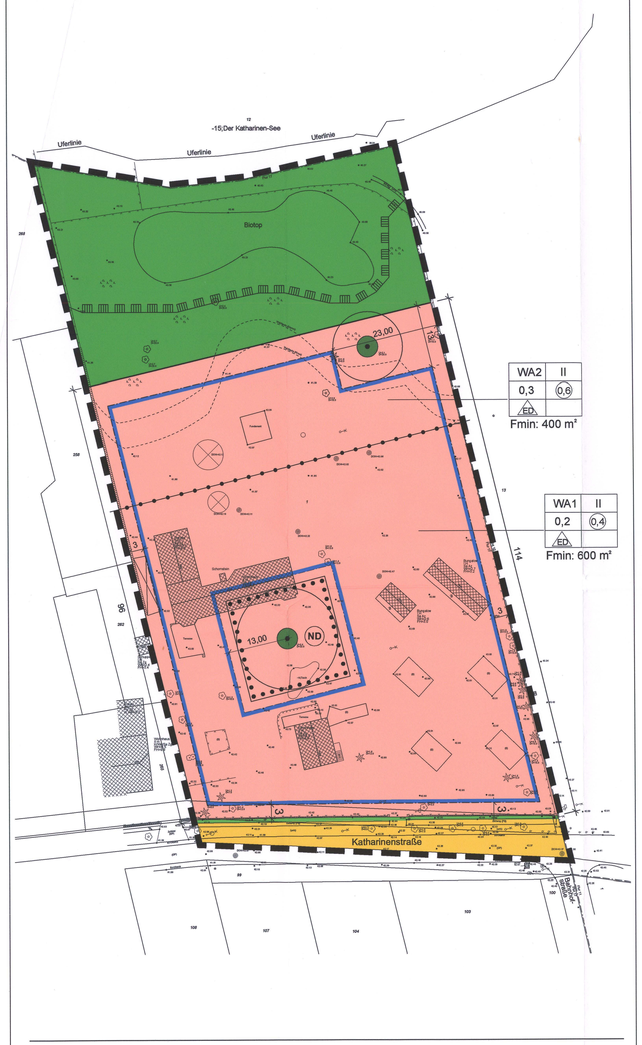
BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „WOHNEN SÜDLICH DES KATHARINENSEES“



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Allgemeines Wohngebiet
- WA1 — Gebietsbezeichnung z.B. WA1
- 0,2 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,2
- 0,4 — Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,4
- II — Maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. II

BAUWEISE UND BAUGRENZEN

- ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

- F min. 600 m² — Mindestgrundstücksgröße von Baugrundstücken, z.B. 600 m²

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

- Waldfläche

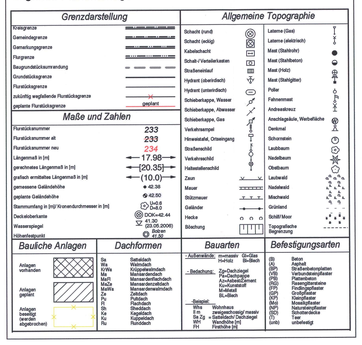
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT

- Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (geschützter Biotop)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung Baum
- ND — Naturdenkmal (Blutbuche)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Legende Planunterlage



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind für die Baugrundstücke Größen von mindestens 600 m² einzuhalten.

3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind für die Baugrundstücke Größen von mindestens 400 m² einzuhalten.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4. Stellplätze, Carports und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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

6. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen einschließlich der Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7. In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, einheimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang mindestens 14-16 cm) zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen, sofern diese einheimisch und standortgerecht sind und den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

8. Innerhalb der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen sind bauliche Anlagen unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Naturdenkmal
Das innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Naturdenkmal (Blutbuche) ist eine gemäß § 28 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfung der Natur und wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten.

Hinweise

Gehölzliste
Bei der Umsetzung der erforderlichen Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Obst	Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuss
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Wald
Der in der Planzeichnung festgesetzte Wald dient insbesondere der Erhaltung des geschützten Erlenbruchwaldes und als Gewässerschutz für den Katharinensee. Die forstliche Bewirtschaftung hat diesem Schutzzweck zu dienen und muss nachhaltig, pfleglich und sachgemäß nach anerkannten forstlichen Grundsätzen erfolgen. Eine gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig. Jede Einschränkung des allgemeinen Betretungsrechtes (Einzäunung) bedarf der Genehmigung durch die untere Forstbehörde. Es wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist, nicht zum Wald gehörende Gegenstände oder Stoffe im Wald zu lagern oder in diesen einzuleiten (z. B. Sperrmüll, Bauschutt, Gartenabfälle).

Für die Inanspruchnahme von Waldflächen durch die festgesetzten Wohngebiete ist eine Genehmigung der zuständigen Forstbehörde erforderlich (Umwandlung gemäß § 8 LWaldG). Art und Umfang der forstrechtlichen Kompensation werden im Rahmen der Baugenehmigung festgesetzt.

Geschütztes Biotop
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschützer Biotop (Erlen-Bruchwald, Code 08103), welcher in seiner Abgrenzung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt wird. Für die Fläche gelten die gesetzlich festgelegten Zerstörungs- und Beeinträchtigungsverbote. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen, sind unzulässig. Dazu gehört auch die gärtnerische Nutzung.

Allee
Die innerhalb der Verkehrsfläche (Katharinenstraße) vorhandenen Ross-Kastanien sind Bestandteil einer Allee. Alleen sind nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geschützt und dürfen gemäß § 31 BbgNatSchG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst beeinträchtigt werden.

Gehölzschutzsatzung
Gemäß der Satzung zum Schutz und zur Erneuerung von Bäumen der Gemeinde Mühlenbecker Land (Gehölzschutzsatzung) 2008 sind alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 60 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt. Nicht geschützt sind Fichten und Pappeln sowie Kulturobstbäume mit Ausnahme von Walnuss, Esskastanie und Eberesche. Für Bäume, die nach Gehölzschutzsatzung unter Schutz stehen und die bei Realisierung von Bauvorhaben gefällt werden müssen, ist ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 5 der Satzung zu stellen.

Vorkehrungen zum Baumschutz
Einzelbäume bzw. Baumgruppen sind während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen und anderen Materialien zu sichern. Es sind insbesondere die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten. Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken sind nur in der erforderlichen Breite zu befestigen.

Artenschutz
Zaunanlagen sind aus Gründen des Amphibienschutzes mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszugestalten.

Stellplatzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 8. August 2005.

VERFAHREN

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat am 28.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Mühlenbecker Land, den 02.03.2012 Siegel Der Bürgermeister

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

Mühlenbecker Land, den 02.03.2012 Siegel Der Bürgermeister

3. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung Oktober 2010 , bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, die Begründung mit Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben zur Beteiligung der Öffentlichkeit zuletzt in der Zeit vom 01.02.2011 bis einschließlich 02.03.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mühlenbecker Land, den 02.03.2012 Siegel Der Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 01.02.2011 und Zusenden der Bebauungsplanunterlagen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplan (Entwurf Oktober 2010) sowie seiner Begründung mit Umweltbericht beteiligt, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Mühlenbecker Land, den 02.03.2012 Siegel Der Bürgermeister

5. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 07.08.2009 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen als auch 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.

Hohen Neuendorf, 13.02.2012
Ort, Datum Unterschrift / Siegelabdruck ÖbVI

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat am ..... den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Mühlenbecker Land, den 02.03.2012 Siegel Der Bürgermeister

7. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Mühlenbecker Land, den 02.03.2012 Siegel Der Bürgermeister

8. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die Begründung mit Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienstzeiten auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.03.2012 im Amtsblatt Nr. 1 bzw. durch Aushang vom ..... bis ..... 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß §§ 39 und 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.03.2012 ..... in Kraft getreten.

Mühlenbecker Land, den 16.03.2012 Siegel Der Bürgermeister

SATZUNG

der Gemeinde Mühlenbecker Land über den Bebauungspan Nr. 23 „Wohnen südlich des Katharinensees“

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 05.11.2011 ..... nebenstehende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, für das Bebauungsplangebiet im Ortsteil Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

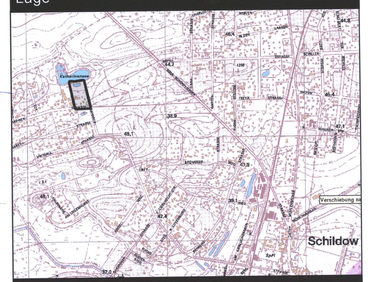
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04, S. 350) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I/08, S. 266, 271)

Lage



Gemeinde Mühlenbecker Land
Bebauungsplan Nr. 23
„Wohnen südlich des Katharinensees“
OT Schildow

Mai 2011 Maßstab 1:500 (im Original)

Bebauungsplan:
STADT • LAND • FLUSS
Büro für Städtebau und Stadtplanung, Berlin

Umweltbericht:
STEFAN WALLMANN
Landschaftsarchitekten BDLA