

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
GRZ 0,3
II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

Erläuterung der Nutzungsschablone (Rechtsgrundlagen s.o.)
Art der baulichen Nutzung: WA II, GRZ 0,3
offene Bauweise: O, E
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl
Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
private Straßenverkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.4, 11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgränzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Hinweisliche Darstellung
3m Bemaßung Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage
vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücknummer
vorhandenes Gebäude / bauliche Anlage
vorhandene Flächenversiegelung Beton
vorhandene Zäunung
vorhandener Baum (mit Angabe Stammumfang in m / Kronendurchmesser in m)
vorh. Kanaltüffel mit Angabe Deckhöhe in m über NHN im DHHN 2016
vorh. Hydrant mit Angabe Deckhöhe in m über NHN im DHHN 2016
vorh. Schieber / vorh. Laterne
vorh. Poller
vorh. Graben-Böschung
vorh. Stufen
vorh. Geländehöhe in m über NHN im DHHN 2016

Planzeichnung M 1:500



Rechtliche Grundlagen

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

Baunutzungsverordnung 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

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

Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

Es wird festgesetzt: **allgemeines Wohngebiet** gemäß §4 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen nach §4 Absatz 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4(2) BauNVO nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind folgende Nutzungen nach §4 Abs.3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung

Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

4. Gartenbaubetriebe
5. Tanks/ellen

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

2.1 Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

Für das gemäß Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt:

Grundflächenzahl: **GRZ 0,3**

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

Für das gemäß Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt:
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Mindestgrundstücksgröße (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, BauNVO)

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 500 m² festgesetzt.

5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.

6. Festsetzung von Höhe (§9 Abs. 3 BauGB)

(1) Für die in der Planzeichnung festgesetzte Straßenverkehrsfläche muss die Höhe der Gradienten mindestens 46,10 m über NHN im DHHN 2016 betragen.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen muss die Höhe fertiger Fußboden Erdgeschoss über der Höhe von 46,30 m über NHN im DHHN 2016 liegen.

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

(1) Zum Schutz vor Verkehrslärm muss innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB) mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Dorfstraße abgewandten Gebäuseite orientiert sein. Ausnahmen hiervon sind gemäß Absatz (2) zulässig.

(2) Zum Schutz vor Verkehrslärm sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB) bei Wohnungen mit Fenstern zur Dorfstraße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäuseite verfügen, 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.

(3) 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-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
 $R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$
mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 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 HOFFMANN-LEICHTER vom 25.03.2024 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.
Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Hinweis: Die Norm DIN 4109-1:2018-01 wird im Baumart der Gemeinden Mühlenbecker Land und Glienicke/Nordbahn, 16567 Mühlenbecker Land, Kastanienallee 19 zur Einsichtnahme bereitgehalten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)

8.1 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Auf Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

8.2 Durchschlupffähige Einfriedungen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sind Grundstückseinfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem leichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

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

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß §87 Abs 1 BbgBO

(1) Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind im Plangebiet nur mit einem Öffnungsanteil von mindestens 50% der Ansichtfläche zulässig. Hecken als Grundstückseinfriedungen sind zulässig.

(2) Die Anlage von Schottergärten ist im Plangebiet unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

(2) 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.

(3) Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Bodendenkmals Nr. 70092 (Kirche deutsches Mittelalter, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Bronzezeit)

IV. Hinweis zum Artenschutz

Vorsorgliche Maßnahmen Artenschutz (Avifauna)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, soll die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

Vor künftigen Eingriffen in den Gehölzbestand ist dieser durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3(1) und §4(1) BauGB war abgesehen worden.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister

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

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertreterversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Stand mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister

4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich nach §13a BauGB in Verbindung mit §3(2) BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umwelprüfung abgesehen wird.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §13a BauGB in Verbindung mit §4(2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom parallel zur Beteiligung nach §3(2) BauGB beteiligt worden.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister

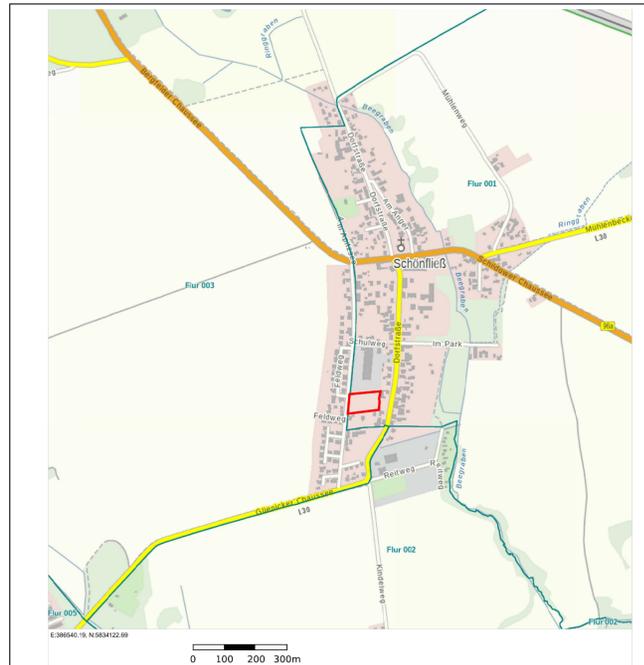
7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden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

Ort, Datum Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

8. Der Bebauungsplan in der Fassung von wurde am von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land Nr. 60 "Wohngebiet östlich Feldweg" OT Schönfließ
(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)
Entwurf Juli 2024

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, - Architektin -
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder, Tel.: 03303 502916
e-mail: ludewig@planungsburoludewig.de

