplan GML Nr. 55
"Wohnbebauung Schildower Chaussee"
OT Schönfließ



Vorentwurf

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stand: August 2025

Maßstab 1:500