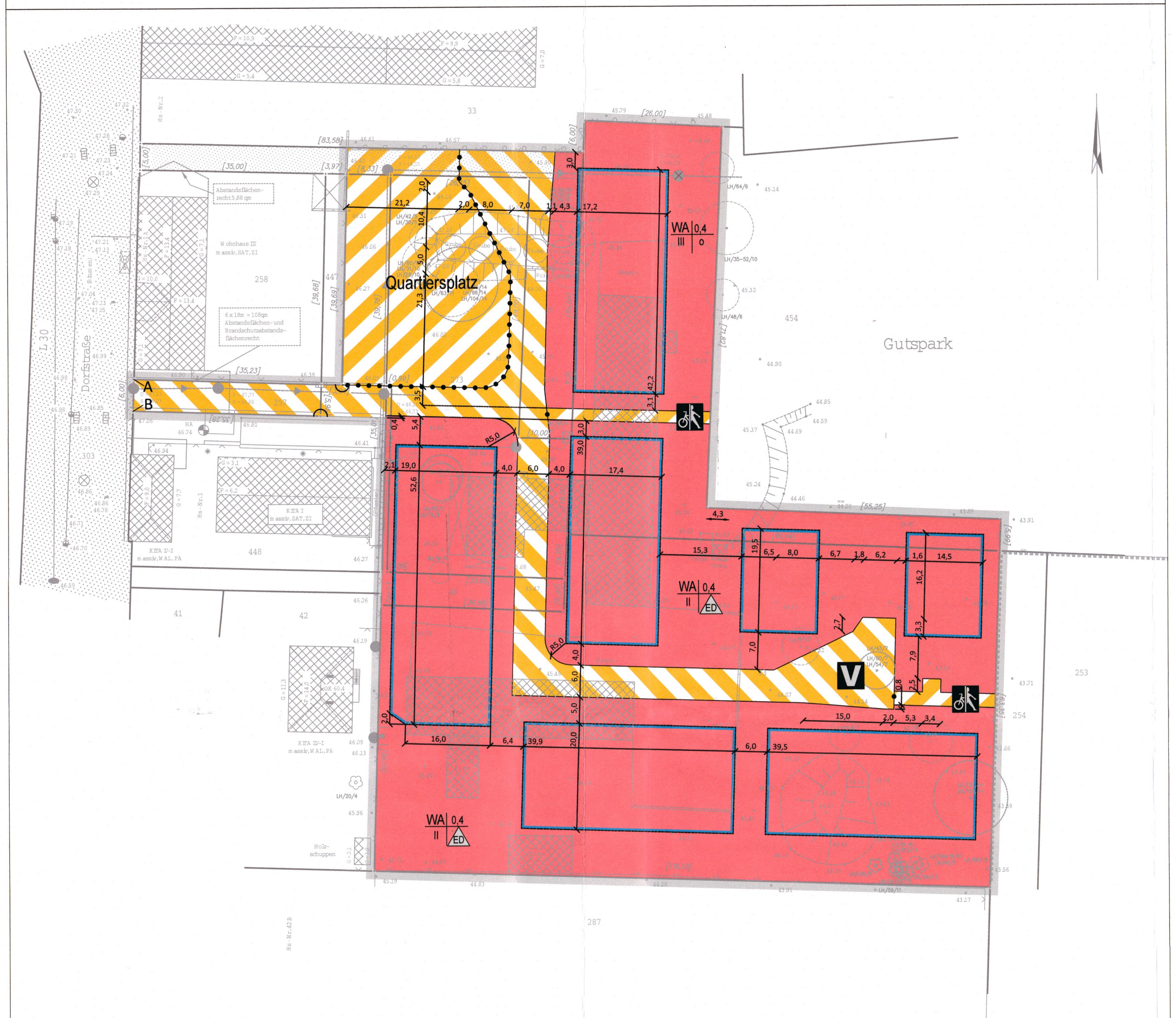
Teil A: Planzeichnung



Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB))

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Baugrenze
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — offene Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Quartiersplatz — Zweckbestimmung "Quartiersplatz"
- V — Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich"
- Zweckbestimmung "Fuß- und Radverkehr"

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Agrenzung besonderer Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung

Plangrundlage

- Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Höhepunkt mit Höhenangabe
- Böschung

Informative Darstellungen

- 6,4 — Abstandsmaß
- Nordpfeil

Teil B: Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 6 und 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO)

Immissionsschutz

2. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Nummer 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird, belüftet werden kann.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4. Die Linie zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Aufschiebend bedingtes Baurecht

5. Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände i. S. v. § 44 BNatSchG kann mit bauvorbereitenden Maßnahmen erst dann begonnen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren die Belange des Artenschutzes (Eidechsen) abschließend geprüft und geeignete Artenschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festgelegt und durchgeführt worden sind.
(§ 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB).

Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckung nur Farbtöne in rot, braun oder rotbraun zulässig. Glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen sind unzulässig.

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Oberflächen von Anlagen zur Nutzung von Solarthermie und der Photovoltaik matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden.

3. Im allgemeinen Wohngebiet ist die Verwendung von grellen Fassadenfarben unzulässig.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), zuletzt geändert durch die 1. Änderung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25. September 2013.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) vom 01. Juni 2017.

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 70092 - mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Schönfließ; bronzezeitliche Siedlung.

4. Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. eine Tiefenenttrümmerung nach Abbruch vorhandener Bebauung, die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage und/oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

5. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

6. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

7. Direkt angrenzend an dem Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das eingetragene Naturdenkmals Nr. 179 - Ahornplatane.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3, S., ber. GVBl.I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]).

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 10.05.2017 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB war abgesehen worden.
Mühlenbecker Land, den 04.07.23

Siegel — i.V. [Unterschrift] Der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

2. Zum Bebauungsplanentwurf Nr. 21a "Wohnen am Gutspark" wurde die frühzeitige Ersatzbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Fachbereich Bauen, Ordnung, Bürgerservice der Gemeinde Mühlenbecker Land in der Zeit vom 16.08. - 30.08.2018 zu informieren.
Mühlenbecker Land, den 04.07.23

Siegel — i.V. [Unterschrift] Der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.
Mühlenbecker Land, den 04.07.23

Siegel — i.V. [Unterschrift] Der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

4. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 02.07.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Mühlenbecker Land, den 04.07.23

Siegel — i.V. [Unterschrift] Der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom November 2018 haben in der Zeit vom 18.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018 nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung 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 und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Mühlenbecker Land, den 04.07.23

Siegel — i.V. [Unterschrift] Der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 23.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Mühlenbecker Land, den 04.07.23

Siegel — i.V. [Unterschrift] Der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

7. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 3.7.2019 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Mühlenbecker Land, den 04.07.23

Siegel — i.V. [Unterschrift] Der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

8. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom Dezember 2022 haben in der Zeit vom 27.3.2023 bis einschließlich 5.5.2023 gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute öffentliche Auslegung 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 bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Mühlenbecker Land, den 04.07.23

Siegel — i.V. [Unterschrift] Der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 29.3.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Mühlenbecker Land, den 04.07.23

Siegel — i.V. [Unterschrift] Der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

10. Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am 3.7.2023 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Mühlenbecker Land, den 10.01.24

Siegel — i.V. [Unterschrift] Der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

11. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 16.03.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Mühlenbecker Land, den 18. Dezember 2023

Siegel — [Unterschrift] Dipl.-Ing. Silke Friedrich
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

12. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 3.7.2023 den Bebauungsplan GML Nr. 21a "Wohnen am Gutspark" als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.
Mühlenbecker Land, den 10.01.24

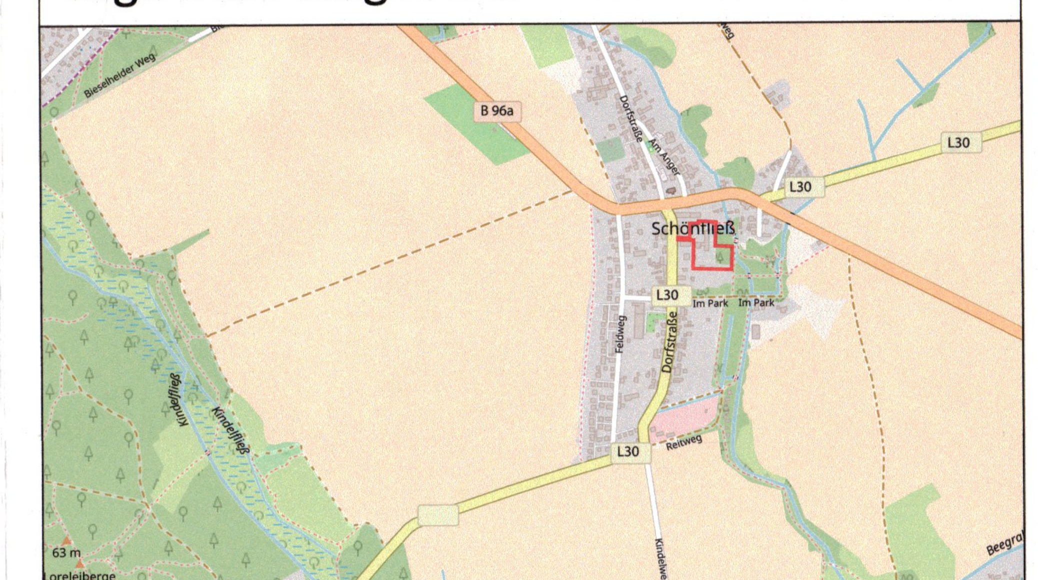
Siegel — i.V. [Unterschrift] Der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

13. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan GML Nr. 21a "Wohnen am Gutspark" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.07.2023 wie folgt bekannt gemacht worden:
In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 28.07.2023 in Kraft getreten.

Mühlenbecker Land, den 10.01.24

Siegel — i.V. [Unterschrift] Der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land

Lage des Plangebiets



Gemeinde Mühlenbecker Land

Bebauungsplan GML Nr. 21a „Wohnen am Gutspark“

Satzung

Maßstab 1 : 500

Juli 2023

Planbearbeiter: Plan und Praxis, Berlin

N