

## Textliche Festsetzungen

- Im Allgemeinen Wohngebiet 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)
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Innerhalb der Fläche **ABCD** ist eine Grundfläche baulicher Anlagen von 350 qm zulässig.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf zusätzlich eine weitere Überschreitung der GRZ um bis zu 50 vom Hundert stattfinden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)
- In dem Baugebiet WA-4 ist innerhalb der Fläche **MNROPM** anstelle der Tiefgarage ein weiteres Vollgeschoss zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Antennen, Schornsteine und Lüftungsanlagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Östlich der Linie **QNROS** sind bauliche Anlagen mit Ausnahmen von Fußwegen und Einfriedungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet müssen über 50 vom Hundert der Wohnungen gemäß § 50 BbgBO barrierefrei sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 8)
- Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Pflanzenarten zu verwenden.
  - Mindestens 60 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.
  - Freiliegende Dachflächen der Tiefgarage sind zu mindestens 60 % mit einer intensiven Dachbegrünung zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Wohnungen in Gebäuden westlich der Linie **EF** dürfen keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen aufweisen. In diesen Bereichen sind Festverglasungen, verglaste Wintergärten oder Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen.
  - Zum Schutz vor Lärm müssen bei Wohnungen in Gebäuden westlich der Linie **GH** - die Fenster von mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume an der lärmabgewandten Ostfassade angeordnet sein, oder - bauliche Maßnahmen realisiert werden, so dass vor den Fenstern von mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume ein Beurteilungspegel / Nacht von  $L_{r,N} < 50$  dB(A) nicht überschritten wird, oder - schallgedämmte mechanische Lüftungsanlagen eingesetzt werden, so dass die Fenster schutzbedürftiger Räume zur Westfassade nicht zu Lüftungszwecken geöffnet werden müssen, oder - Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden.
  - Schalldämmung der Fassaden von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen: - Westlich der Linie **IJ** müssen die Fassaden ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w, res} \geq 48$  dB aufweisen. - Zwischen den Linie **IJ** und **KL** müssen die Fassaden ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w, res} \geq 45$  dB aufweisen. - Östlich der Linie **KL** müssen die Fassaden ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w, res} \geq 40$  dB aufweisen. Schalldämmungen von Fassaden von Büroräumen oder ähnlichen Räumen können 5 dB geringere Werte aufweisen. Es können Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
  - An den lärmabgewandten Ostfassaden geplanter Gebäude, dürfen die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Fassaden gemäß DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden. Bei der Ermittlung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Fassaden sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen. Die DIN 4109-2 ist in der Bauverwaltung der Gemeinde Mühlenbecker Land einsehbar. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke aus Sträuchern gemäß Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der zeichnerischen Festsetzung Satteldach (SD) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 35 Grad auszubilden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

## Nachrichtliche Übernahme

- Folgende Baudenkmäler liegen im nahen Einzugsbereich des Bebauungsplans und sind daher von der Planung mittelbar betroffen:
  - Mühlenbeck , Hauptstraße, Dorfkirche
  - Mühlenbeck, Hauptstraße, Gefallenendenkmal
  - Mühlenbeck, Hauptstraße, Gedenkstein für die Opfer des Faschismus (OdF), gegenüber von Hauptstraße 14
  - Mühlenbec , Hauptstraße 19, Gemeindeschule (heute Hort)

- Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70094, den mittelalterlichen und neuzeitlichen Ortskern von Mühlenbeck sowie einer ur- und frühgeschichtliche , insbesondere bronzezeitlichen Siedlung .

## Pflanzliste

<b>Sträucher / Kletterpflanzen</b>	
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Ohnweide
Salix caprea	Salweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Corylus avellana	Hasel
Lonicera caprifolia	Jelängerjeliieber
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

