



**Katastervermerk**  
 Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Orlanienburg  
 Gemeinde Mühlenbecker Land  
 Gemarkung Mühlenbeck  
 Flur: 3  
 Datum: Juni 2009

- Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)**  
 (WA) Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)**  
 GRZ 0,2 Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**  
 Baugrenze (§23(1) und (3) BauNVO)
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**  
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)**
- Hinweisliche Darstellung**  
 Maßangabe in Metern
- Darstellungen der Plangrundlage**  
 vorhandene Flurstücksgrenze  
 vorhandene Flurstücksnummer  
 vorhandenes Gebäude  
 vorhandene Zäunung  
 vorhandene Böschung  
 vorhandene Geländehöhe über NHN  
 vorh. Baum / Baumgruppe  
 vorh. Gebüsch
- Sonstige Planzeichen**  
 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25 b) BauGB  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der anliegenden Grundstücke sowie gemäß §65 BbgBO zugunsten des Landkreises Oberhavel zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. §9 BauGB i.V.m. §81 BbgBO**

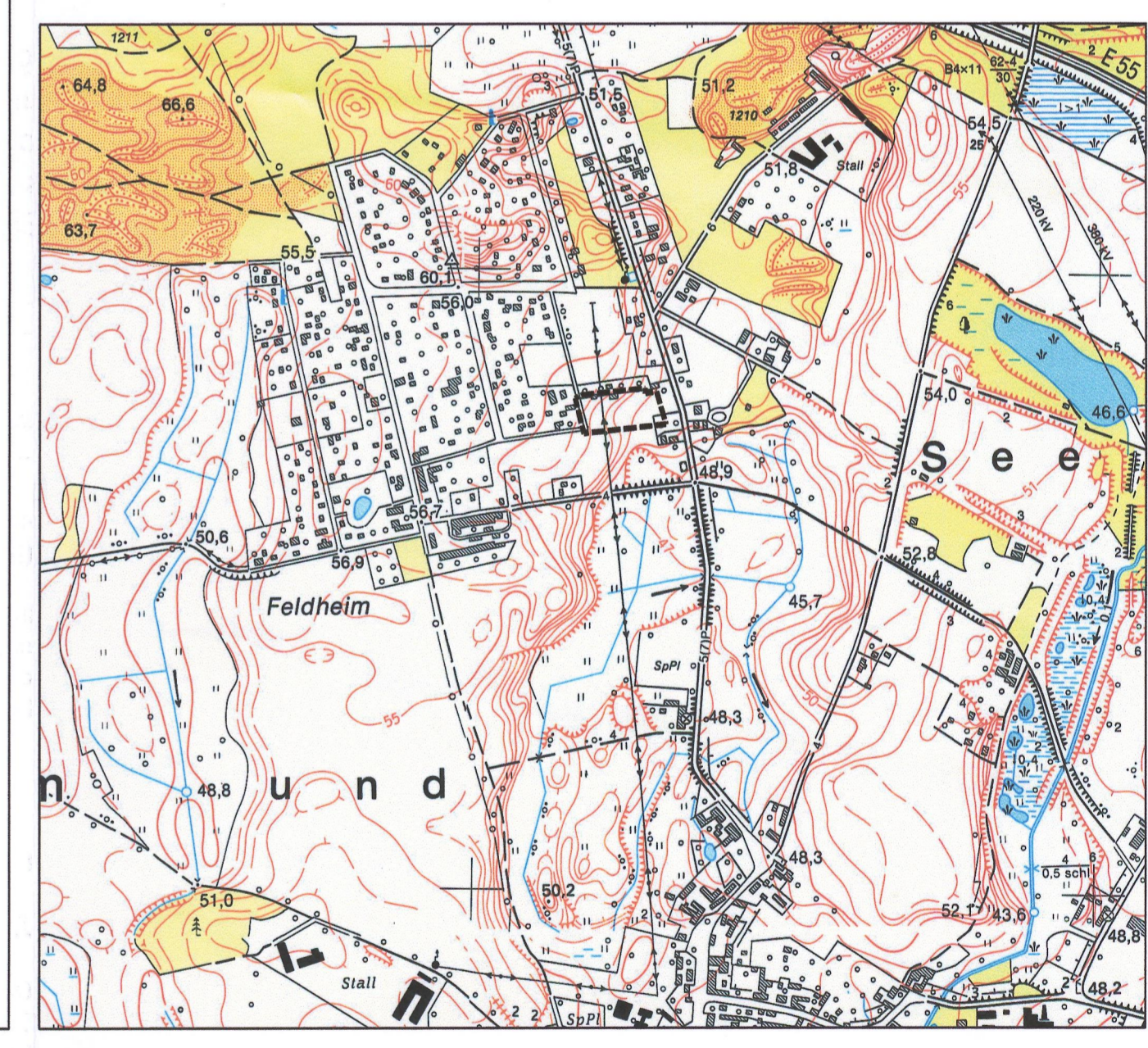
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)**  
 Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.  
 (1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) 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 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(1)1. BauGB, §16 BauNVO)**
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB §16(2)3. BauNVO)**  
 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB, BauNVO)**  
 Es wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt.
- 4. 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 lärmzugewandten Seite besitzen, mit einer schalgedämmten Lüftungsmöglichkeit auszustatten.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81(1)1. BbgBO)**
- Dächer**  
 Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum auszuführen. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die Drempelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.
- III. Nachrichtliche Übernahmen §9(6). BauGB**  
 Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 Abs.1 BauGB wurde am 08.02.2010 von der Gemeindevertreterversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt.  
 Mühlenbecker Land, den 08.05.2012  
 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. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3(1) und §4(1) BauGB war abgesehen worden.  
 Mühlenbecker Land, den 08.05.2012  
 Der Bürgermeister
3. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 08.02.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
 Mühlenbecker Land, den 08.05.2012  
 Der Bürgermeister
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung vom Januar 2010 haben in der Zeit vom 15.03.2010 bis einschließlich 16.04.2010 nach §13a BauGB in Verbindung mit §3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. 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 und dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umwelprüfung abgesehen wird.  
 Mühlenbecker Land, den 08.05.2012  
 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 11.03.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
 Mühlenbecker Land, den 08.05.2012  
 Der Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde geändert. Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2011 wurde die Beteiligung gemäß §4a(3) BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 02.11.2011 bis zum 17.11.2011. 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 und dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass von einer Umwelprüfung abgesehen wird. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig gemäß §4a(3) BauGB beteiligt und von der Offenlage informiert.  
 Mühlenbecker Land, den 08.05.2012  
 Der Bürgermeister
7. Die Gemeindevertreterversammlung hat die Stellungnahmen am 20.02.2012 geprüft und hierzu einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Mühlenbecker Land, den 08.05.2012  
 Der Bürgermeister

8. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 15.06.2009 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Ort, Datum  
 Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers
9. Der Bebauungsplan in der Fassung von Dezember 2011 wurde am 20.02.2012 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung von Dezember 2011 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.  
 Mühlenbecker Land, den 08.05.2012  
 Der Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
 Mühlenbecker Land, den 08.05.2012  
 Der Bürgermeister
11. Die Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 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 10.05.2012 bekannt gemacht worden.  
 In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umwelprüfung 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.  
 Mühlenbecker Land, den 10.05.2012  
 Der Bürgermeister
12. Die Satzung ist am 10.05.2012 in Kraft getreten.  
 Mühlenbecker Land, den 10.05.2012  
 Der Bürgermeister

**LAGE DES PLANGEBIETES**



**RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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. 468)
- 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 Plinhalles (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 5), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Mühlenbeck Nr.23 „Försterstraße“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB)**

Planungsphase: Satzung  
 Planungsstand: Dezember 2011

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

Planungsbüro  
 Ludewig