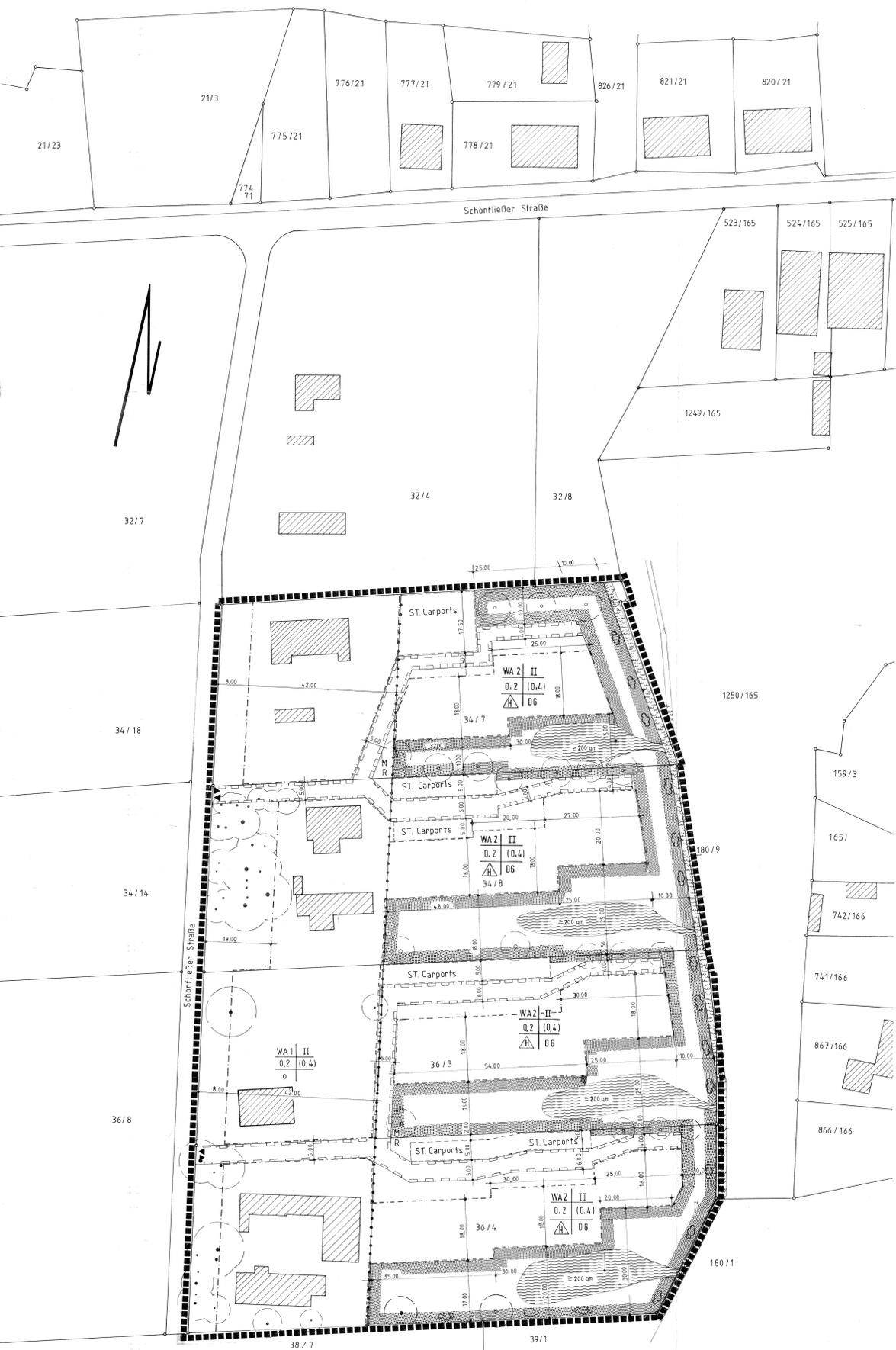
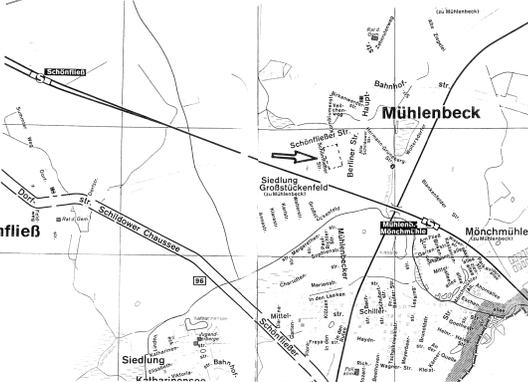


# "Energiesparhäuser Schönfließer Straße" - Gemeinde Mühlenbeck



## TEIL A Planzeichnung

## Übersichtskarte zur Ortslage 1 : 20 000



## ZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB  
§§ 1-11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO  
**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
z.B. (0,4) Geschosflächenzahl  
z.B. 0,2 Grundflächenzahl  
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO  
o Offene Bauweise  
H nur Hausgruppen zulässig  
- Baugrenze
  - Verkehrsanlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB  
▲ Einfahrt / Ausfahrt
  - Wasserflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB  
W Wasserflächen (vornanden)
  - Landschaftsschutz**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB  
Umgrenzung privater Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie Gewässern  
P Pflanzgebot für Bäume Symbol gilt Flächenbezogen  
A Pflanzgebot für Sträucher Symbol gilt Flächenbezogen  
Zu erhaltende Bäume  
Anzulegendes Kleingewässer - Flächenbezogen, innerhalb der Grünfläche
  - Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
M Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Darstellungen ohne Normcharakter**  
o Flurstücksgrenze  
H Vorhandene Gebäude
- z.B. 36/3 Flurstücksnummer  
DG Das Obergesch. ist als Dach auszubilden  
M Müllsammelstelle  
R Sammelstelle für recyclefähige Wertstoffe
- Alle Maße in Metern

Aufgestellt am 12.08.1993  
1. Überarbeitung 1.02.1994  
2. Überarbeitung 10.02.1994  
3. Überarbeitung 22.04.1994  
4. Überarbeitung 1.03.1995

Maßstab 1:500

## Satzung der Gemeinde Mühlenbeck über den Bebauungsplan Nr. 6 / 1993 Gemäß § 10 BauGB

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitions- und Wohnbauänderungsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) und nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 sowie nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches - BauGB vom 20. Juli 1990, wird mit der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Mühlenbeck vom 06.04.1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 / 1993 "Energiesparhäuser Schönfließer Straße 21, 23, 25 und 27" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL B Textliche Festsetzungen

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB  
**Allgemeines Wohngebiet** WA im allgemeinen Wohngebiet sind nur die Nutzungen nach § 4 Abs. 1 und 2 der BauNVO sowie im mit WA1 gekennzeichneten Bereich ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe nach Abs. 3 Pkt. 2 zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 BauGB  
**Geschosflächen** (§ 20 Abs. 3 BauNVO)  
Bei der Ermittlung der Geschosflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und Dachräumen nicht mitzurechnen.
- Bauweise**  
§ 9 Abs. 1 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO  
In beiden Bauweisen WA1 und WA2 gilt die offene Bauweise. Im Bereich WA1 sind zweigeschossige Gebäude plus Dachraum nach landesrechtlicher Vorschrift (§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 47 BauO) zulässig. Im Bereich WA2 sind nur Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von max. 35,00 m zulässig.  
Im Bereich WA2 sind die Obergeschosse als Dachgeschosse auszubilden. Die Dachneigung darf 70° nicht überschreiten. Die maximale Firsthöhe liegt bei 6,00 m über OKFK des Dachgeschosses. Für den Baubereich WA2 wird eine maximale Traufhöhe von 4,50 m über der mittleren, das Gelände umgebenden Geländehöhe, festgesetzt. Als Traufhöhe gilt die Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 4 der BauO. Abgrabungen vor den in den Keller verlängerten Wintergärten bleiben bei der Ermittlung der Geländehöhe unberücksichtigt. Die Dachform ist im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen freigelegt.
- Überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 23 Abs. 3 und 4 BauNVO  
Die vordere Baugrenze wird mit acht Metern hinter der Straßengrenze festgelegt. Die hintere Baugrenze verläuft im Abstand von zehn Metern parallel zur Mitte des Landschaftswässergraben. Die überbaubare Fläche im Baubereich WA2 reduziert sich um die dort ausgewiesenen Grün- und Erschließungsflächen, auf das Flächenmaß der festgesetzten Baufenster.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO  
Innerhalb des Bereichs WA1 sind Garagen oder / und Stellplätze zulässig. Stellplätze und Carports dürfen in zwei aufeinanderfolgenden Reihen von je max. 25 m und einem Abstand zwischen den Parkreihen von mind. 10 m an die Nachbargrenze gebaut werden.
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 6 BauGB  
**Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**  
Die in der Planzeichnung für eine Anpflanzung und deren Erhaltung festgesetzten Grünflächen sind gemäß der Festsetzungen zur Grünordnung im Teil C restabteilender Pflanzliste zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

**Bindungen für Bepflanzungen sowie Anlage und Erhaltung von Gewässern**  
Der in der Planzeichnung dargestellte Erdschneisegraben und seine Ufervegetation sind zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche im Baubereich WA2 ist jeweils auf dem Flurstück 34/7, 34/8, 36/3 und 36/4 im Zuge der Baumaßnahmen eine Kleingewässerfläche anzulegen und mit dem Landschaftswässergraben zu verbinden.

### B) Baugestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 der BauO)

- Energieeinsparung und Gebäudeausrichtung**  
Die Häuser sind mit ihrer Hauptwohneinheit nach Süden zu orientieren. Eine Orientierung nach Süd-Ost oder Süd-West ist ebenfalls zulässig. Vor den Substituten der Keller sind Abgrabungen nach § 1 Abs. 6 des BauGB nicht zulässig. Wintergärten sind nach Kellergeschoss bis zur Traufhöhe zulässig.
- Dächer**  
Als Dachformen sind Sattel-, Walmdach-, Krüppelwalm- und Mansarddächer zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig. Auf Nebengebäuden ist eine Dachneigung von 10° oder steiler zulässig. Die Dächer sind mit roten Dachziegeln anzulegen. Liegende Dachziegel sind zulässig. Kiefernflächen zur Brauchwassererwärmung oder anderen Solaranlagen zur Stromerzeugung sind zulässig.
- Außenwände**  
Zur Gestaltung der Außenwände sind Sichtmauerwerk oder / und glatter Außenputz in heller Farbe zu verwenden. Die Hausgruppen im Teilbereich WA2 sind einheitlich zu gestalten.
- Fenster**  
Senkrechte Fenster sind bei Glasflächen von mehr als 1,5 qm zu unterteilen.
- Garagen und Carports**  
Die Gestaltung der Außenwände von Garagen hat wie die der benachbarten Hauptgebäude zu erfolgen. Carports sind als Holzkonstruktion auszuführen und zu begrünen.
- Einfriedigungen**  
Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind mit einem bis zu 0,5 m hohen Sockelmauerwerk, Mauerwerkspfählen bis zu 1,50 m und zwischen gesetzten Zaunelementen auszuführen. Die Verwendung von Maschendraht ist nicht zulässig. Für die seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen sowie einer Teilung der Bereiche WA1 und WA2 sind Zäune bis 1,30 m Höhe mit einer zusätzlichen Heckeneinfriedigung zulässig. Der Baubereich WA2 ist durch die Gartengestaltung zu gliedern. Zäune sind unzulässig. Einfriedigungen sind nur öffentlich durch Hecken, Büscheln, Ecken, Steine usw. anzulegen.
- Gartengestaltung, Freiflächen, Wege**  
Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Die Flächen für Zufahrten, Wege und Stellplätze sind nicht vollständig zu versiegeln. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. in den anzulegenden Kleingewässern zu sammeln. Die Teichränder sind zu bepflanzen. Der vorhandene Landschaftswässergraben ist in die Gartengestaltung einzubinden. Es sind folgende Befestigungsarten zulässig:  
Zufahrtsweg: Beton-Verbundsteinpflaster (WA1 und WA2)  
Wohnweg: Weiße Grob-Kieswege (nur zu den Gebäuden in WA1)  
Stellplätze: Offenes Rasensteinpflaster oder weißer Grob-Kies

### C) Festsetzungen zur Grünordnung (gemäß Grünordnungsplan)

- Festsetzung Nr. 1**  
Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Festsetzung Nr. 2**  
Der Verlauf des Grabens mit seinen Befestigungen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit Arten der dem Bebauungsplan beiliegenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Festsetzung Nr. 3**  
Für heckentypige Einfriedigungen sind ausschließlich Laubbäume gemäß der beiliegenden Pflanzliste zulässig. Sichtschutzmauern- und wände sind zu beanlagen.
- Festsetzung Nr. 4**  
Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNutzungsverordnung und überdachter Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
- Festsetzung Nr. 5**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die neu zu pflanzenden Bäume müssen einen Mindestumfang von 18/18 cm aufweisen.
- Festsetzung Nr. 6**  
In den Baugebieten ist pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum, pro angefangene 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche zwei standortgerechte Sträucher gemäß beiliegender Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Laubbäume und Sträucher sind die vorhandenen Laubbäume/Sträucher einzurechnen. Die Pflanzung darf die Solarenergiegewinnung nicht durch Verschattung beeinträchtigen.
- Festsetzung Nr. 7**  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und den Flächen für Stellplätze sind nur standortgerechte Laubbäume gemäß beiliegender Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zulässig.
- Festsetzung Nr. 8**  
Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit Arten der beiliegenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Festsetzung Nr. 9**  
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über geeignete Sammelleitungen in die auf den Grundstücken geeigneten Regenwasserkanalanlagen (Tische) zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 25 l/m<sup>2</sup> überdachter Grundfläche betragen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Überschüssiges Wasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitions- und Wohnbauänderungsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Das 2. Wohnbauänderungsgesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), Artikel 2 des Wohnbauänderungsgesetzes (WobBauErg) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I S. 622)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbauänderungsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 83 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (DDR-GBl. I S.929)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58)

**Anmerkungen:**  
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1(4)-(10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu den Festsetzungen von Baugebieten gemäß § 83(4) im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 81(1) Ziffer 1 BauO und können gemäß § 81(3) BauO als solche geahndet werden.

## Aufstellungsverfahren

Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, unter Anwendung des Wohnbauänderungsgesetzes zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs der Bevölkerung (§ 2 Abs. 1 bis 7), aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Mühlenbeck vom 12. August 1993. Die örtliche öffentliche Auslegung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Mühlenbeck, 12.05.1995 Der Bürgermeister

Mühlenbeck, 12.05.1995 Der Amtsdirektor

Mühlenbeck, 12.05.1995 Der Amtsdirektor

Mühlenbeck, 12.05.1995 Der Bürgermeister

Mühlenbeck, 12.05.1995 Der Bürgermeister

Mühlenbeck, 12.05.1995 Der Amtsdirektor

Mühlenbeck, 12.05.1995 Der Amtsdirektor

Mühlenbeck, 12.05.1995 Der Amtsdirektor

Mühlenbeck, 12.05.1995 Der Amtsdirektor

Mühlenbeck, 12.05.1995 Der Amtsdirektor