

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHNUNG M 1:1000

VERFAHENSVERMERKE

Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land Nr. 5b "Teilbereich Gartenstadt Mühlenbeck"

Planungrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§(1)1. BauGB, BauNVO)
1.1 Allgemeine Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO

Für die gemäß Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzten Flächen 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 Ausnahmen nach §4(3)4. BauNVO (Gartenbaubetriebe) und nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf
Für die gemäß Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Bürgerzentrum, festgesetzten Flächen wird festgesetzt:
Zulässig ist die Errichtung von Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie von Anlagen für Verwaltung, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)
2.1 Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO und §19(4) Satz 3 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet: Grundflächenzahl GRZ 0,25
Fläche für den Gemeinbedarf: Grundflächenzahl GRZ 0,8

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet: maximal zwei Vollgeschosse
Fläche für den Gemeinbedarf: maximal drei Vollgeschosse

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB)
(1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise gemäß §2(2) BauNVO festgesetzt.
(2) Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(3) Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Grundstückszuwegungen und Zufahrten, Aufstellplätze für Abfall- und Recyclingbehälter, Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie Grundstückseinfriedungen.

4. Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe (§9(1) BauGB i.V.m. §9(3) BauGB)
Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind auf den Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Fläche zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und festgesetzter Verkehrsfläche und nur maximal bis zur Höhenlage der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

5. Mindestgrundstücksgröße (§9(1)3. BauGB)
Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden 500 m² festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB (§9(1)2b. und 25.a BauGB)

(1) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen zu realisieren:

- Innerhalb der in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Flächen ist je 1m² dieser Fläche ein standortgerechter einheimischer freiwachsender Strauch zu pflanzen.
- Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit eine Versickerung im öffentlichen Straßenraum nicht möglich ist, in die Fläche M2 zur Entwicklung einer Fauchwiese einzulassen.
- Innerhalb der in der Planzeichnung mit M3 gekennzeichneten Flächen ist Dauergrünland anzulegen und 1 mal pro Jahr ab 1. August zu mähen.

Die in diesem Absatz festgesetzten Maßnahmen sind spätestens 1 Jahre nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet zu realisieren.

(2) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist je 1m² dieser Fläche ein standortgerechter einheimischer freiwachsender Strauch zu pflanzen.
Auf den Grundstücksflächen, für die das Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt ist, ist entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze eine 2m breite Hecke aus je 1 standortgerechten einheimischen freiwachsenden Strauch je 1m² zu pflanzen.

Die in diesem Absatz festgesetzten Pflanzungen haben spätestens 1 Jahre nach Fertigstellung der ersten baulichen Anlage auf dem betreffenden Grundstück zu erfolgen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(3) Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der ersten baulichen Anlage auf dem betreffenden Grundstück je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Soweit Gehölzpflanzungen gemäß (2) festgesetzt sind, sind die betreffenden Pflanzungsflächen nicht auf die für die Ermittlung dieser Baumanzahl maßgebliche Grundstücksfläche anzurechnen.

(4) Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind 120 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
Die Pflanzungen haben spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der übrigen Erschließungsanlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu erfolgen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB)

In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Landesstraße L21 bis zu einer Tiefe von 50m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Landesstraße L21 sind Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen und die nur eine Lüftungsmöglichkeit zur lüftungsgewandten Seite besitzen, mit einer schalldämmten Lüftungsmöglichkeit auszustatten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 BbgBO)
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81(1)1. BbgBO)

Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen (§81(1)1. BbgBO)

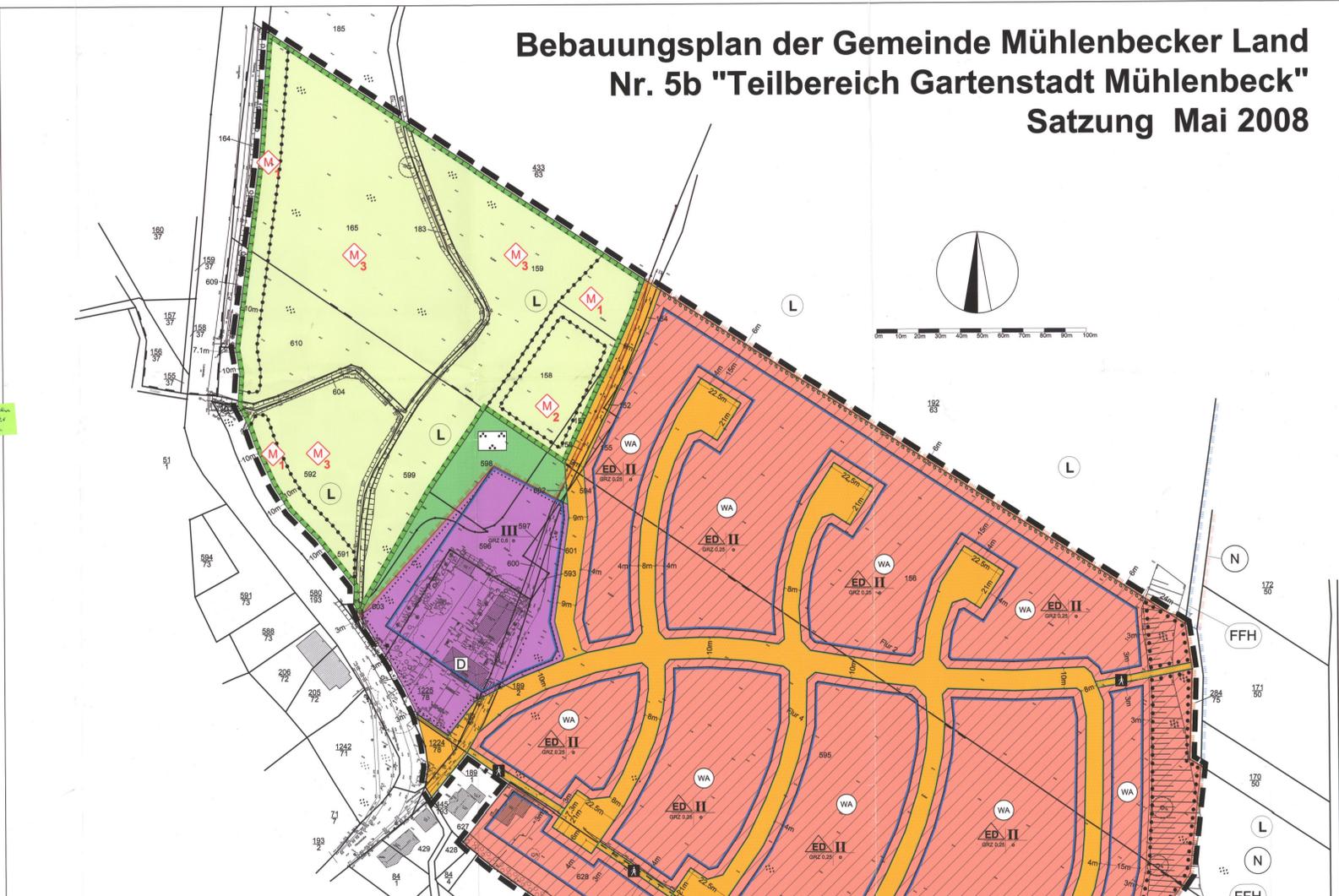
Für Grundstückseinfriedungen, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen wird festgesetzt:

- maximale Höhe 1,20m über der Höhenlage der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche
- zulässig sind nur Zäune aus Holz oder Metall mit oder ohne Sockel oder Pfeiler aus Mauerwerk, Werkstein oder Beton;
- Mauern oder andere blickdichte Grundstückseinfriedungen sind unzulässig, Hecken als Grundstückseinfriedung oder Hinterpflanzung von Zäunen sind zulässig.

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

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

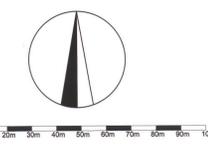
Bezeichnung der Maßnahme (Textfestsetzung)



LEGENDE
Art der baulichen Nutzung §9(1)1. BauGB
Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung §9(1)1. BauGB
GRZ 0,25; 0,8 Grundflächenzahl §16(2)1. BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §16(2)3. BauNVO
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche §9(1)2. BauGB
offene Bauweise §22(1)u.(2) BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig §22(2) BauNVO
Baugrenze §23(1)und(3) BauNVO
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf §9(1)Nr.5 BauGB
Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Bürgerzentrum
Verkehrsflächen §9(1)11. BauGB
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung Fußgängerbereich
Grünflächen §9(1)15. BauGB
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Parkanlage
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)
Bezeichnung der Maßnahme (Textfestsetzung)

Nachrichtliche Übernahme §9Abs.6 BauGB
Umengung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts §9(6) BauGB
Landschaftsschutzgebiet
Umengung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts §9(6) BauGB
Natursschutzgebiet
Umengung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts §9(6) BauGB
Europäisches Schutzgebiet nach der Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie FFH
Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
Hinweisliche Darstellung
Maßangabe in Meter
Darstellungen der Plangrundlage
vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücknummer
vorhandenes Gebäude
vorhandene Böschung
vorhandene Geländehöhe m über NNH

Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land Nr. 5b "Teilbereich Gartenstadt Mühlenbeck" Satzung Mai 2008



1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 (1) BauGB wurde am 14.05.2007 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Mühlenbecker Land, den 14.05.2007 (Siegel) Der Bürgermeister

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

Mühlenbecker Land, den 14.05.2007 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) Satz 1 BauGB ist durch Bürgerversammlung am 13.11.2007 erfolgt.

Mühlenbecker Land, den 13.11.2007 (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 09.10.2007 durchgeführt. Zugleich wurde zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.

Mühlenbecker Land, den 09.10.2007 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 18.12.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom November 2007 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Mühlenbecker Land, den 18.12.2007 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom November 2007, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Kommune wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 28.01.2008 bis zum 29.02.2008 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen sowie 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.

Mühlenbecker Land, den 29.02.2008 (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 einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 19.12.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offenlage informiert.

Mühlenbecker Land, den 19.12.2007 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mühlenbecker Land, den 19.12.2007 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom August 2007 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 Orthotik ist einwandfrei möglich.

11.04.2007 gea. Jochen... Ort, Datum

Geop. Geow. 15.07.2008 gea. Jochen... Ort, Datum

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

-Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003, (GVBl. I, vom 21.07.2003, S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, (Nr. 07), S. 74, 75)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

10. Der Bebauungsplan in der Fassung vom Mai 2008, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung, wurde am 04.06.2008 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom Mai 2008 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Mühlenbecker Land, den 04.06.2008 (Siegel) Der Bürgermeister

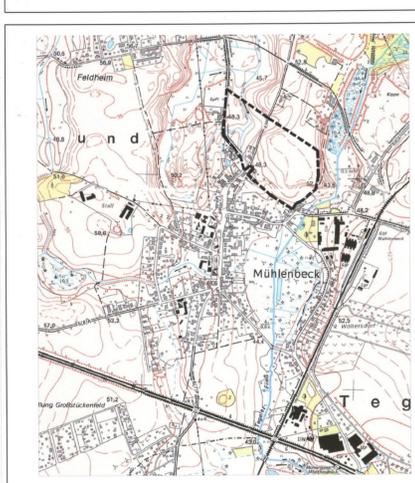
11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.

Mühlenbecker Land, den 04.06.2008 (Siegel) Der Bürgermeister

12. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10(4) BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 11.07.2008 im Amtsblatt Nr. 6... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß §§ 39 und 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.07.2008... in Kraft getreten.

Mühlenbecker Land, den 11.07.2008 (Siegel) Der Bürgermeister

LAGE DES PLANGEbietES



Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land Nr. 5b "Teilbereich Gartenstadt Mühlenbeck" Satzung Mai 2008

Planverfasser: Dipl.Ing. Anke Ludewig, - Architektin - Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Str. 13 16547 Birkenwerder, Tel. 03303 902916 Fax. 03303 902917 e-mail ludewig@planungsbuero-ludewig.de

