Textliche Festsetzungen

1.
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2.
a) Für die maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt als Bezugspunkt der jeweils nächstgelegene, zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt. Wenn zwei Bezugspunkte gleichweit entfernt liegen, kann der Höhenwert der Bezugspunkte gemittelt werden.
b) Die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine und Lüftungsanlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

3. In den Baugebieten werden die Stellplätze auf den Grundstücken hergestellt. Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen ist die Errichtung einer gemeinschaftlich genutzten Tiefgarage zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4. Tiefgaragengeschosse werden nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse angerechnet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB)

5. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" ist ein Pavillon mit einer Grundfläche von nicht mehr als 100 qm zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. In den Baugebieten ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Wohngebäude zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

8.
a) Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen. Vorhandene heimische Bäume können angerechnet werden.
b) Im räumlichen Geltungsbereich sind Dachflächen von Nebenanlagen zu begrünen.
c) Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf einem Grundstück sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Zufahrten, Zuwegungen, Briefkastenanlagen, Müllplatzeinhausungen, Fahrradboxen und Stellplätze sind nicht auf die Vegetationsfläche anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.
a) Grundstückszufahrten dürfen eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten.
b) Kiese, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zierauflage auf Sperrfolie (Folie, Vlies oder gleichwertig) in Freiflächen sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
c) Die Durchlässigkeit von Einfriedungen ist für Kleintiere zu gewährleisten. Dies ist durch einen Abstand von mindestens 15 cm zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung zu gewährleisten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)
d) Entlang der Linie A-B-C ist die Herstellung einer durchgehenden geschlossenen Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) 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 (**BauNVO**) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 6) geändert worden ist.

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

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

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Oranienburg, den _____ _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke

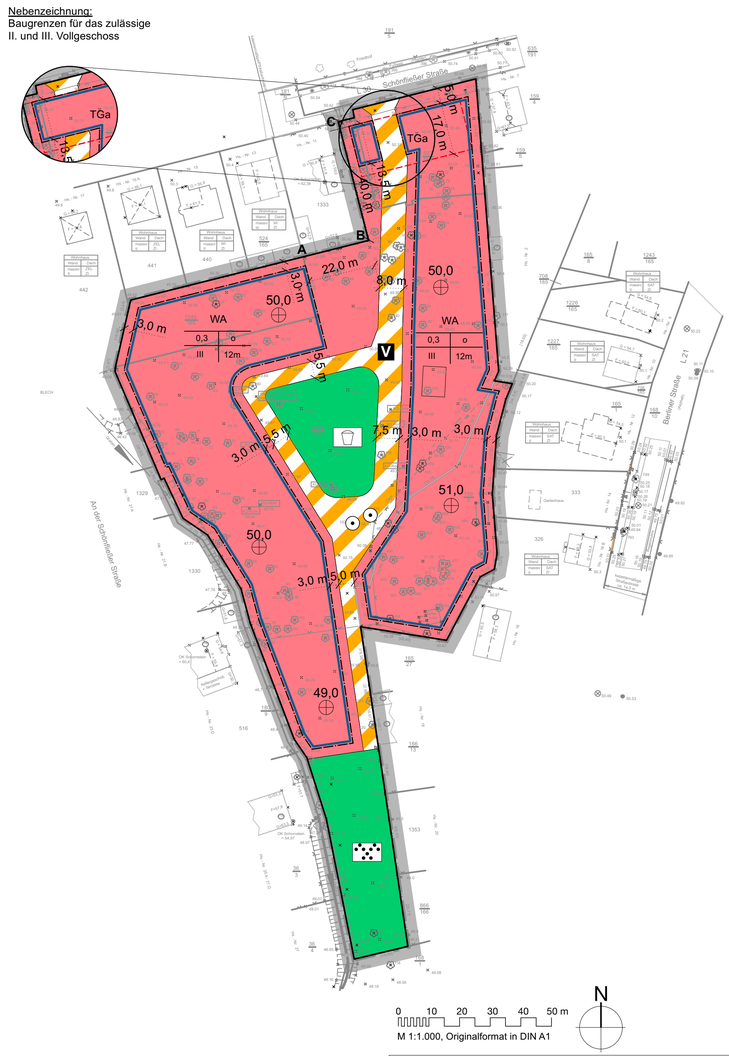
Der Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnbebauung südlich Schönfließer Straße" wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

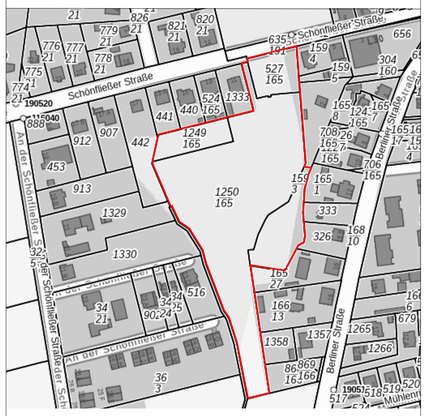
Mühlenbeck, den _____ _____
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land vom _____ bekannt gemacht worden.

Mühlenbeck, den _____ _____
Bürgermeister



Übersichtsplan M 1:5.000



Quelle: Digitale Topografische Karte (schwarz/weiß), Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2023

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

OK 12,0 m — Höhe baulicher Anlagen (OK - Oberkante) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

(z.B.) 49,0 — Bezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016)

III — Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Verkehrsflächen

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TGa — Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

Baugebiet	
GRZ	Bauweise
Vollgeschosse	Oberkante

Nutzungsschablone

3,0 — Bemaßung in Metern

Darstellungen der Plangrundlage

Flurstück

Gebäude

Baum

(z.B.) 25 — Flurstücksnummer

(z.B.) 49,0 — Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016)

Zaun

Gemeinde Mühlenbecker Land

Bebauungsplan GML Nr. 62
"Wohnbebauung südlich Schönfließer Straße"

Fassung vom 24. März 2025

Planungsträgerin:
Gemeinde Mühlenbecker Land
Mühlenbeck
Liebenwalder Straße 1
16567 Mühlenbecker Land

Planverfasser:
SR Planung
Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

VORENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich !