PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHNUNG M 1:500

Legende

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

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

① - ⑬ Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß textlicher Festsetzungen **I.2.1(1), I.2.3** und **I.6.2**

Sonstige Planzeichen

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

Hinweisliche Darstellung

12m Bemaßung - Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage

1325 vorhandene Flurstücksgrenze, vorhandene Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

vorhandene Nebenanlagen

vorhandene Zäunung

vorhandene Geländehöhe in Meter über NHN im DHHN 2016

vorhandener Nadelbaum

vorhandener Laubbaum

jeweils mit Angabe Art und Stammumfang in 1,3m Höhe

Hecke

Schacht

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BBgBO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des **reinen Wohngebietes WR** gemäß §3 BauNVO wird festgesetzt:

(1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §3 Abs.2 BauNVO. Das sind:
1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(2) Gem. §1 Abs.5 BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahme nach §3 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner desGebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

2.1 Größe der Grundflächen baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.1. BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1. BauGB

(1) Für die in der Planzeichnung mit 1 bis 13 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen werden die zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen sowie die zulässigen Überschreitungen durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf den zugehörigen Baugrundstücken wie folgt festgesetzt:

Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche	maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR)	maximal zulässige Überschreitung durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf den zugehörigen Baugrundstücken
1	120 m²	90 m²
2	120 m²	90 m²
3	120 m²	90 m²
4	82 m²	40 m²
5	120 m²	90 m²
6	120 m²	75 m²
7	120 m²	75 m²
8	120 m²	65 m²
9	120 m²	65 m²
10	116 m²	59 m²
11	116 m²	59 m²
12	110 m²	54 m²
13	110 m²	54 m²

(2) Eine Überschreitung der unter (1) festgesetzten Grundfläche baulicher Anlagen (GR) ist ausnahmsweise zulässig, wenn die baulichen Anlagen vor dem Datum des Aufstellungsbeschlusses (21.09.2020) bestanden und im Falle einer Neubebauung die zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Grundflächen baulicher Anlagen auf dem betreffenden Baugrundstück insgesamt nicht überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9 Abs.1 Nr.1. BauGB § 6 Abs.2 Nr.3. BauNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze: **II Vollgeschosse**

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs.3 BauGB)

Für das Plangebiet werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen wie folgt festgesetzt:

Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche	zu Grunde gelegte Geländehöhe in m über NHN im Deutschen Haupthöhennetz DHHN 2016 für die überbaubaren Grundstücksflächen	maximal zulässigen Gebäudehöhen in m über NHN im Deutschen Haupthöhennetz DHHN 2016
1	unter 58,5	67,5
2	unter 58,5	67,5
3	unter 58,5	67,5
4	unter 58,5	67,5
5	unter 58,5	67,5
6	58,5 bis unter 59,0	68,0
7	unter 58,5	67,5
8	59,0 bis unter 59,5	68,5
9	unter 58,5	67,5
10	59,5 bis unter 60,0	69,0
11	58,5 bis unter 59,0	68,0
12	59,5 bis unter 60,0	69,0
13	58,5 bis unter 59,0	68,0

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen wie Schornsteine, Entlüftungen oder Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien um maximal 1m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, BauNVO)

(1) Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
(Festsetzung gemäß §22. Abs.2 BauNVO)

(2) Es sind nur Einzelhäuser zulässig. (Festsetzung gemäß § 22. Abs. 2 BauNVO)

(3) Innerhalb der Flächen zwischen den tatsächlichen Straßengrenzen der an das Plangebiet angrenzenden Straßen und einem Abstand von 4m von den tatsächlichen Straßengrenzen ist die Errichtung von Nebenanlagen, die Gebäude sind oder von denen gebäudegleiche Wirkungen ausgehen (einschließlich Carports) unzulässig. (Festsetzung gemäß § 23. Abs. 5 BauNVO)

4. Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.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 Abs.1 Nr.20 BauGB, §1a BauGB)

(1) Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau auszuführen.

(2) Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)

Gemäß § 19 der 1. BImSchV müssen die Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die errichtet oder wesentlich geändert werden,

1. bei Dachneigungen
   a) bis einschließlich 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder von der Dachfläche mindestens 1 Meter entfernt sein,
   b) von mehr als 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder einen horizontalen Abstand von der Dachfläche von mindestens 2 Meter und 30 Zentimeter haben;

2. bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen.

Um auf den Grundstücken im Plangebiet bei einer zweigeschossigen Bebauung erhebliche Immissionsbelastungen über Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen zu vermeiden, müssen die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt folgende Mindesthöhen zusätzlich zur Einhaltung der Anforderungen gemäß § 19 der 1. BImSchV aufweisen:

Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche	Mindesthöhen von Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in m über NHN im DHHN 2016 zusätzlich zur Einhaltung der Anforderungen gemäß § 19 der 1. BImSchV
1	65,5
2	65,5
3	66,0
4	-
5	-
6	66,5
7	65,5
8	67,0
9	66,0
10	67,0
11	66,0
12	67,0
13	66,0

Eine Unterschreitung der festgesetzten Mindesthöhen von Austrittsöffnung von Schornsteinen ist ausnahmsweise zulässig, wenn im Umkreis von 15 Metern vom betreffenden Schornstein keine in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzte benachbarte überbaubare Grundstücksfläche betroffen ist.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß §87 Abs.1 BbgBO

(1) Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind im Plangebiet nur mit einem Öffnungsanteil von mindestens 50% der Ansichtfläche zulässig. Hecken als Grundstückseinfriedungen sind zulässig.

(2) Die Anlage von Schottergärten ist im Plangebiet unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.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.

IV. Hinweise zum besonderen Artenschutz

Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres) zu erhalten.
Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet umzuhängen.
Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten hat vor der Entnahme von Bäumen - wie auch vor der Entnahme von Nisthilfen - und vor dem Abriss von Gebäuden eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu erfolgen.
Soweit sich aus der geplanten Entnahme von Bäumen - wie auch vor der Entnahme von Nisthilfen - und vor dem Abriss von Gebäuden drohende Verstöße gegen den Artenschutz ergeben, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde hierzu vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durch das Anbringen und dauerhafte Erhalten von zusätzlichen Nisthilfen bzw. die Schaffung von Ersatzbiotopen umzusetzen.

VERFAHRENSVERMERKE 2

5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 21.02.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom November 2021 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans erfolgte in der Zeit von Montag, den 25.04.2022 bis einschließlich Freitag, den 03.06.2022.

Gemäß §3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG erfolgte der Ersatz der öffentlichen Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung der Unterlagen im Internet.
Der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Planunterlagen konnten jederzeit während der Auslegungsfrist unter www.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauleit-flaechennutzungsplaene-planungsunterlagen heruntergeladen und eingesehen werden. Zusätzlich wurden die Unterlagen über das Zentrale Landesportal Brandenburg unter http://blp.brandenburg.de oder http://bauleitplanung.brandenburg.de zugänglich gemacht.
Gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG erfolgte als zusätzliches Informationsangebot die öffentliche Auslegung der nachfolgend genannten Planunterlagen im o. g. Zeitraum während der Dienststunden im Gemeinsamen Bauamt der Gemeinden Mühlenbecker Land und Glienicke/Nordbahn, Kastanienallee 19, 2. Obergeschoss, 16567 Mühlenbecker Land.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 (2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 05.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offenlage informiert.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am ..... geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von 05.11.2020 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.

Mühlenbeck, den ..... Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

10. Der Bebauungsplan in der Fassung vom ....., bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde am ..... von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung - vom ..... zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

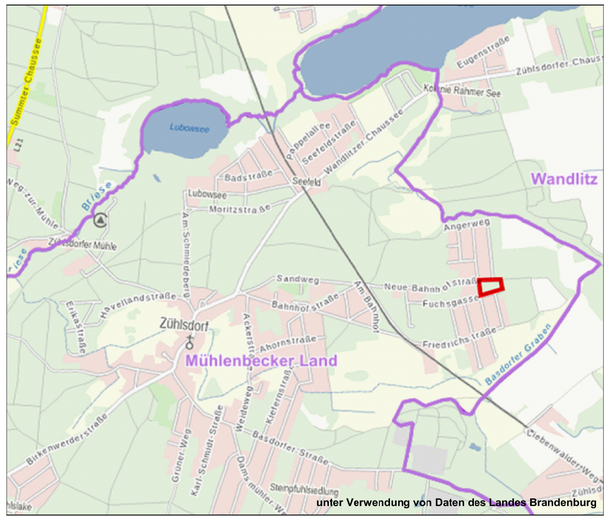
11. Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmt.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

LAGE DES PLANGEBIETES



RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl I S. 4147) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE 1

1. Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 21.09.2020 für das Plangebiet gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr.47 „Wohnbebauung Fuchsgasse - Ottostraße" beschlossen.
Am 21.02.2022 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land beschlossen, den Bebauungsplan gemäß §13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufzustellen und im Plangebiet den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §1(4) BauGB beteiligt.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) Satz 1 BauGB ist durch Veröffentlichung der Unterlagen im Internet und öffentliche Auslegung in der Zeit vom 07.06.2021 bis zum 09.07.2021 erfolgt.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4 (1) Satz 1 BauGB mit Anschreiben vom 01.06.2021 durchgeführt.

Mühlenbeck, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf

Nr. 47 „Wohnbebauung Fuchsgasse - Ottostraße"

im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB i.V.m. §13b BauGB
mit Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß §13 a Abs.2 Nr. 2 BauGB

Satzung Juli 2022

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, - Architektin -
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916
e-mail: Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de
Planungsbüro Ludewig