

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1. BauGB)

 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9(1)2. BauGB)

 Baugrenze (§23 Abs.1 u. 3 BauNVO)

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

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entsprechend textlicher Festsetzung zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Hinweisliche Darstellung

 Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage

 vorhandene Flurstücksgrenze
 vorhandene Flurstücksnummer

 vorhandenes Gebäude

 vorhandene Böschung

 vorhandener Schacht

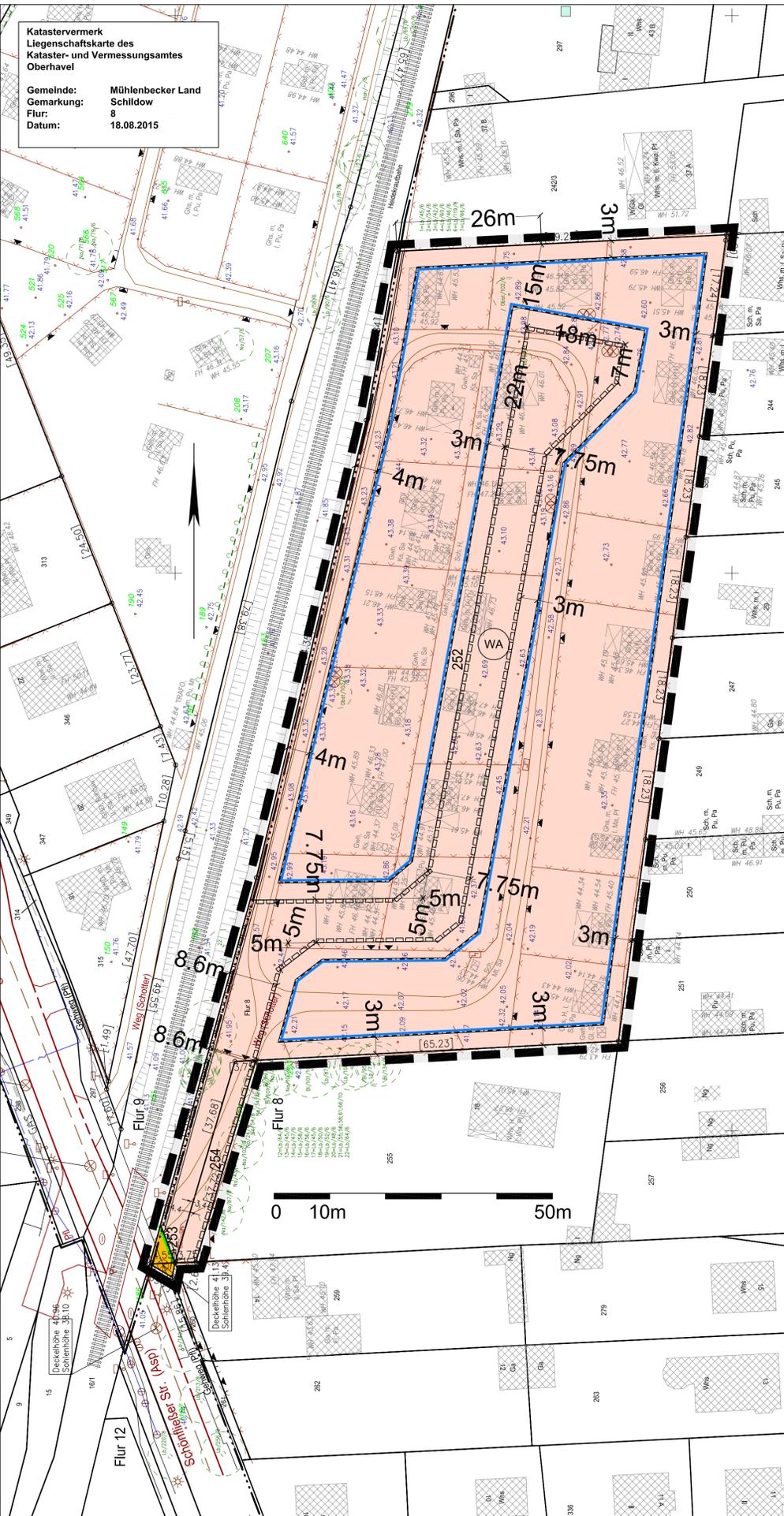
 vorhandener E-Energie-Anschluss

 vorhandene Zäunung

 vorhandener Baum

 vorh. Geländehöhe über NHN

Planzeichnung M 1:500



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan GML Nr. 25
„Wohnbebauung Schönfließer Straße - An der Heidekrautbahn - Ost“
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO
(Entwurf Februar 2017)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsfläche des allgemeinen Wohngebietes WA gemäß §4 BauNVO wird festgesetzt:

(1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Das sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

(3) Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 bis 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:

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

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

2.1 Grundflächenzahl und Größe der Grundflächen baulicher Anlagen (§9(1)1. BauGB, § 16(2)1. BauGB)

(1) Bei der Berechnung der Grundflächenzahl ist die in der Planzeichnung als Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche nicht mit anzurechnen.
Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind bauliche Anlagen auf der in der Planzeichnung als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche nicht mit anzurechnen.

(2) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:

Grundflächenzahl: GRZ 0,2
maximale Grundfläche baulicher Anlagen: GR 200 m² je Gebäude

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

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze: II Vollgeschosse

3. Bauweise (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4. Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)

Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20. und 25.b) BauGB)

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze, mit Ausnahme der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, ist im Plangebiet der Anteil des Gehölzsaumes entlang der Bahnlinie der Heidekrautbahn mit mindestens 1,0m Breite zu erhalten.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§9(1)21. BauGB)

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist wie folgt zu belasten:

- 1.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer aller im Plangebiet liegenden Baugrundstücke,
- 2.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstückes Schönfließer Straße 16, Flurstück 255, Flur 9, Gemarkung Schildow,
- 3.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Besucher der Grundstücke unter 1.) und 2.)
- 4.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Landkreises Oberhavel
- 5.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, die für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke unter 1.) und 2.) zuständig sind

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist die Herstellung und Unterhaltung einer befestigten, befahrbaren Fläche einschließlich der zugehörigen Niederschlagsentwässerung zulässig, die den Anforderungen der Feuerwehr und der Abfallentsorgung entspricht.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB

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

(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung des Gesetzes zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 i. V. m. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl./08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./10, [Nr. 39])

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

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 Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 (GVBl. J.S. 210) i. V. m. BauGB beteiligt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister

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

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom Februar 2017 haben in der Zeit vom bis einschließlich nach §13a BauGB in Verbindung mit §3(2) BauGB öffentlich ausliegen. 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, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umweltpflicht abgesehen wird.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem.§13a BauGB in Verbindung mit §4(2) BauGB beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister

7. Die verwendete Planunterlagen 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 neuzubildenden 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

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister

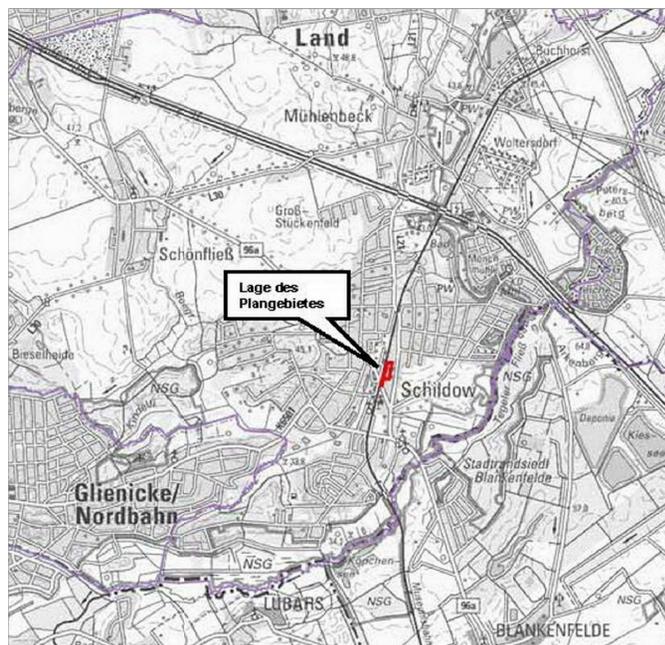
10. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am wie folgt bekannt gemacht worden:
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltpflicht abgesehen wurde.
In der Bekanntmachung ist gemäß §215(2) BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den Der Bürgermeister



Lage des Plangebietes



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schildow Nr. 25
„Wohnbebauung Schönfließer Straße - An der Heidekrautbahn-Ost“
(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)

Entwurf Februar 2017



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

