


## Planzeichenerklärung

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

 allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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


 Baugrenze (§23(1) und (3) BauNVO)

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

 öffentliche Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

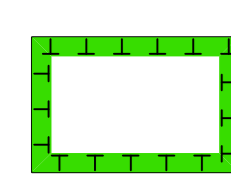
**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

 Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg


**Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

 private Grünflächen  
Zweckbestimmung: Wohngarten

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)**

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

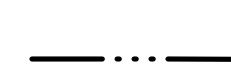
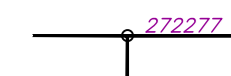


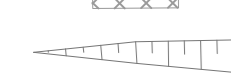

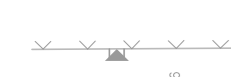



**Sonstige Planzeichen**

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

**Hinweisliche Darstellung**

 Maßangabe in Meter

**Darstellungen der Plangrundlage**

-  vorhandene Flurgrenze
-  vorhandene Flurstücksgrenze
-  vorhandene Flurstücksnummer
-  vorhandenes Gebäude
-  vorhandene Böschung
-  vorhandene Bahngleise
-  vorhandene Zäunung / Pforte
-  vorhandener Baum
-  vorhandene Hecke
-  vorh. Geländehöhe über NNH

## Planzeichnung M 1:500



## Textliche Festsetzungen

**Bebauungsplan GML Nr. 24 „Wohnbebauung Schönfließer Straße – An der Heidekrautbahn – West“**  
**Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO (Entwurf Mai 2016)**

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes gemäß §4 BauNVO **WA** 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. Gartenbaubetriebe

#### 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)

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

Grundflächenzahl: GRZ 0,2  
maximale Grundfläche baulicher Anlagen: GR 200 m<sup>2</sup> 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)

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

- (2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen ist die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers der zugehörigen Wohnbaugrundstücksflächen zulässig.

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

- (1) Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind.

- (2) Biotopaufwertung zur Verbesserung der Habitatsituation der Zauneidechse Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Totholzhaufen bzw. Baumstämme abzulagern, die dort verrotten sollen und so der Zauneidechse Unterschlupf und Sonnenplätze bieten. In diesen Bereichen ist auf das Aufbringen von Mutterboden und eine Ansaat von Rasen zu verzichten, sodass hier der Untergrund als Rohboden (Sand) belassen wird.

#### 6. Höhenlage der Geländehöhe (§9(3). BauGB)

- (1) Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und den an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraßen zulässig. Hierbei darf die Geländehöhe des höchsten Punktes an der jeweiligen Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück nicht überschritten werden.

- (2) Darüber hinaus sind Aufschüttungen zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und Nachbargrenzen zulässig, wenn die Geländehöhe, die das Nachbargrundstück am betreffenden Punkt der Nachbargrenze hat, nicht überschritten wird.

### 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 der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) 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. I/08, [Nr. 14] S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39])

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-verordnung 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 12.10.2015 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. I S. 210) i. V. m. BauGB beteiligt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 04.07.2016 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 Mai 2016 haben in der Zeit vom 04.08.2016 bis einschließlich 05.09.2016 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 Umweltprüfung 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 15.07.2016 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 Planunterlage 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 neu zu bildenden 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 ausgesetzt.

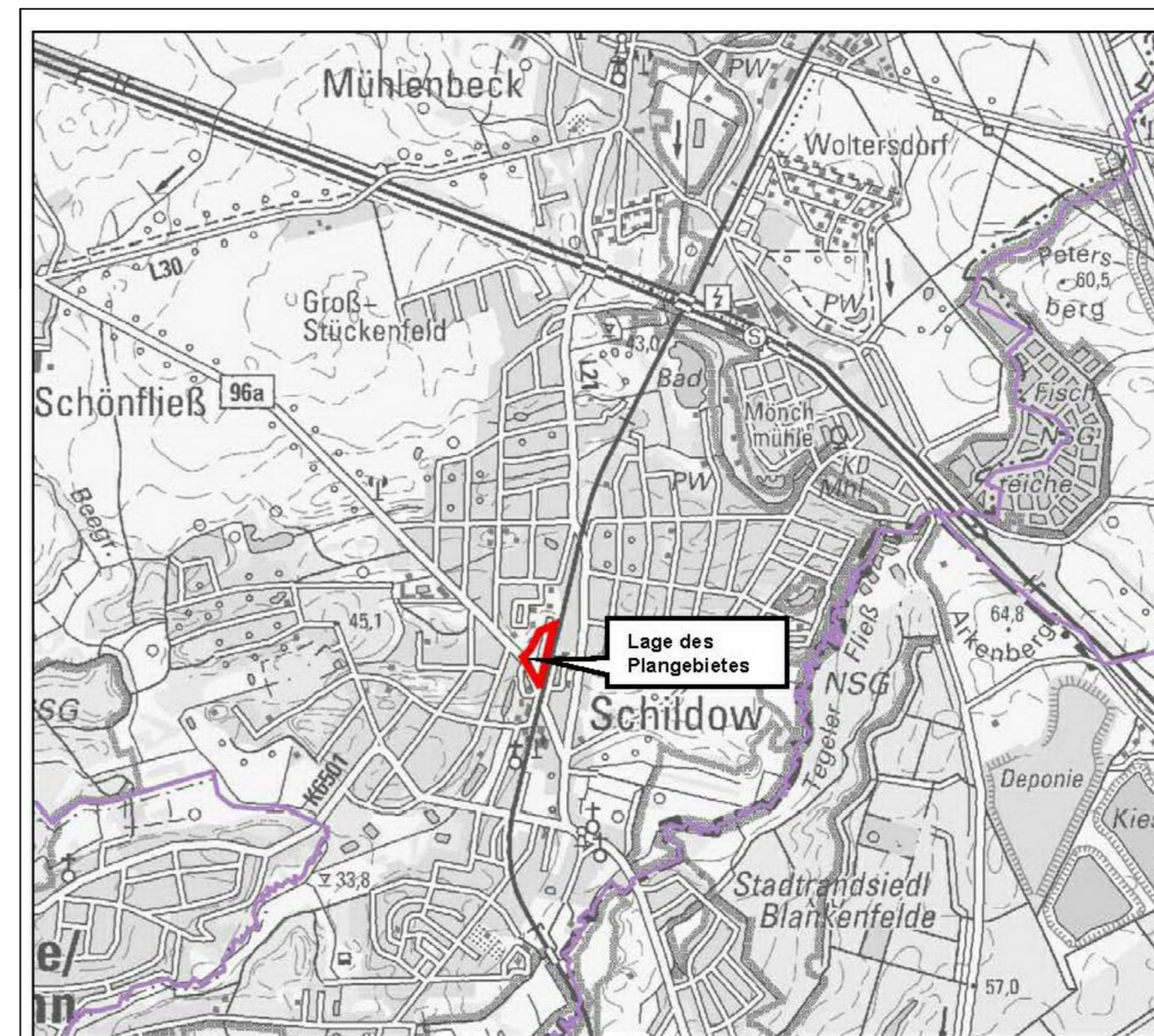
Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister

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 Umweltprüfung 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... Der Bürgermeister



## Lage des Plangebietes



**Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schildow Nr. 24 „Wohnbebauung Schönfließer Straße – An der Heidekrautbahn-West“**  
(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)

**Entwurf Mai 2016**  
mit Fortschreibung der Begründung vom Juni 2016



**Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludwig, - Architektin -**  
Planungsbüro Ludewig  
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer  
Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13  
16547 Birkenwerder, Tel.: 03303 522916  
e-mail: ludwig@planungsburoludewig.de

