

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Ausschluss der als Ausnahme zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 / § 4 Abs. 3 BauNVO

Für die allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt, dass die sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten auch nicht als Ausnahme zulässig sind und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Maß der baulichen Nutzung

2. Festsetzung einer Grundfläche im Baugebiet 1
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 BauNVO

Für das allgemeine Wohngebiet im Baugebiet 1 werden folgende maximalen Größen der zulässigen Grundflächen für Hauptgebäude festgesetzt:
Bei dem Bau eines Einzelhauses ist eine Grundfläche von maximal 160 qm zulässig. Bei dem Bau eines Doppelhauses ist pro Doppelhaushälfte eine maximale Grundfläche von 100 qm zulässig.

3. Festsetzung eines Höhenbezugspunktes im Baugebiet 1
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 18 BauNVO

Für das Baugebiet 1 wird der Höhenbezugspunkt BP festgesetzt mit einer Höhe von 45,70 m NHN im DHHN2016.

4. Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Im Baugebiet 1 ist eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 9,50 m über der Höhe des festgesetzten Höhenbezugspunktes zulässig.

5. Ausschluss von Kellergeschossen im Baugebiet 1
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 5 BauNVO

Im Baugebiet 1 ist der Bau von Kellergeschossen nicht zulässig.

6. Festsetzung der Höhe des Erdgeschossrohfußbodens im Baugebiet 1
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Für das Baugebiet 1 wird festgesetzt, dass die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens bei mindestens 45,70 m NHN liegen muss. Als Ausnahme ist eine Abweichung von bis zu 0,50 m nach oben zulässig.

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden

7. Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Bei dem Bau von Einzelhäusern ist der Bau von maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei dem Bau von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte der Bau von nur einer Wohnung zulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB / § 87 Abs. 9 BbgBO

8. Dachmaterial und Dachfarben

Die Dächer der Hauptgebäude müssen mit hartem Dachmaterial gedeckt werden. Als Dachfarben sind Rot, Braun und Anthrazit und Mischungen dieser Farben zulässig.

9. Dachneigungen

Für die Hauptdächer der Gebäude wird eine Minstdachneigung von 28° festgesetzt.

III. Grünordnerische Festsetzungen

10. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Nordwesten des Plangebietes wird zum Schutz der dort vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope (Weichholzaue mit Hochstaudenflur als Teil des LRT 91E0* im FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“) ein 324 qm großer Bereich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

11. Fläche mit Bindung zum Erhalt von Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche an der östlichen Plangebietsgrenze wird zum dauerhaften Erhalt der vollflächig vorhandenen Sträucher (Flieder, *Syringa vulgaris*) festgesetzt. Bei Gehölzverlust sind am selben Standort gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

12. Anpflanzgebot für flächige Gehölzpflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf den Baugrundstücken sind insgesamt 100 qm Pflanzfläche mit freiwachsenden standortgerechten heimischen Sträuchern anzulegen.

Sträucher sind in der Pflanzdichte von mindestens 1 Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche zu pflanzen. Die einzelnen Gehölzpflanzungen sollen eine flächige Ausdehnung von mind. 50 qm haben.

Folgende Pflanzqualität und Pflanzdichte ist einzuhalten: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm; 1 Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche, Anlage minimal 3-reihig, in Gruppen zu je 3 bis 7 Pflanzen einer Art. Eine empfohlene Gehölzauswahl gibt die Artenliste 1 vor.

13. Anpflanzgebot für Einzelbäume
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf den Baugrundstücken sind insgesamt 4 standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Pflanzqualität ist einzuhalten: 3xv Hochstamm, Mindeststammumfang 12-14 cm. Eine empfohlene Gehölzauswahl gibt die Artenlisten 2 vor. Daneben sind Obstbäume regionaltypischer Sorten (Hochstamm auf Sämlingsunterlage) zulässig.

weitere zu beachtende Hinweise:

14. Umsetzung der festgesetzten Anpflanzgebote

Die Anlage der unter 13. und 14. benannten Pflanzungen ist durch den Vorhabenträger spätestens in der ersten Pflanzperiode nach erlangter Rechtskraft der vorliegenden Planung durch eine Fachfirma ausführen zu lassen. Ebenfalls hat der Vorhabenträger die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die ersten 5 Jahre durch eine Fachfirma ausführen zu lassen. Die Kosten für die Anlage und Pflege der Anpflanzungen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist zu dokumentieren; nach Beendigung der Entwicklungspflege ist die Erlangung der Funktionsfähigkeit der Pflanzung gegenüber der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel sowie dem Bauamt der Gemeinde Mühlenbecker Land unaufgefordert nachzuweisen.

Bei der Auswahl der Gehölzarten für die Anlage der unter 13. und 14. benannten Pflanzungen ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur "Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur" vom 2. Dezember 2019 zu beachten.

Folgende Gehölzauswahl wird in Artenliste 1 und 2 empfohlen:

Artenliste 1		Artenliste 2	
Empfehlung standortgerechte Sträucher		Empfehlung standortgerechte Laubbäume	
Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Weiden-Arten	<i>Salix spec.</i>	Weiden-Arten	<i>Salix spec.</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

15. Maßnahme für den Artenschutz

Um ein Verunfallen von schützenswerten Arten an der Baustelle zu verhindern, wird festgesetzt, dass im Sinne eines worst-case-szenario für die Zeit der Bauarbeiten um den Baubereich ein Amphibien-/Reptilienzaun zu errichten ist.

16. Gesetzlicher Biotopschutz

Im Bereich der unter 11. festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) ragen folgende geschützte Biotop in das Plangebiet hinein: Pappel-Weiden-Weichholzaunenwald (WW – 08120; § 30 BNatSchG, FFH-LRT 91E0) mit Hochstaudenflur feuchter bis nasser Standorte als Begleitbiotop (GSF – 05141; § 30 BNatSchG, FFH-LRT 6430).

Für diese geschützten Biotop greift der gesetzliche Biotopschutz entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotop führen können, verboten.

Von den Verboten des Absatzes 2 kann gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Über Befreiungsanträge entscheidet die untere Naturschutzbehörde des Landkreise Oberhavel.

17. externer Ausgleich

Die externe Maßnahme wird über die Flächenagentur Brandenburg GmbH im Flächenpool Schmachtenhagen/Zehlendorf im Landkreis Oberhavel in der Größenordnung von 700 qm realisiert.

Ein Vertrag mit allen relevanten Inhalten zur Zuordnung und Sicherstellung einer geeigneten Kompensationsmaßnahme ist zwischen Vorhabenträger und Flächenagentur geschlossen worden und wird als Anlage den B-Plan-Unterlagen des Bebauungsplanes Mühlenbecker Land Nr. 26 zum Satzungsbeschluss beigefügt.

Die Maßnahme ist eine Grünlandextensivierung verbunden mit der Anlage und dauerhaften Pflege einer extensiven Streuobstwiese, einer mehrreihigen Heckeneinfassung inkl. Saumstrukturen sowie die Anlage weiterer strukturgebender Elemente wie Blühstreifen und Lese- oder Totholzhaufen. Die Pflanzungen erfolgen im Herbst / Winter 2020/2021.

18. Überprüfung der Grundwasserstände

Die Einschätzung aus dem Baugrundgutachten (Knuth 2017) zu den Wasserverhältnissen (Grundwasserstand) im Plangebiet sind im Zuge der Entwässerungsplanung zu überprüfen.

19. Ortsrecht – geltende Satzungen

Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung in der Fassung vom 08. August 2005 mit den Änderungen)

Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung vom 08.05.2017 mit ihren Anlagen)

Stand: Juli 2022