BEBAUUNGSPLAN GML NR. 50 "WOHNEN UND ALTERSGERECHTES WOHNEN - BAHNHOFSTRASSE 5", ORTSTEIL MÜHLENBECK

2. ENTWURF

TEIL B: TEXT

Gesetzliche Grundlagen
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, (BGBl. I Nr. 394)
- 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 zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, (Nr. 5)),
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, (Nr. 3)), ber. durch GVBl. I/13 (Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl.I/20, (Nr. 28))
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2022 (GVBl.I/22, (Nr. 18))

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1 Innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 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 (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe) sind nicht zulässig.

1.3 Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Bei der Errichtung von Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 60 % der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen für alte und behinderte Menschen zu verwenden. Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine rollstuhlgerechte Grundorganisation und Wohnungsausstattung aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhenbezugspunkt
Als Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß gilt die Oberkante der Straße (OKS) in m NHN DHHN2016 .
Der Bezugspunkt ist in der Planzeichung festgesetzt.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

4. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das von den bebauten Grundstücksflächen und von Dächern anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Innerhalb der Maßnahmenfläche ist die vorhandene Biotopstruktur zu erhalten. Dies dient gleichzeitig dem Artenschutz und dem Lebensraumerhalt von Fledermäusen und Vögeln.

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

2.3 Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 30 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd. m vorhanden sind.

III. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

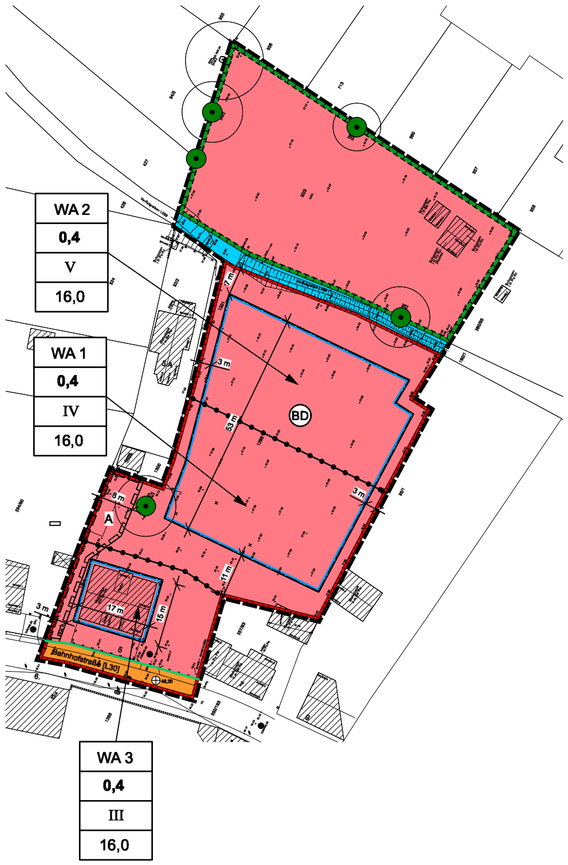
1. Ersatzquartiere für Fledermäuse und Avifauna
Maßnahmen zum Artenschutz
Um den Eingriff in den Lebensraum geschützter Arten zu kompensieren, wird die Anbringung von Ersatzquartieren an Neubauten festgesetzt. Es sind
- mindestenz 15 Ersatzquartiere für Fledermäuse und
- mindestenz 15 Ersatzquartiere (Nistplätze) für Gebäudebrüter
in die Neubauten zu integrieren.

2. Ersatzquartiere an Bäumen (Brutplätze für Höhlenbrüter)
Gehen einzelne Baumhöhlen oder Brutreviere von Höhlenbrütern (Blaumeise, Kohlmeise, Star) verloren, so sind sie entsprechend ihrer Struktur zu kompensieren.
Die Kompensation der Funktion „Brutplatz für Höhlenbrüter" ist durch die Aufhängung von Vogelnistkästen verschiedener Gestaltung zu erreichen. Zu berücksichtigen sind dabei die unterschiedlichen Ansprüche der Vogelarten an ihre Nistplätze. Als angemessene Kompensation für den Verlust dieser Nistplätze wird die Anbringung von
- mindestenz 9 Nistkästen für Höhlenbrüter festgesetzt.

3. Ökologische Baubegleitung und Bauzeitenregelung
Zur Vermeidung erheblicher Störungen von Vogelbruten ist eine Bauzeitenregelung vorzusehen. In der Brutzeit von März bis Ende Juli sind Störungen als erheblich zu betrachten und nicht befreiungsfähig. Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen grundsätzlich nur für die Zeit zwischen 1. Oktober und vor dem 1. März zulässig. Zum Ausschluss von Beeinträchtigungen ist eine ökologische Baubegleitung geschützter Arten erforderlich.

4. Zur Umsetzung der Maßnahmen ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen den Vorhabenträger und der Gemeinde Mühlenbecker Land abzuschließen.

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

IV: SONSTIGE 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 4 BauNVO)
- WA 1, WA 2, WA 3 — BEZEICHNUNG DER TEILFLÄCHEN ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- III, IV, V — GESCHOSSZAHL als Höchstmaß
- 16,0 — HÖHE BAULICHER ANLAGEN als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

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)
- ERHALT VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 48,30 — OBERKANTE STRASSE(OKS) IN m NHN DHHN2016
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSMAßE
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- A — BEZEICHNUNG DER ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

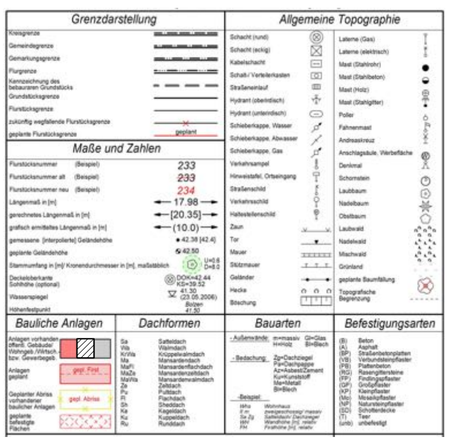
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN , DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
- BD — BODENDENKMAL (Nr. 70094 Siedlung Urgeschichte, Siedlung Bronzezeit, Dorfkern Mittelalter, Dorfkern Neuzeit)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- 3 m — MAßEINTRAGUNGEN

NUTZUNGSSCHABLONE

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

DARSTELLUNGEN DER PLANUNTERLAGE



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 erhaltenkann, ist am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltend machung 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

QUELLE: BRANDENBURGVIEWER 2022

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

2. ENTWURF

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

Maßstab: 1 : 1.000 (bei Format A2) Stand vom Juli 2024